

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL FORO DE SÃO CAETANO DO SUL – SÃO PAULO.****Processo nº 0004771 – 14 / 2019**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação do cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO ARUJASINHO I, II, III** em face de **JANUS KIRALY**, 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 5060203570

## 1. OBJETIVO

Ao pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho técnico é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno sem benfeitorias situado na Rua Tupy, lote 4, da quadra 13 no Condomínio Arujzinho I, II, III, Arujá, 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
- Atestado
- Encerramento

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## 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 no nível 1 (um).

- 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 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2011).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Arujá.

## 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 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 dano.

## 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 à 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 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 / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - ***E-mail = fabio@martin.eng.br***

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 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.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - ***E-mail = fabio@martin.eng.br***

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 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, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** 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.
  - **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica,
- R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

## **7. METODOLOGIA**

Seja qual for o método a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, independente 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.

- **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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- **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.

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

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- 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 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 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 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 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 5060203570

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

### **9.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando situa-se na Rua Tupy, lote 4, da quadra 13 no Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá, SP, constituído por terreno sem benfeitorias.

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

A região possui residências, de médio para alto padrão.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria irregular formada pelas Ruas Tupã e Avenida Yara, dentro do condomínio Arujazinho I, II e III, Arujá – SP.

### **9.3. ZONEAMENTO**

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, conforme revisão da lei 1.472 de 03 de outubro de 2000, o local é classificado como “ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL – Z-4”.

### **9.4. ACESSIBILIDADE**

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela SP-056 – Rodovia Alberto Hinoto

### **9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

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

Redes de água potável, águas pluviais, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio, e TV a cabo.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## 9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando é um terreno de 1.500 m<sup>2</sup>, sem construção.

## 10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub aproveitamento ou super aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [ V(ut) \times A(t) \times ( F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1 ) ]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno	F(p) = fator de profundidade
V(ut) = valor unitário do terreno	F(t) = fator de topografia
A(t) = área do terreno	F(l) = fator de localização
F(f) = fator de frente	F(a) = fator de área

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

le / lr e K

$Foc = R + k \times (1 - R)$

$$\mathbf{Cc = R8N \times Sinduscon \times Ac \times Foc}$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo

R8N = Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção – SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.599,58 / m<sup>2</sup> – Março / 2021.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 ( desconto de 10,00% ) sobre o valor de venda ).

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO.

A perícia técnica judicial apurou, após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Seguem nos Anexos I e II a pesquisa de mercado com os dados colhidos em campo indicando fielmente informações referentes aos terrenos ( 06 - seis amostras ).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, todos os elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, igual a R\$ 1.206,00/m<sup>2</sup> ( um mil. duzentos e seis reais por metro quadrado ), data base Abril / 2021.

#### 10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, situado na Rua Tupy, lote 04 da quadra 13, Condomínio Arujazinho I, II, e III, Arujá, SP, obter-se-á o valor do terreno, mediante aplicação da fórmula abaixo descrita:

$$V(t) = [ V(ut) \times A(t) \times ( F(f) + F(p) + F(t) + F(top) + F(a) - n + 1 ) ]$$

$$V(t) = R\$ 1.206,00/m^2 \times 1.500,00 \text{ m}^2 \times [ (1,2269) + (0,4647) + (1,00) + (0,80) + (-4) + 1 ] =$$

$$V(t) = R\$ 1.206,00/m^2 \times 135,00 \text{ m}^2 \times 0,4916 = R\$ 889,304,40 = 889.300,00$$

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 11.1. GRAU DE PRECISÃO

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-06, (página nº 20) da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

*“Tabela-06 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)*

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<b>ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO</b>			<b>III</b>

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE PRECISÃO III** 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:

### 11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

*“Tabela-04 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)*

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
<b>1</b>	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	<b>3</b>
<b>2</b>	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser Utilizadas características fornecidas por terceiros	<b>1</b>
<b>3</b>	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizada	12	5	3	<b>2</b>
<b>4</b>	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<b>3</b>
<b>5</b>	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>1</sup>	<b>2</b>
<b>6</b>	Intervalo admissível para cada fator e para cada conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,50	<b>2</b>
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>13</b>

**Obs.: 1)** No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,40 a 2,50, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 13 (treze) pontos, conforme a tabela seguinte:

## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

*“Tabela-05 – Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)*

Graus	III	II	I	Obtido
<b>Pontos mínimos</b>	15	9	6	<b>13</b>
<b>Itens obrigatórios no grau correspondente</b>	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	<b>II</b>
<b>ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO</b>				<b>II</b>

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II** no trabalho.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## 12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno sem benfeitorias, situado na Rua Tupy, lote 4, da quadra 13 no Condomínio Arujazinho I, II, III, Arujá, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

**R\$ 889.300,00 – ( Abril / 2021 )**

( Oitocentos e Oitenta e Nove Mil e Trezentos Reais )

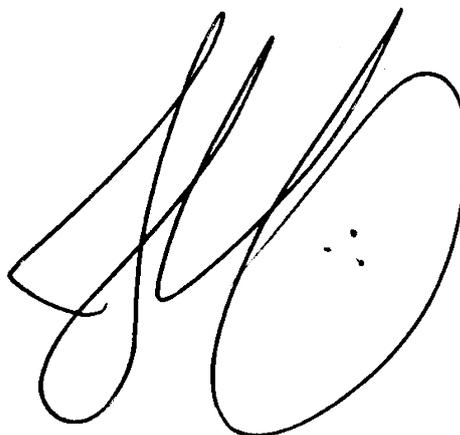
***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 23 ( vinte e três ) laudas impressas e 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, 30 de Abril 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 5060203570

# ANEXO I

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					abr/21		
IMÓVEL AVALIANDO	RUA TUPY, LOTE 04 DA QUADRA 13			Áreas (m <sup>2</sup> )	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
				T: 1500,0			
LOGRADOURO	CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III - ARUJÁ - SP			C: 0,0			

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
FICHA Nº 1	AVENIDA DOS PINHEIROS, 34				T: 250,0	360.000,00	0,90	324.000,00	
					C: 0,0	FOTO			
	Descrição interna	TERRENO SEM CONSTRUÇÃO							
	Testada	Prof equiv	IF	Situação	Formato				
	10,00	25,00	1,00	Meio de Quadra	regular				
	Padrão IBAPE								
	Idade (%) vida ref.:	Estado conserv.			k:				
Contato	Gorelli Imóveis - cód 1278 - tel 4654-2425 - corretora Goreti			Data					
				20/04/2021					
FICHA Nº 2	ESTRADA DOS ÍNDIOS, 385				T: 350,0	1.400.000,00	0,90	1.260.000,00	
					C: 375,0	FOTO			
	Descrição interna	TRÊS DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO GARAGEM, QUINTAL COM PISCINA							
	Testada	Prof equiv	IF	Situação	Formato				
	10,00	35,00	1,00	Meio de Quadra	regular				
	Padrão IBAPE	Casa - padrão médio (1.2.5) intervalo médio			2,154				
	Idade (%) vida ref.:	30%	Estado conserv.	necessitando reparos simples	D k: 0,6593				
Contato	Yellow Imóveis - tel 4654-3334 - corretora Narjara			Data					
				20/04/2021					
FICHA Nº 3	RUA DAS QUARESMEIRAS S/Nº				T: 325,0	390.000,00	0,90	351.000,00	
					C: 0,0	FOTO			
	Descrição interna	TERRENO SEM CONSTRUÇÃO							
	Testada	Prof equiv	IF	Situação	Formato				
	13,00	25,00	1,00	Meio de Quadra	regular				
	Padrão IBAPE								
	Idade (%) vida ref.:	Estado conserv.			k:				
Contato	Marc5 imob - cód 1794 - tel 4654-3113 - corretora Rose			Data					
				20/04/2021					

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					abr/21
<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>	RUA TUPY, LOTE 04 DA QUADRA 13	Áreas (m <sup>2</sup> )	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
		T: 1500,0			
		C: 0,0			
LOGRADOURO	CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III - ARUJÁ - SP				

### FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

FICHA Nº 4	<b>RUA DAS ROSAS, S/Nº</b>				T: 550,0	935.000,00	0,90	841.500,00	
					C: 0,0	FOTO			
	Descrição interna	TERRENO SEM CONSTRUÇÃO							
	Testada	Prof equiv	IF	Situação	Formato				
	10,00	55,00	1,00	Meio de Quadra	1				
	Padrão IBAPE								
	Idade (%) vida ref.:	Estado conserv.							
Contato	Cort Empr Imob - cód 4867 - tel 4652-6001 - corretor Matias			Data	20/04/2021				

FICHA Nº 5	<b>RUA JACARANDÁ, Nº 25</b>				T: 462,0	700.000,00	0,90	630.000,00	
					C: 0,0	FOTO			
	Descrição interna	TERRENO SEM CONSTRUÇÃO							
	Testada	Prof equiv	IF	Situação	Formato				
	10,00	46,20	1,00	Meio de Quadra	regular				
	Padrão IBAPE								
	Idade (%) vida ref.:	Estado conserv.							
Contato	Gorelli Imóveis - cód TE0882 - tel 4654-2425 - corretora Goreti			Data	20/04/2021				

FICHA Nº 6	<b>RUA PRIMAVERA S/ Nº</b>				T: 300,0	450.000,00	0,90	405.000,00	
					C: 0,0	FOTO			
	Descrição interna	TERRENO SEM CONSTRUÇÃO							
	Testada	Prof equiv	IF	Situação	Formato				
	10,00	30,00	1,00	Meio de Quadra	regular				
	Padrão IBAPE								
	Idade (%) vida ref.:	Estado conserv.							
Contato	Cort Empr Imob - cód 3893 - tel 4652-6001 - corretor Matias			Data	20/04/2021				

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO II

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

<b>TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS</b>											
ELEMENTOS	AREA DO TERRENO M <sup>2</sup>	VALOR DE MERCADO R\$	BENFEITORIAS R\$	UNITÁRIO (R\$/M2)	FATOR TESTADA (Ft)	FATOR PROFUND. (Fp)	FATOR TRANSP. (Ftr)	FATOR TOPOGR. (Ftop)	FATOR ÁREA F(a)	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M2)	
1	250,00	324.000,00	0,00	1.296,00	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	Ñ SE APLICA	1.231,20	
2	350,00	1.260.000,00	939.896,67	914,58	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	Ñ SE APLICA	868,85	
3	325,00	351.000,00	0,00	1.080,00	1,0539	1,0000	1,0000	0,9000	Ñ SE APLICA	1.030,18	
4	550,00	841.500,00	1,00	1.530,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	Ñ SE APLICA	1.530,00	
5	462,00	630.000,00	0,00	1.363,64	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	Ñ SE APLICA	1.227,27	
6	300,00	405.000,00	0,00	1.350,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	Ñ SE APLICA	1.350,00	
Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653 - 2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos										SOMA DOS VALORES HOMOGENIZADOS	7.237,51
Atingiu o Grau de precisão. III										MÉDIA ARITMÉTICA	1.206,25
Atingiu como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja: "10 pontos"										DESVIO PADRÃO	844,38
Atende ao intervalo admissível para o conjunto de fatores: 0.40 a 2.50										COM + OU - 30%	1.568,13
ELIMINANDO O ITEM DISCREPANTE (2) DA AMOSTRA OBTEM-SE										<b>MÉDIA SANEADA</b>	<b>1.206,00</b>

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO III

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Croquis de localização geográfica do Condomínio Arujazinho I, II, III

Município de Arujá - SP

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO IV

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 01 – Vista da portaria do Condomínio Arujazinho I, II e III.



FOTO Nº 02 – Vista da Estrada de Santa Isabel à direita do Condomínio Arujazinho I, II e III.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 03 – Vista da Estrada de Santa Isabel à esquerda do Condomínio Arujazinho I, II e III.



FOTO Nº 04 – Vista da frente do lote 04 da quadra 13 na Rua Tupy

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 05 – Vista da Rua Tupy à direita do lote 04 da quadra 13.



FOTO Nº 06 – Vista da Rua Tupy à esquerda do lote 04 da quadra 13.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 07 – Vista pela Avenida Yara dos fundos do lote 04 da quadra 13 na Rua Tupy,



FOTO Nº 08 – Vista pela Avenida Yara à direita dos fundos do lote 04 da quadra 13 na Rua Tupy,

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 09 – Vista pela Avenida Yara à esquerda dos fundos do lote 04 da quadra 13 na Rua Tupy,

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VA-  
RA CÍVEL DO FORO DE SÃO CAETANO DO SUL – SP.**

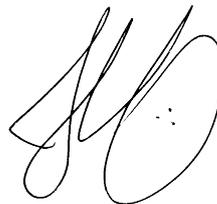
**Processo nº 0004771 – 14 / 2019**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação do cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO ARUJASINHO I, II, III** em face de **JANUS KIRALY**, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., solicitar a fixação dos honorários profissionais definitivos, para o labor em outro município no valor total de **R\$ 6.880,00** (Seis Mil, Oitocentos e Oitenta Reais), referente a 16 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 fl. 117 dos autos e MLE também anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 30 de Abril de 2021.



**Eng. Me. Fábio Martin**

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



## REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2019

### Capítulo I NORMAS GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Contato SP

Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar  
São Paulo/SP CEP: 01319-907  
(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.  
secretaria@ibape-sp.org.br

#### Contato Santos

Rua Arthur Assis, 47  
Santos/SP CEP: 11045-540  
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

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



# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



## Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

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

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

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

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

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

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

### Contato SP

Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar  
São Paulo/SP CEP: 01319-907  
(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.  
secretaria@ibape-sp.org.br

### Contato Santos

Rua Arthur Assis, 47  
Santos/SP CEP: 11045-540  
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

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



# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



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

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO	Horas Estimadas		
	VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

**Observações:**

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

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

**TABELA 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO**

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

**Observações:**

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

<p><b>Contato SP</b> Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar São Paulo/SP CEP: 01319-907 (11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h. secretaria@ibape-sp.org.br</p>	<p><b>Contato Santos</b> Rua Arthur Assis, 47 Santos/SP CEP: 11045-540 coordenador-santos@ibape-sp.org.br</p>	<p>Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: <a href="http://www.ibape-sp.org.br">www.ibape-sp.org.br</a></p> <p> </p>
--	---	--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2021 às 11:16, sob o número WSCS21700475304. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004771-14.2019.8.26.0565 e código 8H4qaEVD.

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



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

### Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

**Art. 14º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 9 de abril de 2019.

  
Eng. Civil Antonio Carlos Dolacio  
Presidente IBAPE/SP

#### Contato SP

Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar  
São Paulo/SP CEP: 01319-907  
(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.  
secretaria@ibape-sp.org.br

#### Contato Santos

Rua Arthur Assis, 47  
Santos/SP CEP: 11045-540  
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

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



# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



## ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

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

### Composição do Valor da Hora Técnica Básica

		<b>2019</b>	
<b>1 DESPESAS DIRETAS</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 REMUNERAÇÃO</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</b>			
3.1	Parcela relativa às despesas (item 1/160h)	R\$/h	234,13
	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada	R\$/h	407,20
	Valor inflação 2018-2019 (IPCA)	%	6,8458
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	<b>Valor aprovado – hora técnica básica</b>	<b>R\$/h</b>	<b>430,00</b>

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

#### Contato SP

Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar  
São Paulo/SP CEP: 01319-907  
(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.  
secretaria@ibape-sp.org.br

#### Contato Santos

Rua Arthur Assis, 47  
Santos/SP CEP: 11045-540  
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

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



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 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*): **0004771-14.2019.8.26.0565**

**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:** **117**

**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 conta 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:**