

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	FL. 02
2. LEVANTAMENTO DE DADOS	FL. 02
3. VISTORIA	FL. 03
4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	FL. 05
5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	FL. 05
6. PARECER CONCLUSIVO	FL. 06
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	FL. 06
8. ANEXOS	FL. 07

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se à **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, sobre o seguinte bem imóvel de matrícula 31.951 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP, cuja cópia da escritura consta das fls. 152, sendo: ***“IMÓVEL: Loja comercial sob nº 02, situada no Pavimento Térreo do condomínio "Edifício Flora Elisa", esquina com a rua Tiradentes, n.ºs. 1.006; 1.012; 1.018; 1.024; 1.030 e 1.036, nesta cidade, contendo: dois WC's, com antecâmara, salão e área descoberta, ao qual corresponde uma área total de 118,49m², equivalente à uma fração ideal no terreno de 20,2688m² ou 1,07463%. Confronta-se no lado direito com a loja 03, no lado esquerdo com a loja 01 e entrada social do Edifício; nos fundos com poço de elevador e hall social do Edifício. Está cadastrado na Prefeitura Municipal local na quadra 0009, unidade 004 e sub-unidade 002”***.

Perícia: o signatário foi nomeado pelo M.M. Juiz às fls. 263 para proceder a Vistoria e Avaliação do imóvel.

2. LEVANTAMENTO DE DADOS

Em diligência à Prefeitura Municipal de Iracemápolis foram obtidas as seguintes informações referentes ao imóvel, constantes da Ficha Imobiliária Cadastral mostrada no Anexo 01 de fls. 07:

Inscrição Cadastral Municipal:	0009.004.002;
Proprietário:	BRASIL BATISTELLA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA;
Endereço:	rua Tiradentes, nº. 1012. Complemento: Loja 02;
Bairro:	Centro;
Quarteirão:	0009;
Unidade:	004;
Sub-unidade:	002;
Zona:	06-ZC;
Situação:	Esquina 2 faces;
Setor	05;
Face:	004;
Fração ideal:	0,011;
Área do lote:	1.886,12m ² ;
Área Construída:	118,49m ² ;
Tipo de Construção:	Comércio / Serviço;
Ano da Construção:	1993;
Cidade/ Estado:	Limeira/ SP.

3. VISTORIA

Esteve o Perito em diligências no imóvel situado na rua Tiradentes, 1.012, esquina com a rua Tenente Belizário, no centro da cidade de Limeira/SP, às 09h00 do dia 12 de outubro de 2019.

Trata-se de Sala Comercial localizada no pavimento térreo do “Edifício Flora Elisa”, com acesso pela rua Tiradentes, numeral 1.012.

A Sala Comercial está desocupada e encontra-se à venda por R\$340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais) em 02 (duas) imobiliárias da cidade de Limeira, sendo “Chama Imobiliária” e “Dinâmica Imóveis”.

Como no site da “Chama Imobiliária”, foi possível verificar o acabamento do interior do imóvel já que o anúncio contém fotos, não houve necessidade de agendamento de visita para vistoriar o imóvel.

O anúncio do imóvel, no site da “Chama Imobiliária” pode ser acessado pela internet, no endereço: <http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/2057/salao-comercial-para-venda-centro-limeira>.

3.1. OBJETIVO

Constatar as características do local e região onde o imóvel está situado, para posterior elaboração de avaliação.

3.1.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E REGIÃO:

Localização – localizado na rua Tiradentes, nº 1.012, esquina com a rua Tenente Belizário, no centro da cidade de Limeira/SP.

Distante 750 metros do Fórum Dr. Spencer Vampré, mais especificamente da esquina das ruas Boa Morte e Senador Vergueiro, tem fácil acesso tanto para pedestres como para veículos pelas ruas Boa Morte e Tiradentes.

Hospitais, rede bancária, hipermercados e clubes recreativos estão localizados a distâncias não superiores a 1.000 metros do local.

Zoneamento: Zona Urbana de Limeira/SP, que admite construções residenciais e comerciais.

Vizinhança: É formada por residências e comércios de padrões médio e alto.

3.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO:

3.1.2.1. Terreno

Localizado na quadra formada pelas ruas Tiradentes, Sargento Pierrotti, Carlos Gomes e Tenente Belizário, com frente para a rua Tiradentes, numeral 1.012.

3.1.2.2. Construção

Trata-se de Sala Comercial com área superficial de 118,49m² contendo salão comercial, ante-câmara, dois banheiros, copa, mezanino e área descoberta, localizada no pavimento térreo do “Edifício Flora Elisa”.

3.1.2.3. Descrição do imóvel

O acesso ao imóvel se dá por porta de vidro.

Toda a frente do imóvel é composta de esquadrias metálicas de alumínio contendo vidros.

Esquadrias externas de alumínio, portas internas de madeira.

Paredes pintadas com tinta látex sobre massa corrida.

A copa e os banheiros possuem revestimentos cerâmicos até o teto.

O imóvel possui pisos cerâmicos.

O acesso ao mezanino se dá por escada de metal pintada com esmalte sintético.

O imóvel possui sistema de proteção e combate a incêndios.

O piso do mezanino é em carpete sintético.

As instalações hidráulicas e elétricas são embutidas convencionais.

Edifício e sala comercial muito bem conservados, com aparência de novos.

Fotos do imóvel, numeradas de 01 a 08, são mostradas no Anexo 03 de fls. 14 a 17.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A) METODOLOGIA EMPREGADA

O método aplicado para apuração do imóvel foi o seguinte:

Devido à especificidade do imóvel avaliando, para que não ocorressem distorções, o método escolhido para avaliá-lo foi a pesquisa direta de mercado, ou seja, foram contatadas várias empresas do ramo imobiliário de Limeira, pesquisando-se exata e diretamente o valor de Salas Comerciais, localizadas no centro de Limeira e com áreas e padrões similares ao imóvel avaliando.

B) HOMOGENEIZAÇÃO

Sobre os valores apontados pelas empresas foi aplicado um redutor de 10%, valor esse que representa a comissão dos corretores de imóveis mais abatimentos que certamente ocorrem em negociações, correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte esse indicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícia).

Fonte:	Oferta	Ff= 0,9
	Transação	Ff= 1,0

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)

- Área do imóvel: ST= 118,49m²

- Valor Unitário Básico, por metro quadrado pesquisado: v= R\$3.114,19/m² (Anexo 02 de fls. 08 a 13).

$$VT = ST * v$$

$$VT = 118,49m^2 * R\$3.114,19/m^2$$

VT = R\$369.000,37 (TREZENTOS E SESSENTA E NOVE MIL E TRINTA E SETE CENTAVOS).

6. PARECER CONCLUSIVO

Efetuados as diligências de vistorias, análises, levantamentos imobiliários, levantamento de dívidas fiscais, estudos e cálculos que se fizeram necessários, podemos concluir o seguinte:

O valor do bem imóvel de matrícula 31.951 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP, cuja cópia da escritura consta das fls. 152, sendo: **“IMÓVEL: Loja comercial sob nº 02, situada no Pavimento Térreo do condomínio "Edifício Flora Elisa", esquina com a rua Tiradentes, nºs. 1.006; 1.012; 1.018; 1.024; 1.030 e 1.036, nesta cidade, contendo: dois WC's, com antecâmara, salão e área descoberta, ao qual corresponde uma área total de 118,49m², equivalente à uma fração ideal no terreno de 20,2688m² ou 1,07463%. Confronta-se no lado direito com a loja 03, no lado esquerdo com a loja 01 e entrada social do Edifício; nos fundos com poço de elevador e hall social do Edifício. Está cadastrado na Prefeitura Municipal local na quadra 0009, unidade 004 e sub-unidade 002”** é de **R\$369.000,37 (TREZENTOS E SESENTA E NOVE MIL E TRINTA E SETE CENTAVOS.**

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente laudo que contém 06 (seis) folhas e 04 (quatro) anexos, totalizando 23 (vinte e três) folhas, todas impressas de um só lado e rubricadas, com exceção desta que vai por mim datada e assinada.

Limeira/SP, 15 de outubro de 2019.



Carlos Eduardo Pereira
Engenheiro Civil – Mestre em Engenharia Civil
CREA-SP: 0605007941

Anexo nº. 01

FICHA IMOBILIÁRIA CADASTRAL

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA Ficha Imobiliária <small>ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL</small>			
Identificação:			
Inscrição 0009004002	Data do Cadastro 05/10/2004		
Proprietário BRASIL BATISTELLA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTD	Compromissário		
Situação Cadastral ATIVO			
Local do Imóvel:			
Endereço R. TIRADENTES	Número 01012	Complemento LOJA 02	Bairro CENTRO
Quadra	Lote	CEP 13480-081	Zona 06-ZC
Nomeação			
Informações do Imóvel:			
Área do Lote 1886.12	Área Edificada 118.49	Área da Piscina 0	
Fração Ideal 0.011	Ano da Construção 1993	Categoria de Uso COMERCIO/SERVICO	
Fundo Médio 45	Situação ESQUINA 2 FACES	Setor 05	
Face 004			
Testadas do Lote:			
Rua A 2003-TIRADENTES	Testada Frente 33.3 m		
Rua B 2003-TIRADENTES	Testada Direita 36 m		
Rua C 0-	Testada Esquerda 0 m		
Rua D 0-	Testada Fundos 0 m		
Curva Direita de Frente 14.13 m	Curva Esquerda de Frente 0 m		
Curva Direita do Fundo 0 m	Curva Esquerda do Fundo 0 m		

Anexo nº. 02**PESQUISA IMOBILIÁRIA DO VALOR DO TERRENO:****ELEMENTO COMPARATIVO 1)**

Tipo: Salão Comercial
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$340.000,00
 Área: 80,00m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Chama Imobiliária – Limeira/SP
 Fone: (19) 3702-5841
 Endereço web do anúncio: <http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/2057/salao-comercial-para-venda-centro-limeira>

- A) Valor do imóvel: R\$340.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 80,00m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_1 = (A / B) * C$$

$$\underline{V_1 = \mathbf{R\$ 3.825,00/m^2}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 2)

Tipo: Salão Comercial
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$300.000,00
 Área: 125,00m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Chama Imobiliária – Limeira/SP
 Fone: (19) 3702-5841
 Endereço web do anúncio: <http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/779/ponto-comercial>

- A) Valor do imóvel: R\$300.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 125,00m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_2 = A * B * C$$

$$\underline{V_2 = \mathbf{R\$ 1.920,00/m^2}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 3)

Tipo: Salão Comercial
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$600.000,00
 Área: 250,00m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Chama Imobiliária – Limeira/SP
 Fone: (19) 3702-5841
 Endereço web do anúncio: <http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/1311/sala-comercial-centro>

- A) Valor do imóvel: R\$600.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 250,00m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_3 = A * B$$

$$V_3 = \underline{\underline{R\$ 2.160,00/m^2}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 4)

Tipo: Salão Comercial – Edifício Vector Center
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$260.000,00
 Área: 76,00m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Imobiliária Roque– Limeira/SP
 Fone: (19) 3404-3366
 Endereço web do anúncio: <http://www.roqueimoveis.com.br/vendas/detalhes-do-imovel/ref/-Cjto-Comercial-Sala-Limeira-Centro/tpr/V/fic/1646003>

- A) Valor do imóvel: R\$260.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 76,00m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_4 = A * B$$

$$V_4 = \underline{\underline{R\$ 3.078,75/m^2}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 5)

Tipo: Salão Comercial
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$300.000,00
 Área: 100,00m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Dinâmica Imóveis – Limeira/SP
 Fone: (19) 3495-1555
 Endereço web do anúncio:
<https://www.dinamicaimoveis.com/comprar/sp/limeira/centro/sala/4403734>

- A) Valor do imóvel: R\$300.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 100,00m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_5 = A * B * C$$

$$V_5 = \underline{\underline{\text{R\$ 2.700,00/m}^2}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 6)

Tipo: Salão Comercial
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$500.000,00
 Área: 170,00m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Sassi Imóveis – Limeira/SP
 Fone: (19) 3404-4499
 Endereço web do anúncio: <http://www.sassiimoveis.com.br/imovel.php?IDIImovel=13735>

- A) Valor do imóvel: R\$500.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 170,00m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_6 = A * B * C$$

$$V_6 = \underline{\underline{\text{R\$ 2.647,06/m}^2}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 7)

Tipo: Salão Comercial
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$260.000,00
 Área: 71,56m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Sassi Imóveis – Limeira/SP
 Fone: (19) 3404-4499
 Endereço web do anúncio: <http://www.sassiimoveis.com.br/imovel.php?IDIImovel=13639>

- A) Valor do imóvel: R\$260.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 71,56m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_7 = A * B * C$$

$$\underline{V_7 = \mathbf{R\$ 3.269,98/m^2}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 8)

Tipo: Salão Comercial
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$500.000,00
 Área: 168,00m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Sassi Imóveis – Limeira/SP
 Fone: (19) 3404-4499
 Endereço web do anúncio: <http://www.sassiimoveis.com.br/imovel.php?IDIImovel=14491>

- A) Valor do imóvel: R\$500.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 168,00m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_8 = A * B * C$$

$$\underline{V_8 = \mathbf{R\$ 2.678,57/m^2}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 9)

Tipo: Salão Comercial
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$320.000,00

Área: 80,00m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Imobiliária Bom Lar – Limeira/SP
 Fone: (19) 3451-1922
 Endereço web do anúncio: <http://www.imobiliariabomlar.com.br/Vendas/Ficha/ref/-Sala-Comercial-Limeira-Centro/tpr/V/fic/1877589>

A) Valor do imóvel: R\$320.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 80,00m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$V_9 = A * B * C$
 $V_9 = \underline{\underline{R\$ 3.600,00/m^2}}$

ELEMENTO COMPARATIVO 10)

Tipo: Salão Comercial
 Endereço: Centro - Limeira/SP
 Valor: R\$340.000,00
 Área: 60,00m²
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Imobiliária Bom Lar – Limeira/SP
 Fone: (19) 3451-1922
 Endereço web do anúncio: <http://www.imobiliariabomlar.com.br/Vendas/Ficha/ref/-Sala-Comercial-Limeira-Centro/tpr/V/fic/1790634>

A) Valor do imóvel: R\$340.000,00 (à vista)
 B) Área do imóvel: 60,00m²
 C) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$V_{10} = A * B * C$
 $V_{10} = \underline{\underline{R\$ 5.100,00/m^2}}$

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

Amostra	Imóvel	Valor
1	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$3.825,00/m ²
2	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$1.920,00/m ²
3	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$2.160,00/m ²
4	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$3.078,75/m ²
5	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$2.700,00/m ²
6	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$2.647,06/m ²
7	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$3.269,98/m ²
8	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$2.678,57/m ²
9	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$3.600,00/m ²
10	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$5.100,00/m ²

Média Aritmética= R\$ 3.097,94/m²
 Limite Inferior (-30%)= R\$ 2.168,56/m²
 Limite Superior (+30%)= R\$ 4.027,32/m²

Como os elementos de amostras 2, 3 e 10 apresentaram resultados discrepantes, houve necessidade de reprocessar a média:

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Amostra	Imóvel	Valor
1	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$3.825,00/m ²
4	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$3.078,75/m ²
5	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$2.700,00/m ²
6	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$2.647,06/m ²
7	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$3.269,98/m ²
8	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$2.678,57/m ²
9	Salão Comercial – centro de Limeira/SP	R\$3.600,00/m ²

Média Aritmética Saneada= R\$3.114,19/m²

AVALIACÃO DO IMÓVEL:

$V_{\text{Imóvel}} = \text{Área} \times \text{Valor do metro quadrado} = 118,49\text{m}^2 \times \text{R}\$3.114,19/\text{m}^2$

$V_{\text{Imóvel}} = \text{R}\$369.000,37$ (TREZENTOS E SESENTA E NOVE MIL E TRINTA E SETE CENTAVOS).

Anexo n.º. 03

FOTOS

FOTO 01 – VISTA EXTERNA

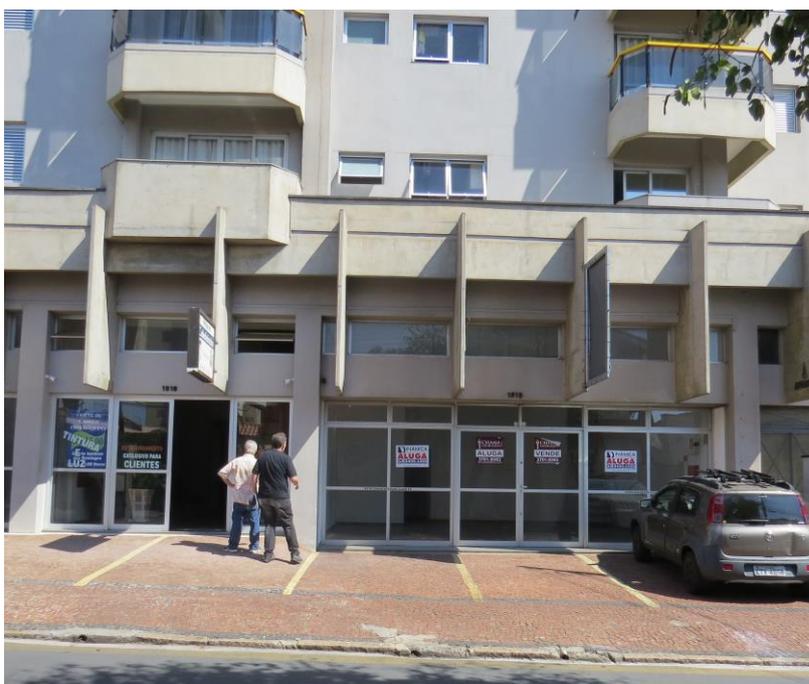


FOTO 01 – VISTA EXTERNA



FOTO 03 – VISTA INTERNA – FOTO TIRADA PELO LADO EXTERNO



FOTO 04 – VISTA INTERNA – FOTO TIRADA PELO LADO EXTERNO



FOTO 05 – COPA – FOTO DO SITE DA “CHAMA IMOBILIÁRIA”

<http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/2057/salao-comercial-para-venda-centro-limeira>



FOTO 06 – BANHEIRO 01 – FOTO DO SITE DA “CHAMA IMOBILIÁRIA”

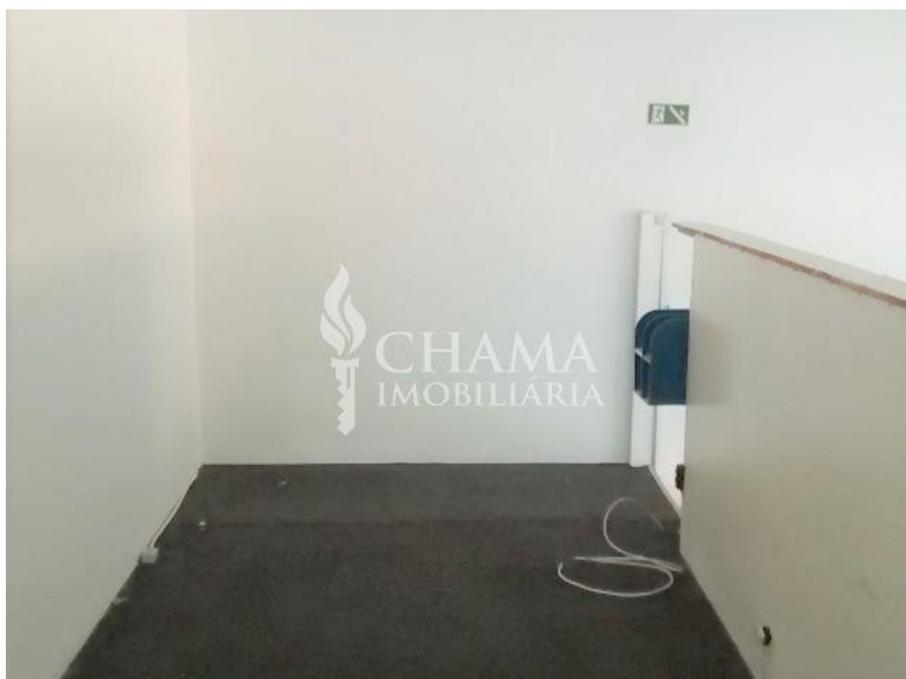
<http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/2057/salao-comercial-para-venda-centro-limeira>



FOTO 07 – BANHEIRO 02 – FOTO DO SITE DA “CHAMA IMOBILIÁRIA”
<http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/2057/salao-comercial-para-venda-centro-limeira>



FOTO 08 – MEZANINO – FOTO DO SITE DA “CHAMA IMOBILIÁRIA”
<http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/2057/salao-comercial-para-venda-centro-limeira>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PEREIRA, protocolado em 16/10/2019 às 07:42, sob o número WLRA19701794842. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005804-15.2018.8.26.0320 e código 71C575B.

Anexo n.º. 04

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2019

Capítulo I
NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

- a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";
- b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais).

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Contato SP
Rua Maria Paula, 122 - cj. 106 F. andar
São Paulo/SP CEP: 01379-907
III, 305-412 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.
secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
Rua Art. Um Assis, 47
Santos/SP CEP: 13043-040
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro
das novidades: www.ibape-sp.org.br





Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos de trabalhos envolvendo vistorias de vizinhança ("ad perpetuum rei memoriam") e para procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 01, a seguir:

Contato SP
Rua Maria Paula, 122 - cj. 1026 F. andar
São Paulo/SP CEP. 01319-907
III | 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.
secretaria@ibapec-sp.org.br

Contato Santos
Rua Arthur Assis, 47
Santos/SP CEP. 13046-540
coordenador-santos@ibapec-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro
das novidades: www.ibapec-sp.org.br



Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos de trabalhos envolvendo vistorias de vizinhança ("ad perpetuum rei memoriam") e para procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 01, a seguir:

Contato SP
Rua Maria Paula, 122 - cj. 106 F. andar
São Paulo/SP CEP: 01319-907
(11) 3705-4712 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.
secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
Rua Art. Um Assis, 47
Santos/SP CEP: 13046-540
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro
das novidades: www.ibape-sp.org.br





TABELA 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS"

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO	Horas Estimadas		
	VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m ²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m ²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m ²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m ²)		
	<500	2	5
	a cada +500m ²	+1	+2,5

Observações:

1. O número de horas indicado na Tabela anterior é relacionado com obras típica de complexidade técnica padrão na construção civil do segmento imobiliário.
2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
3. Os imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
4. A Tabela anterior é válida para edificações com até 30 anos de idade.
5. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
6. No caso específico de vistoria de vizinhança, a remuneração profissional mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - Nos casos específicos de trabalhos técnicos envolvendo perícias de saúde e segurança do trabalho, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 02 a seguir:

TABELA 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

1. Nos casos de avaliação pericial das condições de trabalho, quando o ambiente laboral não se encontra preservado, ponderado a oitavas e descritivos do ambiente laboral, bem como análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicional de 40%;
2. No caso de avaliações periciais de múltiplos obreiros, deve-se calcular a quantidade de horas ao caso específico, considerando a quantidade de obreiros e a diversidade de ambientes e de situações de trabalho.

Contato SP

Rua Maria Paula, 122 - cj 106 F. andar
São Paulo/SP CEP: 0339-907
III, 3º05-412 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.
secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos

Rua Arthur Assis, 47
Santos/SP CEP: 11040-040
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro
das novidades: www.ibape-sp.org.br





Parágrafo Quinto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

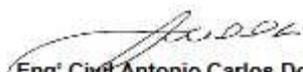
Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 9 de abril de 2019.


Eng. Civil Antonio Carlos Dolacio
Presidente IBAPE/SP

Contato SP

Rua Maria Paula, 122 - cj. 1061 - andar

São Paulo/SP CEP: 01319-907

III | 3º05-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.

secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos

Rua Arthur Assis, 47

Santos/SP CEP: 13046-690

coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro

das novidades: www.ibape-sp.org.br





ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

Composição do Valor da Hora Técnica Básica

		2019	
1 DESPESAS DIRETAS			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 REMUNERAÇÃO			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA			
3.1	Parcela relativa às despesas (item 1/160h)	R\$/h	234,13
	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada	R\$/h	407,20
	Valor inflação 2018-2019 (IPCA)	%	6,8458
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor aprovado – hora técnica básica	R\$/h	430,00

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em R\$ 430,00 por hora.