

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	FL. 02
2. LEVANTAMENTO DE DADOS	FL. 02
3. VISTORIA	FL. 03
4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	FL. 05
5. VALOR DO IMÓVEL	FL. 06
6. PARECER CONCLUSIVO	FL. 06
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	FL. 07
8. ANEXOS	FL. 08

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se à **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, sobre o seguinte bem imóvel de matrícula 66.198 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP, cuja cópia da escritura consta das fls. 142, sendo: ***“IMÓVEL: Apartamento sob nº 41, localizado no 4º pavimento ou 4º andar, do Condomínio Residencial San Marino, que tem frente para a Rua Vicente Cosenza, sob n. 370, localizado no “Parque Dr. Dimas Cera Ometto”, na cidade de Iracemápolis, contendo: sala, varanda, três dormitórios, um banheiro social, circulação, cozinha e área de serviço, correspondente a uma área útil de 61,0125 metros quadrados e mais a área de 46,0886 metros quadrados correspondente as áreas de uso comum, inclusive uma vaga de garagem coletiva, totalizando 107,1011 metros quadrados, que correspondem no terreno à fração ideal de 45,7066 metros quadrados, ou seja, 4,34061% com uma cota de despesa de 4,34061%. Cadastro Municipal nº. 01.01.105.1341”***.

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. 08:

Inscrição Cadastral Municipal:	01011051341;
Imóvel:	7505;
Endereço:	Rua Vicente Cosenza, 370;
Bairro:	Parque Dr. Dimas Cera Ometto;
Andar / Apartamento:	4º / 41
Proprietário:	Brasil Batistella Construtora e Incorp. Ltda
Área do terreno:	107,10m ² ;
Área construída:	61,01m ² ;
Zona:	1 – Terreno urbano residencial;
Sector:	1 – Único;
Cidade/ Estado:	Limeira - SP.

3. VISTORIA

Esteve o Perito em diligências no imóvel situado na rua Vicente Cosenza, 370, do loteamento denominado “Parque Dr. Dimas Cera Ometto”, na cidade de Iracemápolis/SP às 14h00 do dia 11 de outubro de 2019.

No local está construído o “Condomínio Residencial San Marino”, que é um edifício residencial de 06 (seis) pavimentos, sendo pavimento térreo e mais 05 (cinco) pavimentos tipo.

No edifício estão construídos 24 (vinte e quatro) apartamentos, sendo 12 (doze) de 02 (dois) dormitórios e 12 (doze) de 03 (três) dormitórios.

O imóvel avaliando é o apartamento nº 41 localizado no 4º pavimento do Condomínio Residencial San Marino.

O edifício não possui portaria, sendo que no portão existe um interfone para comunicação com os apartamentos.

No apartamento avaliando, nº 41 não existia ninguém no momento da visita deste perito e, em contato com a síndica do edifício fomos informados que o imóvel é alugado para família que trabalha fora.

Como o apartamento 41 está anunciado para venda na Imobiliária Visão, localizada na cidade de Iracemápolis, foi possível obter fotos do apartamento avaliando no site da internet da Imobiliária, não sendo necessário, portanto, constranger a família solicitando o acesso ao imóvel.

O imóvel está anunciado por R\$265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais) e o anúncio pode ser acessado pela internet, no endereço:

<https://visaonegocios.com.br/property/apartamento-cod-2770/>

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 Vicente Cosenza, 370, do loteamento denominado “Parque Dr. Dimas Cera Ometto”, na cidade de Iracemápolis/SP.

Distante 600 metros da Prefeitura Municipal de Iracemápolis, tem acesso fácil tanto para pedestre como para veículos pelas ruas Antonio Joaquim fagundes, José Emídio e Vicente Cosenza, até o numeral 370.

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

Zoneamento: Zona Urbana de Iracemápolis/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 Vicente Cosenza, José dos Santos, Pedro Chinelato e Martinho Fischer, com frente para a rua Vicente Cosenza, n.º. 370.

3.1.2.2. Construção

Trata-se de apartamento de médio padrão, localizado no 4º (quarto) pavimento de um edifício de 06 (seis) pavimentos, prédio esse residencial, denominado “Condomínio Residencial San Marino“, contendo sala, varanda, três dormitórios, um banheiro social, circulação, cozinha e área de serviço, correspondente a uma área útil de 61,0125 metros quadrados e mais a área de 46,0886 metros quadrados correspondente as áreas de uso comum, inclusive uma vaga de garagem coletiva, totalizando 107,1011 metros quadrados, que correspondem no terreno à fração ideal de 45,7066 metros quadrados, ou seja, 4,34061% com uma cota de despesa de 4,34061%. Cadastro Municipal n.º. 01.01.105.1341.

O edifício possui elevador.

3.1.2.3. Descrição do imóvel

O Edifício foi construído em alvenaria estrutural.

Os banheiros, a cozinha e a área de serviço possuem revestimentos de parede até o teto. Pisos do apartamento são cerâmicos.

Esquadrias externas de alumínio, portas internas de madeira.

Paredes pintadas com látex sobre massa corrida.

No apartamento avaliando não foram feitos melhoramentos, ou seja, o apartamento está do mesmo padrão de quando foi entregue pela construtora, sem armários.

As instalações hidráulicas e elétricas são embutidas convencionais, fechamento do lote em muro alto composto por blocos de concreto.

Edifício muito bem conservado, com aparência de novo.

Fotos do apartamento e do Edifício Condomínio San Marino são mostradas no Anexo 03 de fls. 12 a 15.

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 Iracemápolis e de Limeira, pesquisando-se exata e diretamente o valor de apartamentos com 03 (três) dormitórios, de médio padrão, similares ao apartamento 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. VALOR DO IMÓVEL

Com base na média obtida da pesquisa imobiliária apresentada às fls. 09 a 11 temos que o valor do imóvel de matrícula 66.198 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP, cuja cópia da escritura consta das fls. 142, sendo o apartamento n.º. 41, localizado no 4º (quarto) pavimento do “Condomínio Residencial San Marino” localizado na rua Vicente Cosenza, 370, do loteamento denominado “Parque Dr. Dimas Cera Ometto”, na cidade de Iracemápolis/SP é de **R\$286.650,00 (DUZENTOS E OITENTA E SEIS MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS)**.

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 66.198 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP, cuja cópia da escritura consta das fls. 142, sendo: **“IMÓVEL: Apartamento sob n.º 41, localizado no 4º pavimento ou 4º andar, do Condomínio Residencial San Marino, que tem frente para a Rua Vicente Cosenza, sob n. 370, localizado no “Parque Dr. Dimas Cera Ometto”, na cidade de Iracemápolis, contendo: sala, varanda, três dormitórios, um banheiro social, circulação, cozinha e área de serviço, correspondente a uma área útil de 61,0125 metros quadrados e mais a área de 46,0886 metros quadrados correspondente as áreas de uso comum, inclusive uma vaga de garagem coletiva, totalizando 107,1011 metros quadrados, que correspondem no terreno à fração ideal de 45,7066 metros quadrados, ou seja, 4,34061% com uma cota de despesa de 4,34061%. Cadastro Municipal n.º. 01.01.105.1341”** é de **R\$286.650,00 (DUZENTOS E OITENTA E SEIS MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS)**.

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente laudo que contém 07 (sete) folhas e 04 (quatro) anexos, totalizando 21 (vinte e uma) 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

(Página: 1 / 1)

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRACEMAPOLIS

Data: 11/10/2019 16:00
Sistema CECAM
Exercício: 2019

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2019]
IRACEMAPOLIS
Usuário: dani

Imovel: 7505 Inscrição Imóvel : 01011051341
 Inscrição Anterior:

Endereço : 25 - RUA - VICENTE COSENZA Nr.370
Andar : 4º Apto : 41
Complemento :
Bairro : FQ DR DIMAS CERA OMETTO 1 CEP : 13495-000
Quadra/Lote(Fiscal) : I / 0
Loteamento : 2548 - LOTEAMENTO NÃO IDENTIFICADO
Quadra/Lote (Loteamento) : 0 / 0
Zoneamento : /
Nº Total Sub-Lotes: 0

Proprietário : 825 - BRASIL BATISTELLA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ/CPF : 51.420.677/0001-10 RG :
Endereço : Rua JOSÉ PAOLILLO Nr.341
Andar : Apto :
Complemento : CEP : 13484-495
Bairro : CHACARA ANTONIETTA Telefone :
UF: SP Cidade : LIMEIRA
Email:

Compromissário : 825 - BRASIL BATISTELLA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ/CPF : 51.420.677/0001-10 RG :
Endereço : Rua JOSÉ PAOLILLO Nr.341
Andar : Apto :
Complemento : CEP : 13484-495
Bairro : CHACARA ANTONIETTA Telefone :
UF: SP Cidade : LIMEIRA
Email:

End. Entrega : Rua - JOSE PAOLILLO Nr. 341
Andar : Apto :
Complemento : CHACARA ANTONIETTA CEP : 13484-495
Bairro :
UF: SP Cidade : LIMEIRA

Dados do Terreno	Dados da Edificação Principal
Area Terreno : 107,10	Area Construida : 61,01
Fração Area Comum Terreno: 0,00	Fração Area Comum Constr.: 0,00
Valor M2 Terreno : 50,66	Valor M2 Construido : 348,35
Valor Venal Territ. : 5.425,69	Valor Venal Edific. : 21.252,83
Coefficiente VVT : 1,00	Coefficiente VVE : 1,00
Fração Ideal : 0,00	Ano Construção : 0
Fator Fração Área : 0,0000000000	Area Total Construida : 61,01
Fator Gleba : 1,0000	Fator Obsolescencia : 0,0000
Fator Caract. Terreno : 1,0000	Categoria :
Fator Testada : 0,0000	Edificação Secundaria :
Zona : 1 Terreno Urbano Residencial	Classe : -
Setor : 1 - UNICO	Pontuação :
	Fator Caract. Construção : 1,0000

Tipo Construção : 4 - RESIDENCIAL PADRAO MEDIO
Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS

Informações Adicionais

Testada Principal : 39,00	Zonal : 1,00
Testada 2 : 0,00	Zona2 :
Testada 3 : 0,00	Zona3 :
Testada 4 : 0,00	Zona4 :
Testada 5 : 0,00	Zona5 :

Campos Auxiliares (Descrição e Valor)

Registro Número :	Cartório :
Matricula :	

TAXAS COBRADAS

0003 - COLETA DE LIXO -> 0,00
0011 - CUSTEIO DO SERVICO DE ILUMINACAO PUBLICA -> 0,00

Aliquota : 1,00	Valor Imposto/Taxa : 266,79
Valor Venal Imovel : 26.678,52	Imposto Parcelas : 33,41
Valor Imposto : 266,79	Parcela Unica : 240,12
Valor Taxas : 0,00	Taxas Parcelas : 0,00
Área Excedente : 0,00	Valor Venal Exced. : 0,00
Área Remanescente : 0,00	Valor Venal Reman. : 0,00
Area Dependencias : 0,00	Valor Venal Depen. : 0,00

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

Tipo: Apartamento – 03 dormitórios
 Endereço: rua Vicente Cosenza, 370, Iracemápolis/SP
 Valor: R\$265.000,00
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Imobiliária Visão - Iracemápolis
 Fone: (19) 3456-1193
 Endereço web do anúncio: <https://visaonegocios.com.br/property/apartamento-cod-2770/>

- A) Valor do imóvel: R\$265.000,00 (à vista)
 B) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_1 = A * B * C$$

$$V_1 = \underline{\underline{\text{R\$ 238.500,00}}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 2)

Tipo: Apartamento – 03 dormitórios
 Endereço: rua Vicente Cosenza, 370, Iracemápolis/SP
 Valor: R\$350.000,00
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Imobiliária Bella Morada – Limeira/SP
 Fone: (19) 3443-1832
 Endereço web do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-iracemapolis-com-garagem-64m2-venda-RS350000-id-2457957041/>

- A) Valor do imóvel: R\$350.000,00 (à vista)
 B) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90
 C) Correção melhorias executadas no imóvel: 0,90

$$V_2 = A * B * C$$

$$V_2 = \underline{\underline{\text{R\$ 283.500,00}}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 3)

Tipo: Apartamento – 03 dormitórios
 Endereço: rua Vicente Cosenza, 370, Iracemápolis/SP
 Valor: R\$380.000,00
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Imobiliária Bom Lar – Limeira/SP
 Fone: (19) 3442-5211
 Endereço web do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-iracemapolis-com-garagem-61m2-venda-RS380000-id-2442550680/>

- A) Valor do imóvel: R\$380.000,00 (à vista)
 B) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90
 C) Correção melhorias executadas no imóvel: 0,90

$$V_3 = A * B$$

$$V_3 = \underline{\underline{\text{R\$ 307.800,00}}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 4)

Tipo: Apartamento – 03 dormitórios
 Endereço: rua Vicente Cosenza, 370, Iracemápolis/SP
 Valor: R\$350.000,00
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Imobiliária Roque – Limeira/SP
 Fone: (19) 3404-3344
 Endereço web do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-iracemapolis-com-garagem-61m2-venda-RS380000-id-2442550680/>

- A) Valor do imóvel: R\$350.000,00 (à vista)
 B) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90
 C) Correção melhorias executadas no imóvel: 0,90

$$V_4 = A * B$$

$$V_4 = \underline{\underline{\text{R\$ 283.500,00}}}$$

ELEMENTO COMPARATIVO 5)

Tipo: Apartamento – 03 dormitórios
 Endereço: rua Vicente Cosenza, 370, Iracemápolis/SP
 Valor: R\$395.000,00
 Natureza: Oferta
 Data: 14/10/2019
 Informante: Imobiliária Salvino – Iracemápolis/SP
 Fone: (19) 3456-4480
 Endereço web do anúncio:
https://www.imobiliariasalvino.com.br/detalhes_imovel/474/apartamento-na-praca-da-matriz-centro-iracemapolis-apartamento-com-03-dormitorios-sendo-1-suite

- A) Valor do imóvel: R\$395.000,00 (à vista)
 B) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90
 C) Correção melhorias executadas no imóvel: 0,90

$$V_5 = A * B * C$$

$$V_5 = \mathbf{R\$ 319.950,00}$$

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Amostra	Imóvel	Valor
1	Apartamento - Condomínio Residencial San Marino	R\$238.500,00
2	Apartamento - Condomínio Residencial San Marino	R\$283.500,00
3	Apartamento - Condomínio Residencial San Marino	R\$307.800,00
4	Apartamento - Condomínio Residencial San Marino	R\$283.500,00
5	Apartamento - Condomínio Residencial San Marino	R\$319.950,00

Média Aritmética= R\$ 286.650,00

Limite Inferior (-30%)= R\$ 200.665,00

Limite Superior (+30%)= R\$ 372.645,00

Como não houve elementos discrepantes não houve necessidade de reprocessar a média:
Média Aritmética Saneada= R\$286.650,00.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$286.650,00}$ (DUZENTOS E OITENTA E SEIS MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS).

Anexo n.º. 03

FOTOS

FOTO 01 – VISTA EXTERNA



FOTO 02 – SALA



FOTO 03 – SACADA

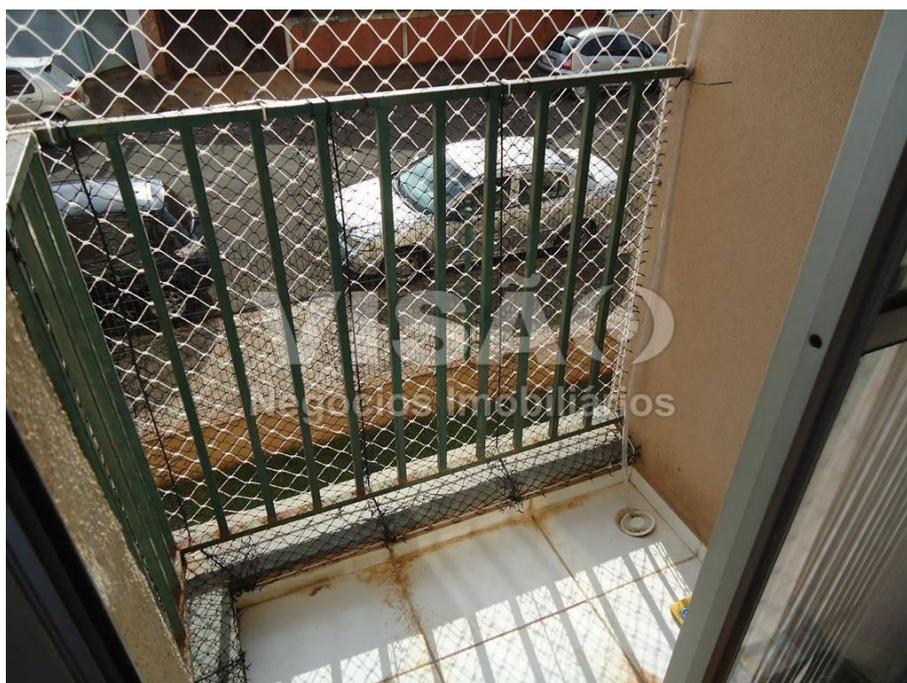


FOTO 04 – COZINHA



FOTO 05 – DORMITÓRIO



FOTO 06 – CIRCULAÇÃO



FOTO 07 – BANHEIRO



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: 0339-907
III, 305-412 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.
secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
Rua Art. Uni. 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 (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+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 (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+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 oitivas 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: 13040-540
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

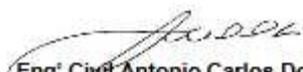
Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

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.


Engº 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.