

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 0011385 – 25 / 17**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO AVANTI VIDA** em face de **RENATO JOSÉ DOS REIS PAES**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 1. OBJETIVO

Ao pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias sito na Rua Pascoal Ranieri Mazzilli nº 233 apartamento 45 da Torre 5 no Condomínio Avanti Vida, bairro Vila Mendes em São Paulo, SP cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

## 2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda, julgar com precisão.

## 3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Atestado
- Encerramento

## **4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES**

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão, se enquadram nos graus II (dois) e III (três), respectivamente.

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

## **5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS**

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

### **5.1. AVALIAÇÃO**

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

### 5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

### 5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

### 5.5. CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

### 5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

### 5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários a produção de um bem.

### 5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

### 5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequado.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

### 5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado à avaliação de bens.

### 5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

### 5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone (011) 2671-1616 com. - ***E-mail = peritofabiomartin@gmail.com*** Pág. 5

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

### 5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

### 5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

### 5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

### 5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

### 5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

### 5.20. VALOR DE MERCADO

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **5.21. VALOR RESIDUAL**

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

### **5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA**

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

## **6. DEFINIÇÕES GERAIS**

### **6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR**

Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.*

### **6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES**

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRINSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

### **6.3. GRUPOS DEFINIDORES**

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

## **7. METODOLOGIA**

Seja qual for o método a ser empregado, a base de todas as avaliações é a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

### **7.1. MÉTODOS DIRETOS**

#### **7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### **7.2. MÉTODOS INDIRETOS**

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## **8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO**

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc.

### **8.1. VISTORIA**

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

#### 8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

#### 8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos as ofertas são recomendáveis buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

#### 8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2 classifica esses dados como variáveis dependentes e variáveis independentes.

### **8.2.4. DADOS DE MERCADO**

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado.

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Tabelionatos
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

## 8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta dos dados de mercado relativos às ofertas, recomenda-se a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

### 8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

### 8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

### **8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR**

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

#### **8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS**

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

#### **8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)**

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

#### **8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO**

Valer-se de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, pois no referido tratamento, a própria amostra revela qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

#### **9.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando situa-se na Rua Pascoal Ranieri Mazzilli nº 233, no 6º C.R.I de São Paulo do Bairro Vila Mendes, Município de São Paulo, mais precisamente apartamento 45 do 4º andar da Torre 5 no Condomínio Avanti Vida constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

#### **9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, contudo há nas proximidades atividades comerciais, tais como, lojas, serviços diversos e a presença de linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão das Ruas José Ferreira Paz, Caetano Fiorese e Avenida do Oratório.

#### **9.3. ZONEAMENTO**

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como zona mista “ZM”.

#### **9.4. ACESSIBILIDADE**

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida do Oratório.

#### **9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Rede de água potável; águas pluviais; esgotos; gás; energia elétrica; iluminação pública; telefone; sarjetas; guias; pavimentação; passeios públicos.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão médio (1.3.3.) no intervalo mínimo de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2017.

### **9.7. BENFEITORIAS**

O Condomínio Avanti Vida é um empreendimento residencial que possui seis torres sendo quatro delas com oito andares e duas com sete andares totalizando quatrocentos apartamentos.

O apartamento avaliando, com área de 57,77 m<sup>2</sup>, possui sala de estar e jantar (com varanda), três dormitórios (sendo uma suíte), banheiro, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.

O Condomínio Avanti Vida, possui churrasqueira, salão de festas, salão gourmet, academia, quadra poliesportiva, playground e brinquedoteca.

## **10. AVALIAÇÃO**

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (NBR 14.653/2.011 - Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.017).

### **10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO**

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail = [peritofabiomartin@gmail.com](mailto:peritofabiomartin@gmail.com)** Pág. 16

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

*“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)*

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”. (sic)*

### **10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO**

Para a determinação do correto valor de venda para o imóvel arrolado na demanda, este Perito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme os Anexos - I e II;
- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme os (Anexos - I e II);
- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de setembro de 2.021.

#### **10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DOS ANEXOS - (I e II)**

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail = [peritofabiomartin@gmail.com](mailto:peritofabiomartin@gmail.com)** Pág. 17

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” (ano de 2.011) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), onde:

*“A super-estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)”. (sic)*

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta  $f(o) = 0,90$ , conforme os Anexos - I e II.

Na planilha de homogeneização dos fatores, este Perito considerou como variáveis, os fatores de obsolescência  $f(obs)$  e padrão construtivo  $f(p.c)$ .

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, este Perito se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

$$\text{índice corrigido} = \frac{\text{(índice avaliando)}}{\text{(índice comparativo)}}$$

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (ano de 2.017) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Capítulo – V”

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m<sup>2</sup>), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor unitário homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}$$

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-05, (página nº 26) da ABNT-NBR-14.653-2/2.011 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

*“Tabela-05 – Graus de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”.*  
(sic)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	<u>≤ 30%</u>	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Observar subseção 9.2.3			

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de precisão III (três) no trabalho, ou seja, ≤ 30%.

Pois conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou – (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

*“Tabela-03 – Graus de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”.* (sic)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	<u>Completa quanto a todos os fatores utilizados</u>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	<u>5</u>	3

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3	Identificação dos dados de mercado	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo</u>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<u>0,80 a 1,25</u>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Nota: Observar subseção 9.2.2				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 11 (onze) pontos que conforme a tabela abaixo:

*“Tabela-04 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”. (sic)*

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	<u>6</u>	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<u>Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</u>	Todos, no mínimo no grau I
Nota: Observar subseção 9.2.2			

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de fundamentação II (dois).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2022 às 13:55, sob o número WVIP22700146000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011385-25.2017.8.26.0009 e código FB01D10.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 11. CONCLUSÃO

Desta forma, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Rua Pascoal Ranieri Mazzilli nº 233 apartamento 45 da Torre 5 e uma vaga de garagem no Condomínio Avanti Vida, bairro Vila Mendes em São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

**R\$ 267.800,00 – ( Setembro / 2021 )**

( Duzentos e Sessenta e Sete Mil e Oitocentos Reais )

# ***Fábio Martin***

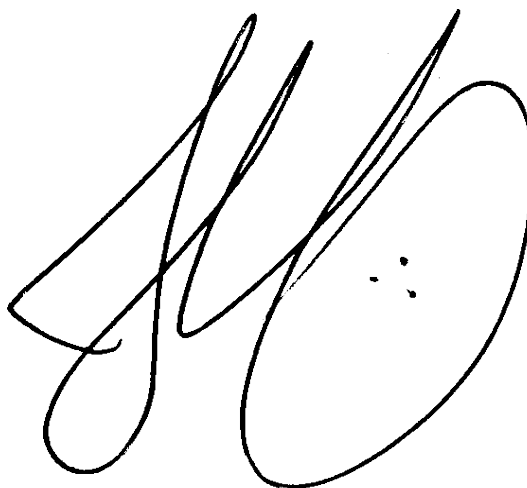
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **12. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 22 ( vinte e duas ) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 04 ( quatro ) anexos, conforme descritos abaixo, sendo que esta última lauda vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa de Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	-	Croqui da Localização Geográfica
Anexo	IV	-	Documentação Fotográfica

São Paulo, 04 de Outubro de 2021.



---

**Eng. Me. Fábio Martin**

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO I

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					set/21	
<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI Nº 233</b>		<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)</b>	<b>FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO</b>	<b>VALOR DE MERCADO (R\$)</b>
	<b>APARTAMENTO 45 TORRE 5 - CONDOMÍNIO AVANTI VIDA</b>		<b>57,7780</b>			
<b>LOGRADOUROS</b>	<b>VILA MENDES - SÃO PAULO - SP</b>					

### FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>FICHA Nº 1</b>	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>		59,00	285.000,00	0,90	256.500,00
	FOTO					
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
	Garagem	01 (uma)				
	Padrão construtivo	Médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	18%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	VivaReal - cód COD. AP2464 tel: (11) 2495-5799		Data	23/09/2021		
						

<b>FICHA Nº 2</b>	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>		59,00	290.000,00	0,90	261.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
	Garagem	01 (uma)				
	Padrão construtivo	Médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	18%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	VivaReal - cód COD. AP2248 tel: (11) 2495-5799		Data	23/09/2021		
						

<b>FICHA Nº 3</b>	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>		57,00	298.000,00	0,90	268.200,00
	FOTO					
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
	Garagem	01 (uma)				
	Padrão construtivo	Médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	18%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	VivaReal - cód AP01566 tel: (11) 3584-7978		Data	23/09/2021		
						

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

<b>FICHA Nº 4</b>	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>			58,00	299.900,00	0,90	269.910,00
	FOTO						
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço					
	Garagem	01 (uma)					
	Padrão construtivo	Médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador					
	Idade em (%) da vida referencial:	18%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			
Contato	VivaReal - cód 189 tel: (11) 2918-4633			Data	23/09/2021		
<b>FICHA Nº 5</b>	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>			58,00	308.000,00	0,90	277.200,00
	FOTO						
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço					
	Garagem	01 (uma)					
	Padrão construtivo	Médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador					
	Idade em (%) da vida referencial:	18%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			
Contato	VivaReal - cód 820 tel: (11) 2574-8608			Data	23/09/2021		
<b>FICHA Nº 6</b>	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>			57,00	310.000,00	0,90	279.000,00
	FOTO						
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço					
	Garagem	01 (uma)					
	Padrão construtivo	Médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador					
	Idade em (%) da vida referencial:	18%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			
Contato	VivaReal - cód LIV-3581 tel: (11) 3230-2793			Data	23/09/2021		

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO II

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

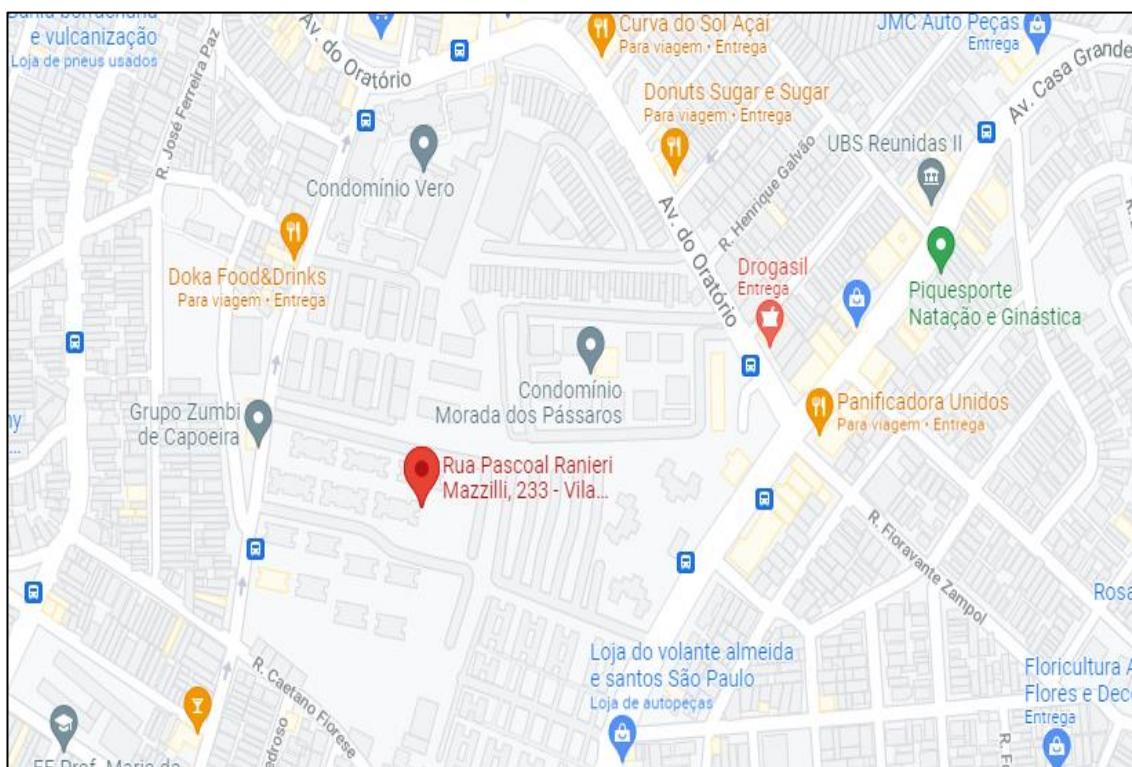
ITEM	ELEMENTOS COMPARATIVOS											
	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRE- CIAÇÃO	F (OBSO- LESCÊN- CIA)	(PADRÃO CONSTR- U-TIVO)- R8N (IBAPE)	F (PA- DRÃO CONS- TRUTI- VO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEI- ZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>											
	59,00	256.500,00	4.347,46	18%	e	0,7320	1,0000	1,6920	1,0000	1,0000	4.347,46	4.347,46
2	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>											
	59,00	261.000,00	4.423,73	18%	e	0,7320	1,0000	1,6920	1,0000	1,0000	4.423,73	4.423,73
3	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>											
	57,00	268.200,00	4.705,26	18%	e	0,7320	1,0000	1,6920	1,0000	1,0000	4.705,26	4.705,26
4	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>											
	58,00	269.910,00	4.653,62	18%	e	0,7320	1,0000	1,6920	1,0000	1,0000	4.653,62	4.653,62
5	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>											
	58,00	277.200,00	4.779,31	18%	e	0,7320	1,0000	1,6920	1,0000	1,0000	4.779,31	4.779,31
6	<b>RUA PASCOAL RANIERI MAZZILLI, 233</b>											
	57,00	279.000,00	4.894,74	18%	e	0,7320	1,0000	1,6920	1,0000	1,0000	4.894,74	4.894,74
<b>PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA</b>												
<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>												
57,78			18%	e	0,7320		1,6920					
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO SIMPLES 60 anos												
VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)												
<b>PADRÃO MÉDIO (1.3.3) NO INTERVALO MÍNIMO DE (R8N), COM ELEVADOR - 1,692</b>												
VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)												
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)</b>					4.634,02	4.634,02						
<b>DESVIO PADRÃO + OU - 20%</b>					148,62	148,62						
<b>VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA</b>							4.634,02					
<b>VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)</b>							0,00					
<b>LIMITE INFERIOR COM -20%</b>			<b>R\$ 3.707,22</b>			<b>LIMITE SUPERIOR COM + 20%</b>			<b>R\$ 5.560,82</b>			
<b>VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO</b>												
<b>R\$ 267.744,38</b>												

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2022 às 13:55, sob o número WVIP22700146000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011385-25.2017.8.26.0009 e código FB01D10.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO III

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização geográfica do Condomínio Avanti Vida  
Na Rua Pascoal Ranieri Mazzilli nº 233

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO IV

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 Vista da fachada e portaria do Condomínio Avanti Vida.

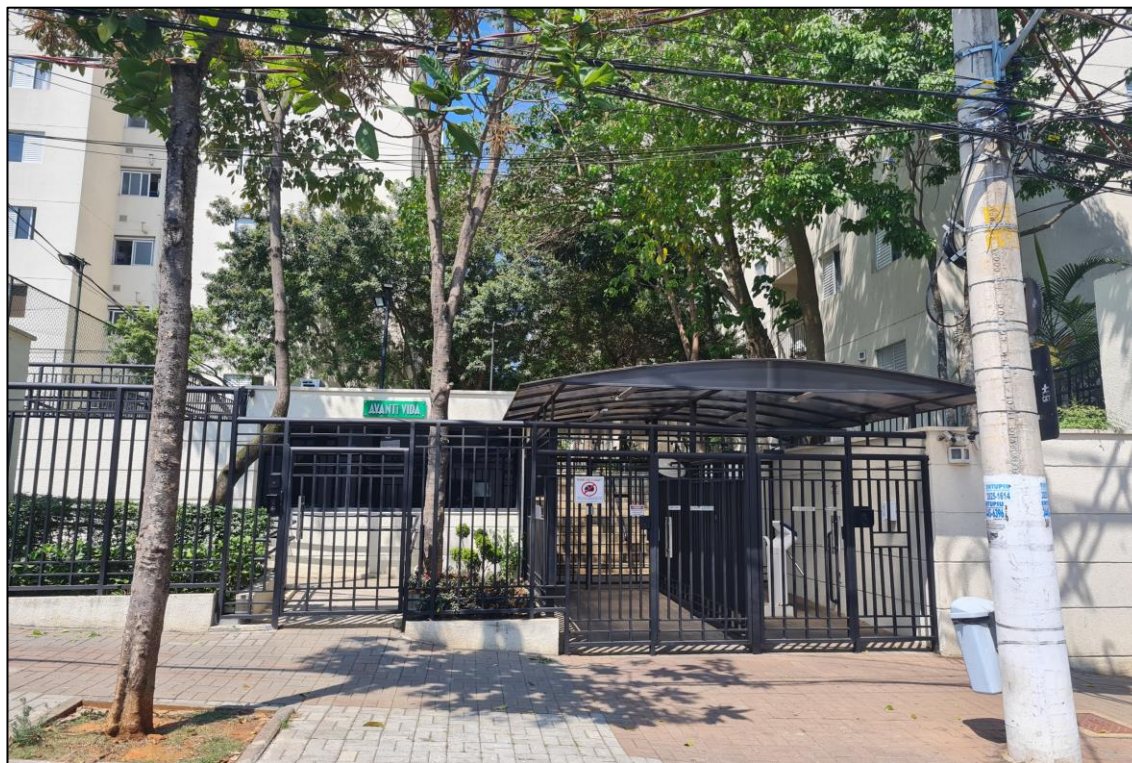
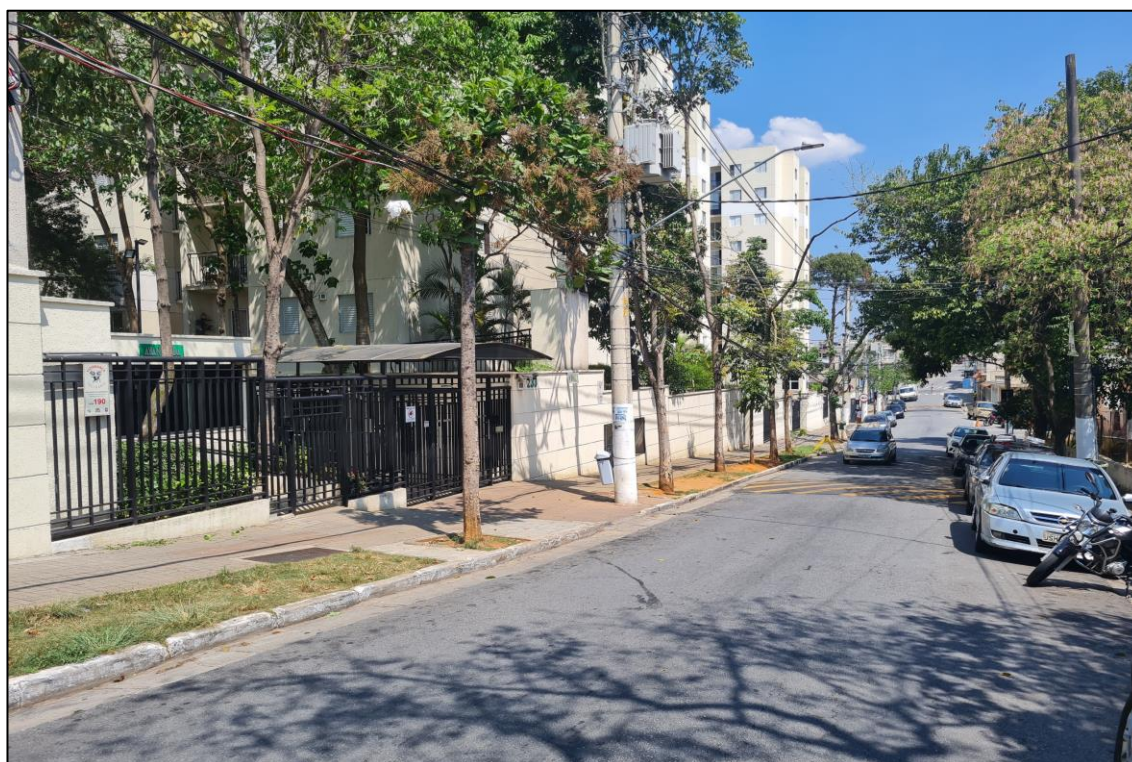


FOTO nº 02 Vista da Rua Pascoal Ranieri Mazzilli à direita do Condomínio Avanti Vida.



# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da Rua Pascoal Ranieri Mazzilli à esquerda do Condomínio Avanti Vida.

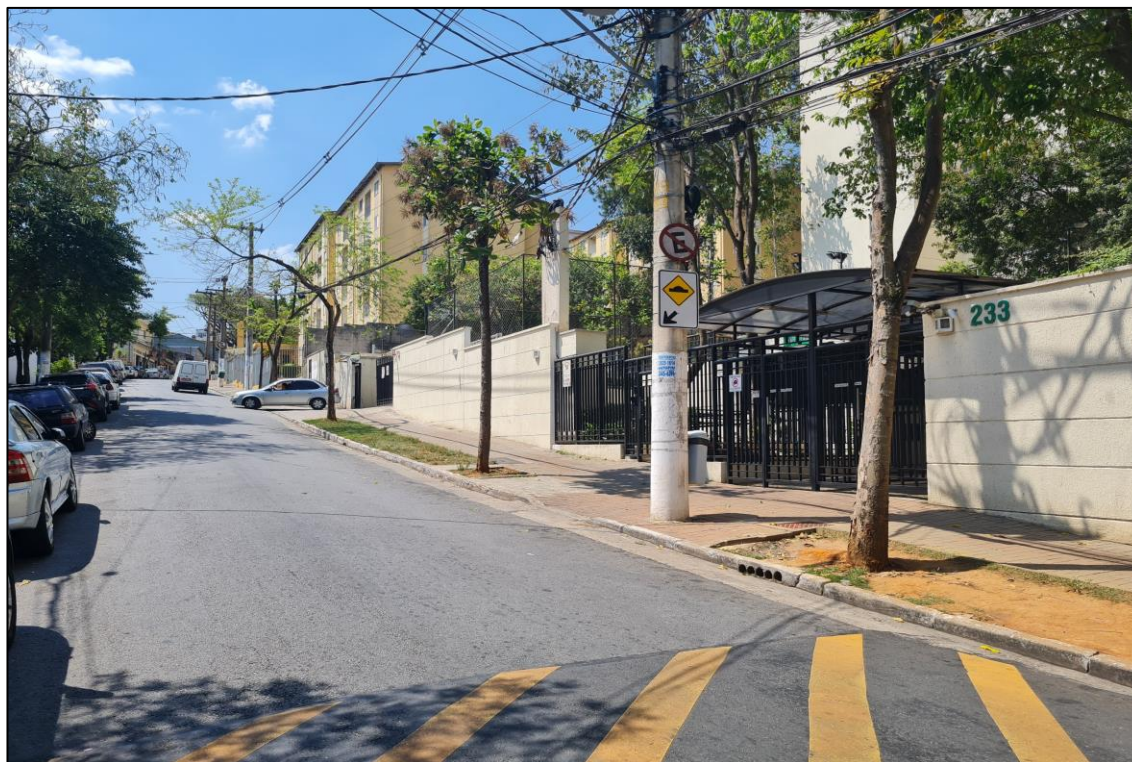


FOTO nº 04 Detalhe do acesso no Condomínio Avanti Vida.



**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Detalhe do acesso à Torre 5 do Condomínio Avanti Vida.



FOTO nº 06 Detalhe do acesso ao apartamento avaliando.



**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista sala de estar e jantar no apartamento avaliando.



FOTO nº 08 Vista da cozinha no apartamento avaliando.



**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista da área de serviço no apartamento avaliando.



FOTO nº 10 Vista do banheiro no apartamento avaliando.



**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista do 1º dormitório no apartamento avaliando.



FOTO nº 12 Vista do 2º dormitório no apartamento avaliando.



**Fábio Martin**  
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Vista do 3º dormitório (suíte) no apartamento avaliando.



FOTO nº 14 Vista do banheiro no 3º dormitório no apartamento avaliando.



***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

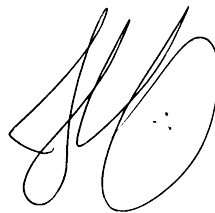
**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 0011385 – 25 / 17**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO AVANTI VIDA** em face de **RENATO JOSÉ DOS REIS PAES**, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., solicitar a fixação dos honorários profissionais definitivos no patamar mínimo em **R\$ 4.950,00** (Quatro Mil, Novecentos e Cinquenta Reais), referente a 11 horas técnicas, conforme o Regulamento de Honorários do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (anexo), bem como o levantamento dos honorários provisórios já depositados, conforme formulário MLE também anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 04 de outubro de 2021.



---

**Eng. Me. Fábio Martin**

**Fábio Martin**

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

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

**Número do processo (padrão CNJ): 0011385-25-2017.8.26.0009****Nome do beneficiário do levantamento: FÁBIO MARTIN****Engenheiro Civil – Perito Judicial****CREA: 5060203570****Nº da página do processo onde consta procuração:****Tipo de levantamento: ( ) Parcial (X) Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 149****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.500,00****CPF ou CNPJ: 077.476.538-08****Tipo de levantamento: ( ) I - Comparecer ao banco;  
(X) II - Crédito em conta Banco do Brasil;  
( ) III – Crédito em con outros bancos;  
( ) IV – Recolher GRU;  
( ) V – Novo Depósito Judicial****Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:****BANCO DO BRASIL****AGÊNCIA: 4859-3****CONTA CORRENTE: 700.265-3****Observações:**

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



## 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@ibape-sp.org.br

Accesse nosso site e fique por dentro das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)



# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



**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)** Proposta 1: 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 perpetuam 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

Accesse nosso site e fique por dentro das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)



# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



**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 (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:**

- 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:

<p><b>Endereço</b> Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar Bela Vista – São Paulo/SP CEP: 01319-907</p>	<p><b>Contato</b> (11) 3105-4112 Segunda a Sexta das 08h às 19h secretaria@ibape-sp.org.br</p>	<p>Accesse nosso site e fique por dentro das novidades: <a href="http://www.ibape-sp.org.br">www.ibape-sp.org.br</a></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> </div>
---	--	---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2022 às 13:55, sob o número WVIP22700146000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011385-25.2017.8.26.0009 e código FB01D10.

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



### 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. 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

**Accesse nosso site e fique por dentro das novidades:** [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)



# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



## ANEXO – COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA DO Art. 7º

O valor da hora técnica básica do profissional é formado por duas parcelas de valor, quais sejam: (i) parcela de valor correspondente aos custos indiretos (ou custo das despesas indiretas) inerentes ao exercício da atividade profissional e (ii) parcela de valor correspondente ao custo da remuneração profissionalmente dito.

Para o cálculo do valor da hora técnica básica foram considerados os custos indiretos médios e os custos de remuneração básicos apresentados neste demonstrativo, que demonstra a composição do valor da hora técnica básica ponderada na Câmara de Perícias do IBAPE/SP.

		Data base mar/2018	
<b>1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)</b>			
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
	<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>37.461,59</b>
<b>2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS</b>			
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
	<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>27.690,24</b>
<b>3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA</b>			
3.1	Parcela relativa aos custos (item 1/160h)	R\$/h	234,13
3.2	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada mar/2018	R\$/h	407,20
	<b>ATUALIZAÇÕES ANUAIS</b>	<b>%</b>	<b>6,8458</b>
	1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)		
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020 <sup>1</sup>	R\$/h	430,00
	2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)	%	9,4083
	Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
	<b>Valor da hora técnica aprovado 2021 na AGO de 13/04/2021 – Art.7º</b>	<b>R\$/h</b>	<b>450,00</b>

**Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021, o valor foi fixado em R\$ 450,00 por hora.**

<sup>1</sup> No ano de 2020 não foi apresentado reajuste considerada a inflação acumulada no período de 2019 / 2020. Na Assembleia Geral Ordinária de abril/2020, decidiu-se pela manutenção do valor da hora técnica vigente no ano de 2019. Assim, o Regulamento de Honorários do ano de 2020 não possuía essa informação, a qual foi considerada neste para efeito de memória de cálculo.

**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

**Accesse nosso site e fique por dentro das novidades:** [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)

