

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2^a Vara Cível
do Foro Regional X Ipiranga da Comarca de São Paulo**

Processo digital: n° 1004495-79.2019.8.26.0010

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil e Eletricista,
perito judicial nomeado nos autos da ação em **Execução de Título Extrajudicial**,
promovida por **Condomínio Monte Verde** contra **Amauri Caparoz Marques**, vem,
respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos
necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP nº 664

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

Anexo:

anexo **01** pesquisa imobiliária de elementos comparativos.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

Apartamento nº 4022, do 2º andar do Bloco 4, com direito a 01 vaga de garagem do empreendimento residencial “Condomínio Monte Verde”, localizado na Rua Freire Brayner, nº 120, bairro do Sacomã, Subdistrito do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula nº 128.635 do 6º CRI/SP:


Condomínio Monte Verde
Apartamento nº 4022 do Bloco 4
R\$ 219.000,00
(Duzentos e dezenove mil reais)
válido para a data base “Agosto de 2021”



Foto: Vista geral do Bloco 4, onde se localiza o imóvel avaliando (apartamento 4022 do Bloco 4).

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**II. PRELIMINARES**

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Monte Verde** contra **Amauri Caparoz Marques**, processo n^o 1004495-79.2019.8.26.0010, em curso perante esse E. Juízo da 2^a Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga Comarca de São Paulo.
- 2.2) Às fls. 74 dos autos, o signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça para avaliar o bem imóvel conforme descrito no Termo de Penhora e Depósito, reproduzido a seguir:

	<p>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO REGIONAL X - IPIRANGA 2ª VARA CÍVEL Rua Agostinho Gomes, 1455, 1º andar - Sala 117, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 2274-8044, São Paulo-SP - E-mail: ipiranga2cv@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min</p>
TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital n ^o :	1004495-79.2019.8.26.0010
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Condominio em Edificio
Exequente:	Condominio Monte Verde
Executado:	Amauri Caparoz Marques
<p>Em São Paulo, aos 10 de janeiro de 2020, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epigrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA sobre os direitos e ações do executado AMAURI CAPAROZ MARQUES referente ao imóvel a seguir descrito (e não sobre o bem propriamente dito):</p> <p>IMÓVEL: O apartamento-tipo n^o4.022 localizado no 2º pavimento do Bloco ou Prédio 4, integrante do empreendimento denominado condominio "Monte Verde", situado na rua Freire Brayner, 120, esquina das ruas Comandante Taylor e Visconde Camamu e avenida Almirante Delamare, no 18º Subdistrito -- Ipiranga, devidamente registrado no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula n^o 128.635, do qual foi nomeado depositário, o Sr. Amauri Caparoz Marques, CPF n^o 028.899.348-96, RG n^o 11.839.799-0. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</p>	

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

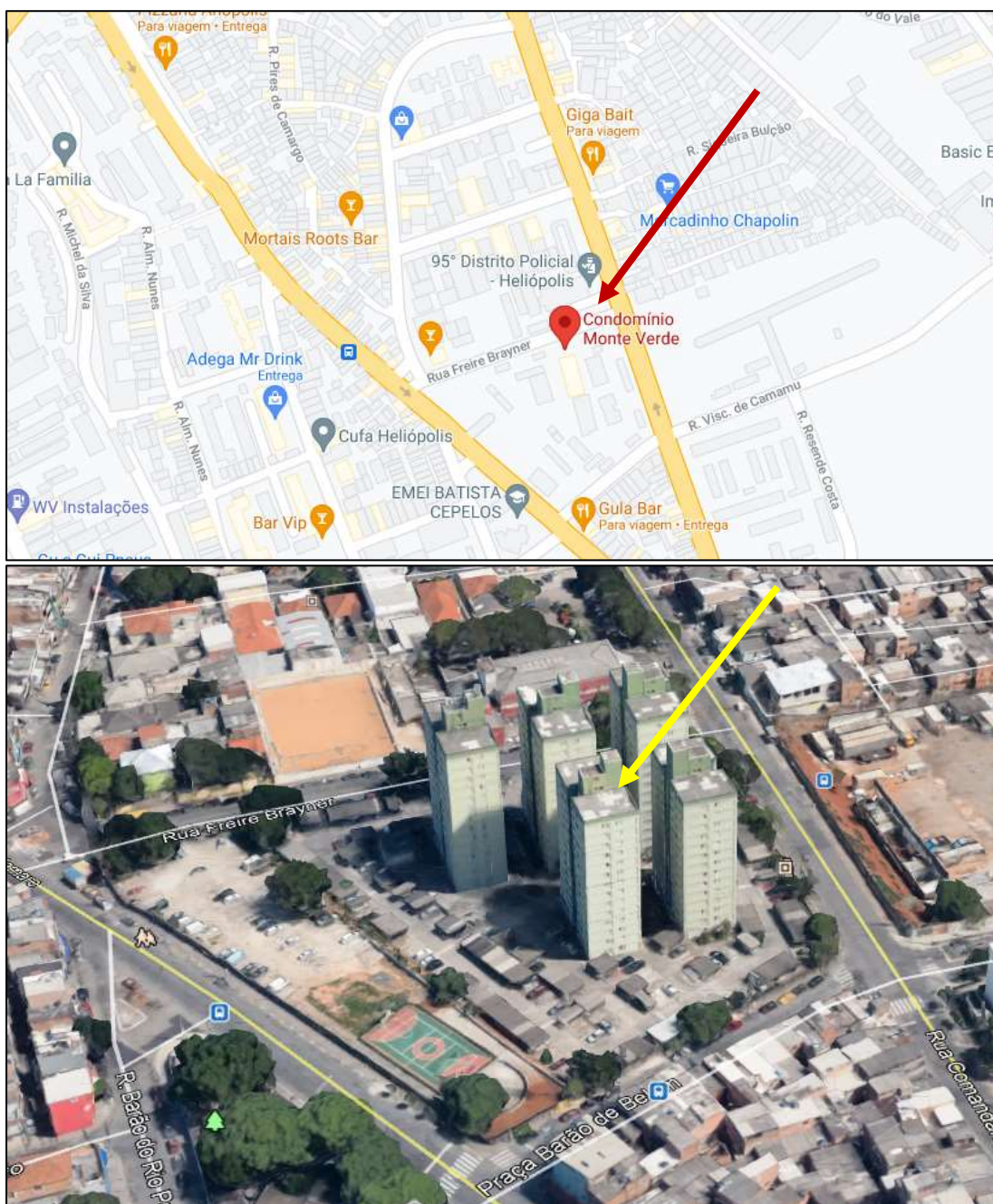
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo apartamento nº 4022, do 2º andar do Bloco 4, com direito a 01 vaga de garagem do empreendimento residencial “Condomínio Monte Verde”, localizado na Rua Freire Brayner, nº 120, bairro do Sacomã, Subdistrito do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, conforme destacado nas reproduções da plataforma digital “Google Maps”:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Freire Brayner no trecho onde se localiza o Condomínio Monte Verde.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Freire Brayner, tomada no sentido poposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.2) Melhoramentos Públicos:**

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação:	Asfáltica
⇒ Iluminação:	Pública/domiciliar
⇒ Redes:	Energia elétrica/água/telefonia
⇒ Gás:	Encanado subterrâneo
⇒ Lixo:	Coleta semanal (municipal)
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas

3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Médio a Luxo
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Médio a Luxo
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Principais
⇒ Entretenimento:	Praças

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.4) Cadastramento Municipal:

3.4.1) O imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 050.121.0171-5

Local do Imóvel:
R FREIRE BRAYNER, 120 - AP 4022
CONJ RES HELIOPOLIS C BL 4 COND M VERDE CEP 04218-901
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FREIRE BRAYNER, 120 - AP 4022
CONJ RES HELIOPOLIS C BL 4 COND M VERDE CEP 04218-901

Contribuinte(s):
CNPJ 60.850.575/0001-25 COHAB
CPF 028.899.348-96 AMAURI CAPARROZ MARQUES

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	7.476	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	4.135	Fração ideal:	0,0037
Área total (m²):	11.611		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	62	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.246	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1996		

Dados de Integração	
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano	
Atributo	Valor
Nome do proprietário	COHAB
Setor	050
Quadra	121
Lote	0171
Situação	ATIVO
Dígito SQL	5
Condomínio	01
Nome do Logradouro	R FREIRE BRAYNER
Número da Porta	120
Tipo de Uso	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)
Tipo do terreno	De esquina
Área do terreno	11611
Área construída	62

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

SIGLA		DESCRIÇÃO	PERÍMETRO	LEGISLAÇÃO
ZEIS-1		ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 1	0000	L 16402/2016
PA		PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA		MEM SUBSETOR ARCO TAMANDUATÉI	0010	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/firmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEIS-1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2,5 (f)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

3.6) Do Imóvel Avaliando:

3.6.1) Terreno: O Condomínio Residencial “Monte Verde”, se encontra implantado em área de terreno de grande dimensão com 11.611m², de formato irregular com topografia plana ao nível das Ruas para qual possui frente. Aparenta solo firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.2) Do Condomínio: O empreendimento é composto por 05 blocos de apartamentos residenciais.

3.6.2.1) Da localização do apartamento: O apartamento nº 4022, localiza-se no 2º andar do Bloco 4.

3.6.2.2) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central 24 horas, com portão automatizado (externo e interno) e câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

3.6.2.3) Áreas de lazer: O condomínio possui quadra poliesportiva, playground e área livre de recreação, praças, circulação externa e salão de festas.

3.6.3) Do Bloco 4: É constituído por 14 pavimentos, térreo e 13 superiores, contendo o térreo 2 apartamentos e do 1º ao 13º andar 4, totalizando 54 unidades, assim disposto:

- ⇒ **Pavimento Térreo:** “hall” de entrada e de elevadores, escadarias com sistema contra incêndio (porta corta fogo), extintores, hidrantes e salão de festas.
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 13º, contendo “hall” de circulação e de elevadores, escadarias com sistema contra incêndio (porta corta fogo), extintores, hidrantes e 4 unidades residenciais.
- ⇒ **Pavimento Ático:** contém barrilete, caixa de escada com porta corta fogo, casa de máquinas dos elevadores, barrilete e caixa d`água.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de fundações, pilares, vigas e lajes de concreto armado, as paredes de elevação com estrutura e alvenaria de vedação.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido com revestimento de pintura e caixilhos de alumínio com vidros.

3.6.4) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Unidades Padronizadas, o empreendimento [por similliridade] pode ser enquadrado na classificação:


Prédio	Classe	1	Residencial
	Grupo	1.1	Apartamento
	Padrão	1.1.3	Médio

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.5) Das áreas do apartamento: A unidade possui as seguintes áreas conforme descritas na certidão de matrícula nº 128.635:

Apartamento	Área Privativa	Área Comum não Proporcional	Área Total Real	Fração Ideal Terreno
4022	51,228 m ²	10,749 m ²	61,977 m ²	0,37037 %



SEXTO gabriel 662171 13/11/2018 12:34:52 1 Av. Lins de Vasconcelos, 2396
OFICIAL DE REGISTRO DE Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
IMÓVEIS DE SÃO PAULO Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **6º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: 128.635 ficha: 01 ACC São Paulo, 09 de maio de 19 96

IMÓVEL: O apartamento-tipo nº 4.022, localizado no 2º pavimento do Bloco ou Prédio 4, integrante do empreendimento denominado condomínio "MONTE VERDE", situado à Rua Freire Brayner, nº 120, esquina das Ruas Comandante Taylor e Visconde de Camamu, e Avenida Almirante Delamare, no 18º Subdistrito - Ipiranga, com a área privativa de 51,228m², a área comum de 10,749m², a área total de 61,977m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,37037%, ou 0,0037037, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga para guarda de um automóvel de passeio, em local indeterminado, no estacionamento. O terreno constituído pela área "C" da Vila Heliópolis, onde se acha edificado o referido empreendimento, encerra a área de 11.610,95m².

PROPRIETÁRIOS: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO-COHAB/SP, inscrita no CGC/MF sob nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital, à Rua São Bento, nº 405, 12º ao 14º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/M.93.392, em 14/09/1.987, e instituição e especificação de condomínio registradas sob nºs 5, em 13/03/1.996, e 11, em 09/05/1.996, respectivamente, na referida matrícula nº 93.392, deste R.I.

CONTRIBUINTE: 050.117.0001-1, 050.118.0001-6, 050.119.0001-0, 050.127.0001-5 e 050.219.0036-6 (em área maior).

O OFICIAL *Cláudio F. Oliveira*

Av.1/M.128.635 em 09 de maio de 1.996
 A presente matrícula foi aberta, nos termos do item 45, "a", Cap. XX - Prov. 58/89 - N.S.C.G.J.

JOSE DE ALMEIDA
 Inscrição Autorizada

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2021 às 16:51. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004495-79.2019.8.26.0010 e código E68684F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/08/2021 às 16:51, sob o número WIP121700571141. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004495-79.2019.8.26.0010 e código E68684F.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.6) Da vaga de garagem: O apartamento avaliando possui direito ao direito de uso de 01 vaga de garagem em local indeterminado conforme descrito na matrícula 128.635, entretanto, por ato de assembleia condominial, o imóvel utiliza a vaga coberta identificada pelo nº 4022.

3.6.7) Vistoria interna: Na data da vistoria agendada judicialmente (fls. 131 e 132), após explanar a fase processual de penhora e avaliação do imóvel na portaria, foi autorizado pelo zelador Roberio Silva a entrada no condomínio, porém, informou que o imóvel se encontra fechado.

Contudo, considerando que a perícia foi agendada judicialmente conforme determina o disposto no Artigo 474 do CPC, antes de iniciar os levantamentos técnicos periciais, o subscritor permaneceu no aguardo da presença de representantes do exequente e/ou moradores, porém, restou infrutífero.

Não obstante a ausência do executado e/ou responsável legal para possibilitar o acesso ao interior do apartamento avaliando, após autorização e acompanhamento do zelador, diligenciou-se até o “hall” de entrada do imóvel em questão, oportunidade que se confirmou a ausência do executado e/ou morador, razão pela qual, a vistoria interna não foi realizada.

3.6.8) Informações adicionais: Fazendo uso das prerrogativas do Artigo 473 § 3º, o subscritor inquiriu o zelador acerca das dependências internas e estado de conservação do imóvel, sendo relatado que o apartamento avaliando se encontra em regular estado de conservação com as seguintes dependências:

- Sala de estar/jantar integrada;
- 02 dormitórios convencionais;
- Banheiro;
- Cozinha;
- Área de serviço.

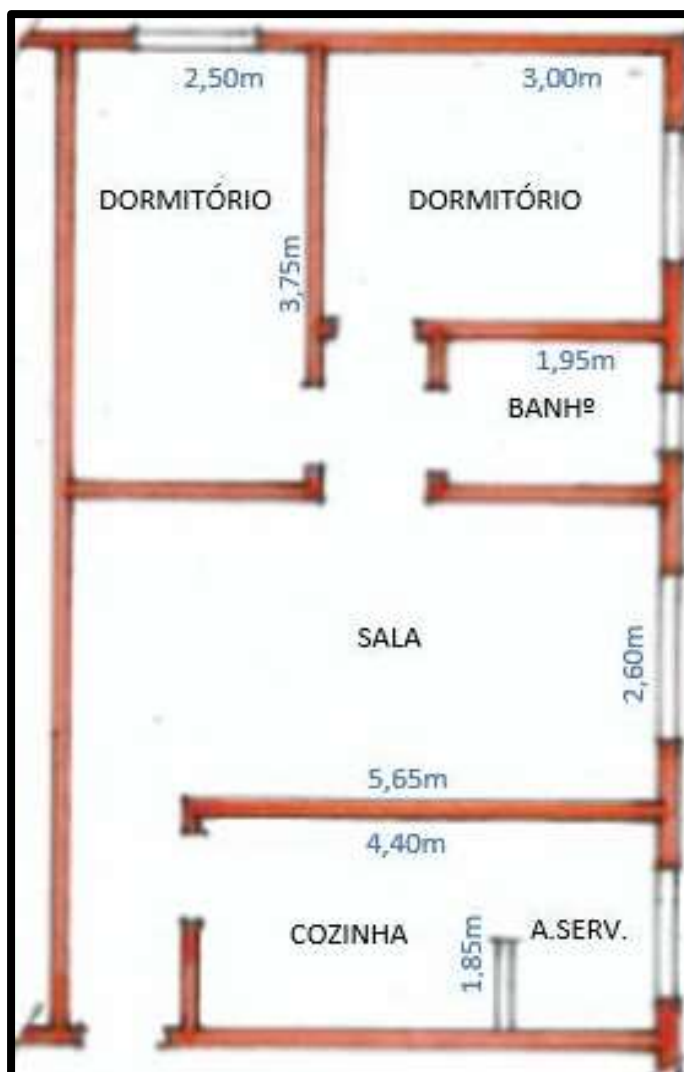
Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Imagem ilustrativa

3.6.9) Vistoria apartamento similar: Para efeitos de avaliação e visando o bom andamento do feito, considerando que as unidades habitacionais que compõem o condomínio são do tipo “padrão”, com o fito de constatar as disposições internas, foi disponibilizado pelo zelador vistoriar internamente o apartamento nº 4092, localizado no 4º andar do Bloco 4, que possui divisões cômodas similares ao avaliando.

Imperioso consignar, que a metodologia de trabalho em pauta é amparada pelo dispositivo técnico prescrito na atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP “Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia” em seu item 8.4, transcrita a seguir:

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando**

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Por fim, oportuno esclarecer ainda, que se for do entendimento de V.Exa. a necessidade de realização de diligência no interior do imóvel, objeto da avaliação para eventual complementação do laudo judicial, o subscritor, vem, com a devida vênia, solicitar expedição de mandado judicial de avaliação para acesso ao interior do imóvel com acompanhamento de Oficial de Justiça.

3.7) Ocupação do Imóvel:

3.7.1) O apartamento se encontra ocupado pelo executado e familiares conforme informações prestadas pelo zelador.

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de algumas fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista geral do Condomínio Monte Verde, onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral da portaria central de moradores/visitantes e portões automáticos laterais de entrada e saída de veículos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista parcial da alameda central de acesso às áreas de uso comum do condomínio, estacionamento e blocos de apartamentos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista parcial do playground.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista geral da quadra poliesportiva.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista geral da vaga de garagem nº 4022, de uso exclusivo do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/08/2021 às 16:51, sob o número WPI21700571141. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004495-79.2019.8.26.0010 e código E68684F.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista geral da fachada do Bloco 4, onde se localiza o imóvel avaliando (4022 do 2º andar).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista geral das fachadas lateral e frontal do Bloco 4.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial da alameda central de acesso aos blocos de apartamentos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista geral da entrada do Bloco 4.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial do pavimento térreo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista parcial do salão de festas.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 13: Vista parcial do hall de elevadores.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 14: Vista parcial do hall de elevadores do 2º andar, com detalhe para a porta do imóvel avaliando nº 4022.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 15: Vista parcial da porta de acesso ao interior do apartamento 4022. Na data da vistoria encontrava-se fechado.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 16: Vista parcial da porta de acesso ao interior do apartamento 4092 do Bloco 4. A entrada foi franqueada pelo zelador que possuía as chaves.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial da sala de estar (Apto. 4092 com divisões cômodas similares).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista parcial da sala de jantar (Apto. 4092 com divisões cômodas similares).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista parcial do dormitório 01. (Apto. 4092
com divisões cômodas similares).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial do dormitório 02. (Apto. 4092
com divisões cômodas similares).

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 21: Vista parcial da cozinha e área de serviço. (Apto. 4092 com divisões cômodas similares).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**4.1) Normas Técnicas:**

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à *fundamentação* e precisão.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653:2, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel com maior similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações foi avaliada por mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.3.7) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização”, consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizar os dados obtidos.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado Método Comparativo Direto de Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

- ✚ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:

4.5.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, onde o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

4.5.2) **Finalizando**, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

4.6) Pesquisa Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

4.6.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.6.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, onde se obteve o valor unitário por metro quadrado residencial para a situação paradigma.

4.7) Do Valor Unitário:

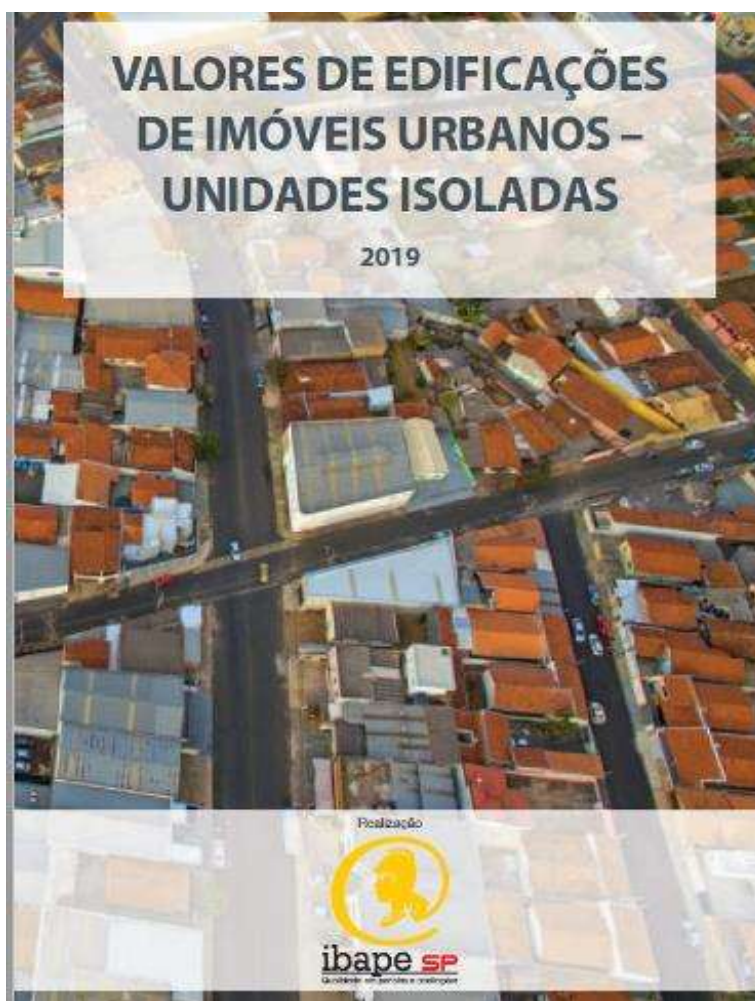
4.7.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

- ✓ **Localização (IF):** Serão adotados índices fiscais ou transposição através de valores publicados pela prefeitura municipal para os setores e quadras fiscais.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme determina o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.



- ✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):** Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$

4.7.2) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

4.7.3) Assim, considerando as premissas anteriores, com auxílio de conceituado programa de avaliações, pode-se calcular o valor unitário por metro quadrado de loja, que foi homogeneizado com base nos fatores de ajustes e dados estatísticos, como média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Médio com elevador
Área Construída (Privativa)	51,228 m ²
Idade aparente (i _r)	25 anos
Vida Referencial	60 anos

4.8.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para o cálculo do valor do imóvel [apartamento], considerou-se a área privativa (útil) conforme recomenda as atuais Normas de Avaliação, bem como por caracterizar metodologia comumente empregada no mercado imobiliário.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.10) Cálculo do Valor do Imóvel:**

4.10.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software “Geo Avaliar Pro”, onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador.

4.10.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 4022, do 2º andar do Bloco 4, com direito a 01 vaga de garagem do empreendimento residencial “Condomínio Monte Verde”, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), é de:

R\$ 219.047,18

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 219.000,00

(Duzentos e dezenove mil reais)

válido para a data base “Agosto de 2021”
--

Grau de Fundamentação: II	
Resultado final da avaliação	
Média saneada	
4.275,76	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
4.164,22	4.387,30
Valor unitário	Valor total
4.275,76	219.047,18
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
4.164,22	4.387,30
Grau de precisão: III	

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**V. CONCLUSÃO**

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total de mercado do **apartamento nº 4022, do 2º andar do Bloco 4, com direito a 01 vaga de garagem do empreendimento residencial “Condomínio Monte Verde”,** localizado na Rua Freire Brayner, nº 120, bairro do Sacomã, Subdistrito do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula nº 128.635 do 6º CRI/SP, calculado através do consagrado **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Condomínio Monte Verde
Apartamento 4022 do Bloco 4 01 vaga de garagem
R\$ 219.000,00
(Duzentos e dezenove mil reais)
válido para a data base “Agosto de 2021”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 47 laudas digitadas no anverso. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à inteira disposição desse respeitável Juízo, para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 03 de agosto de 2021

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



Trabalho n^o 9.889/21

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

**PESQUISA IMOBILIÁRIA
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 452,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE NÚMERO : 120
 COMP.: BL. E APTO. NÃO INFORM. BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,23 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 51,23

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : VILELA IMÓVEIS
 CONTATO : SR. OLIVER TELEFONE : (11)-22111313
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.040,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.040,60
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 452,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE NÚMERO : 120
 COMP.: BL. E APTO. NÃO INFORM. BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,23 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 51,23

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : VANI CASA IMOVEIS
 CONTATO : SRA. VANIA/MICHELE TELEFONE : (11)-952801492
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.216,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.216,28
		VARIAÇÃO : 1.0000

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 452,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE NÚMERO : 120
 COMP.: BL. E APTO. NÃO INFORM. BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,23

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : S3 IMOVEIS
 CONTATO : SR. SIDNEI TELEFONE : (11)-970334796
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.391,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.391,96
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 452,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE NÚMERO : 120
 COMP.: BL.5 - APTO. 5042 BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,23 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 51,23

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZELADORIA
 CONTATO : SR. ROBERIO TELEFONE : (11)-984109418
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.040,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.040,60
		VARIAÇÃO : 1.0000

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 452,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE NÚMERO : 120
 COMP.: BL.3 - APTO. 3002 BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k): 0,577 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,23 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 51,23

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 205.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZELADORIA
 CONTATO : SR. ROBERIO TELEFONE : (11)-984109418
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	704,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.601,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.305,46
		VARIAÇÃO : 1,1955

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 452,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE NÚMERO : 120
 COMP.: BL.4 - APTO. 4044 BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,23

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZELADORIA
 CONTATO : SR. ROBERIO TELEFONE : (11)-984109418
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	261,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.864,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.126,48
		VARIAÇÃO : 1,0677

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 452,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE NÚMERO : 120
 COMP.: BL.3 - APTO. 3063 BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,23 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 51,23

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZELADORIA
 CONTATO : SR. ROBERIO TELEFONE : (11)-984109418
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.099,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	277,41	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.376,57
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.0677
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 452,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE NÚMERO : 120
 COMP.: BL. E APTO. NÃO INFORM. BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,23

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 268.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : KAVALESKI IMOVEIS
 CONTATO : SRA. CAROL TELEFONE : (11)-21824800
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.708,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.708,18
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: CONDOMINIO MONTE VERDE **DATA:** 17/06/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENEFITORIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	452,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 1,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE	,1: 4.040,60	4.040,60	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE	,1: 4.216,28	4.216,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE	,1: 4.391,96	4.391,96	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE	,1: 4.040,60	4.040,60	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE	,1: 3.601,41	4.305,46	1,1955
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE	,1: 3.864,92	4.126,48	1,0677
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE	,1: 4.099,16	4.376,57	1,0677
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA FREIRE BRAYNER - CONDOMINIO MONTE VERDE	,1: 4.708,18	4.708,18	1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

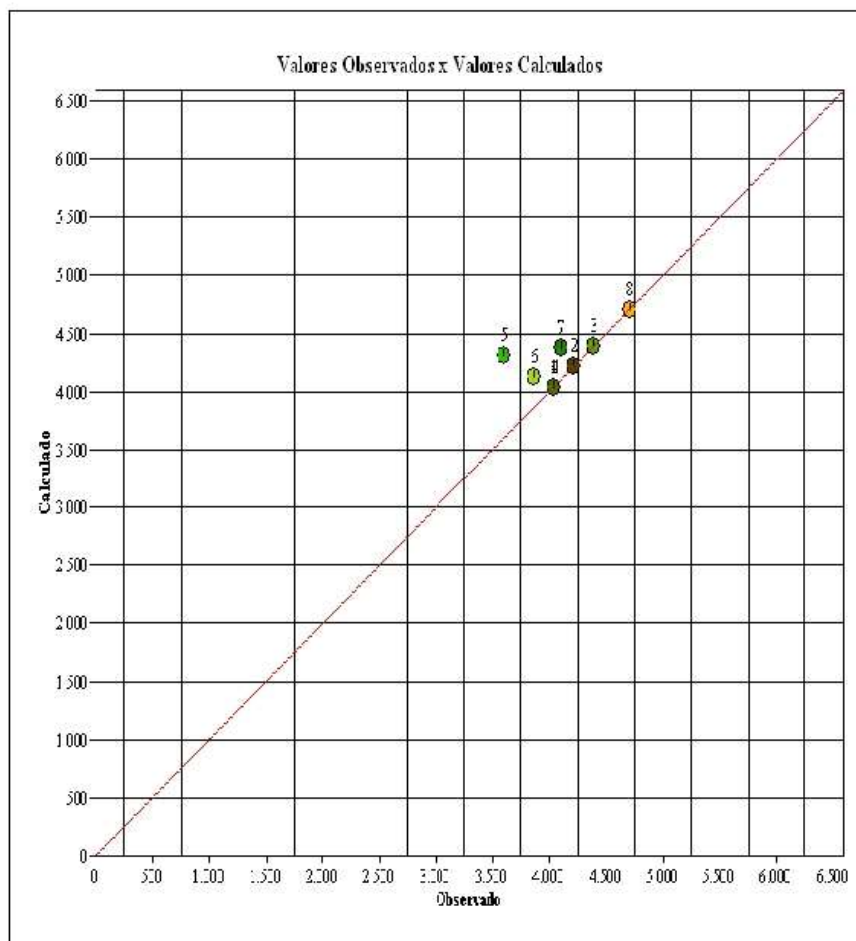
GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.040,60	4.040,60
2	4.216,28	4.216,28
3	4.391,96	4.391,96
4	4.040,60	4.040,60
5	3.601,41	4.305,46
6	3.864,92	4.126,48
7	4.099,16	4.376,57
8	4.708,18	4.708,18

GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Freire Brayner 120 Cond. Monte Verde Sacoma SAO PAULO - SP Data : 17/06/2021
 Cliente : 2a Vara Foro Ipiranga
 Área terreno m² : 11.611,00 Edificação m² : 51,23 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 4.120,39	Média Unitários : 4.275,76
Desvio Padrão : 333,00	Desvio Padrão : 222,95
- 30% : 2.884,27	- 30% : 2.993,04
+ 30% : 5.356,50	+ 30% : 5.558,49
Coefficiente de Variação : 8,0800	Coefficiente de Variação : 5,2100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	9	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.275,76	VALOR TOTAL (R\$): 219.047,18
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.275,76000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 4.164,22	INTERVALO MÍNIMO : 4.164,22
INTERVALO MÁXIMO : 4.387,30	INTERVALO MÁXIMO : 4.387,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2^a Vara Cível
do Foro Regional X Ipiranga da Comarca de São Paulo**

Processo digital: n^o 1004495-79.2019.8.26.0010

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da ação em **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Monte Verde** contra **Amauri Caparoz Marques**, após entrega do laudo técnico digital, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, requerer autorização para expedição da MLE (anexa) e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada às fls. 128/129 dos autos nos termos do Comunicado Conjunto n^o 474/2017 do TJSP.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 03 de agosto de 2021

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0000091-36.2018.8.26.0010**Nome do beneficiário do levantamento: Rui das Neves Martins****CPF/CNPJ: 942.390.968-04****Tipo de Beneficiário:** Parte Advogado – OAB/ ___ nº _____ - Procuração nas fls. _____ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____ **Terceiro (PERITO)****Tipo de levantamento:** Parcial **Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 128/129****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.000,00****Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; **II - Crédito em conta do Banco do Brasil*** [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**Nome do titular da conta: **Rui das Neves Martins**CPF/CNPJ do titular da conta: **942.390.968-04.**Banco: **Brasil**Código do Banco: **001**Agência: **6813-6**Conta nº: **757346-4**Tipo de Conta: **Corrente** Poupança**Observações:** Valor referente aos honorários provisórios periciais

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2^a Vara Cível
do Foro Regional X Ipiranga da Comarca de São Paulo****Processo digital: n^o 1004495-79.2019.8.26.0010****Ação: Execução de Título Extrajudicial**

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da ação em **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Monte Verde** contra **Amauri Caparoz Marques**, após entrega do laudo técnico digital, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, **requerer** o arbitramento de sua remuneração **definitiva** no valor total de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)** conforme tempo despendido e despesas gerais em total consonância com o que preconiza o regulamento de honorários do IBAPE/SP.

DA PERÍCIA SUPRA REFERIDA, CONSTOU O QUE SEGUE:

- 1) tempo a ser despendido com diligência de campo para realizar os levantamentos técnicos do empreendimento onde se localiza o imóvel avaliando;
- 2) tempo a ser despendido com estudos técnicos mercadológicos do contexto regional onde se encontram inserido o imóvel com intuito de proceder a uma análise das condições sócios-econômicas quando relevantes para o mercado com seus fatores valorizantes e desvalorizantes;
- 3) tempo a ser despendido para diligências nas regiões geoeconômicas dos imóveis para coleta de elementos amostrais e homogeneização dos dados em conformidade às normas de avaliação;
- 4) tempo a ser despendido para interpretação técnica da situação fática do imóvel para definir a metodologia aplicável em obediência as atuais Normas de Avaliação de Imóveis da ABNT a NBR 14.653 - Parte 2 e do IBAPE/SP.
- 5) tempo a ser despendido para conclusão, digitação das folhas e montagem do laudo técnico.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Representando 8 horas, equivalente a:**8 horas x R\$ 450,00/h¹ = R\$ 3.440,00, em números redondos = R\$ 3.600,00

- 6) Gastos despendidos com despesas de campo e escritório = R\$ 400,00.
- 7) Totalizando (R\$ 3.600,00 + R\$ 400,00) = **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**. **Mas**, como às fls. 128/129, foi depositado a remuneração provisória de R\$ 2.000,00, solicita-se que a **diferença** entre R\$ 4.000,00 - R\$ 2.000,00 = **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, **seja** arbitrada e depositada conforme tempo despendido e gastos gerais², na forma do regulamento do IBAPE SP, registrado e aprovado pelo CREA “*Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de SP*” que segue anexa.
- 8) Por fim, cumpre salientar que a remuneração definitiva estimada, **é inferior ao valor mínimo** preconizado pelo Regulamento de Honorários do IBAPE/SP em seu Artigo 6^o que corresponde a **R\$ 4.920,00³** (quatro mil, novecentos e vinte reais), conforme reprodução parcial do documento a seguir:

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 03 de agosto de 2021

Rui das Neves Martins**Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho****Mestre** pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.**Pós-graduado** pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.**CREA 060.149.660.4**

¹ **Art.7º** - O valor da hora técnica básica é de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8o. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

² **Art.8º** - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6o.

³ **Art.5º** - O valor mínimo dos honorários profissionais é de R\$ 4.920,00 (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6o.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021

**Capítulo I
NORMAS GERAIS**

Art.1º- Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

- a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";
- b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens 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 seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4º - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único – Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

**Capítulo II
VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS**

Art.5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de R\$ 4.920,00 (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibapec-sp.org.br

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



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Art.6º - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

Parágrafo único – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.

Art.7º - O valor da hora técnica básica é de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

Parágrafo Primeiro – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no *caput* desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

Parágrafo Segundo – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

- a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;
- b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;
- c) Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;
- d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

Art.8º - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

Parágrafo Primeiro – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

Parágrafo Segundo – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e consequente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias "de vizinhança" ou "ad perpetuum rei memoriam" e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01:

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

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





QUADRO 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO "PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL"

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:

- O número de horas indicado no Quadro 01 é relacionado com "obra típica de complexidade técnica padrão" na construção civil do segmento imobiliário.
- Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade ou habilitação profissional deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 30% (trinta por cento) por especialidade ou, alternativamente, considerar as horas específicas de cada profissional envolvido para execução do trabalho.
- Os imóveis ou construções em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
- Nos trabalhos envolvendo "vistoria de vizinhança", o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
- Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de "vistoria de vizinhança", as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
- Também para os trabalhos de "vistoria de vizinhança", o valor mínimo dos honorários profissionais por contratação deve observar o Art. 5º, independentemente da quantidade de imóveis ou construções vistoriados.

Parágrafo Quarto– Nos casos específicos de perícias envolvendo saúde e segurança do trabalho, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 02:

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

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



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**QUADRO 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:

- Nos casos envolvendo avaliação pericial das condições de trabalho em que o ambiente laboral não se encontrar preservado, ponderada as oitivas de testemunhas, os descritivos do ambiente laboral e as análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicionar 40% (quarenta por cento) nas horas estimadas e indicadas no Quadro 02;
- Nos casos envolvendo avaliação pericial de "múltiplos obreiros", recomenda-se estimar as horas técnicas nos termos do Quadro 02 por quantidade de "obreiros", diversidade de ambientes e diversidade de situações de trabalho.

**Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.9º - Em casos de supressão de parte do trabalho ou do serviço contratado, o profissional poderá receber remuneração mínima de 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários contratados ou pelo trabalho efetivamente desenvolvido, acrescido do valor das despesas diretas, nos termos do Art. 6º.

Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

Parágrafo Primeiro – Para profissionais associados ao IBAPE/SP não domiciliados no Estado de São Paulo, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Parágrafo Segundo – Para profissionais não associados ao IBAPE/SP, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Art.11º - Este Regulamento deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP, realizadas nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

Eng^o Civil Luiz Henrique Cappellano
Presidente IBAPE/SP

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

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

