

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DA LAPA- SP

PROCESSO: Nº 0024889-70.2004.8.26.0004

NELSON CURY FILHO,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE
PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerida por **BANCO DO BRASIL
S.A.** contra **BIOLUNIS FRAMACÊUTICA LTDA. E OUTROS**, dando
por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ÍNDICE GERAL DO LAUDO PERICIAL
I FINALIDADE DO LAUDO
I.1 DA AÇÃO E DOS AUTOS
II VISTORIA
II.1 DO LOCAL
II.2 DO IMÓVEL
III METODOLOGIA AVALIATÓRIA
IV AVALIAÇÃO
IV.1 VALOR UNITÁRIO DE VENDA
IV.2 VALOR DO IMÓVEL
V CONCLUSÃO
VI ENCERRAMENTO

I ~ FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel, objeto da matrícula nº 282.447 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, localizado na Rua Alcantarilla, nº 122, Edifício Casa Alta, vaga dupla nº 24/25, no 1º subsolo, na Vila Andrade, nesta capital,

I.1 ~ DA AÇÃO E DOS AUTOS

Trata-se de **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerida por **BANCO DO BRASIL S.A.** contra **BIOLUNIS FRAMACÊUTICA LTDA. E OUTROS**, processo nº 0024889-70.2004.8.26.0004, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA- SP.**

Deferida a prova pericial, o signatário foi nomeado às fls.1.410, para proceder a avaliação do imóvel objeto da lide.

II - VISTORIA

Este Perito realizou a vistoria no dia 19 de junho de 2024, às 14:00 horas.

II.1 - DO LOCAL

O imóvel objeto da presente Ação, está localizado na Rua Alcantarilla, nº 122, Edifício Casa Alta , vaga dupla nº 24/25, no 1º subsolo, na Vila Andrade, nesta capital, no quarteirão formado pelas Rua Alamansa, Rua Algemesi e Rua José Ramon Urtiza.

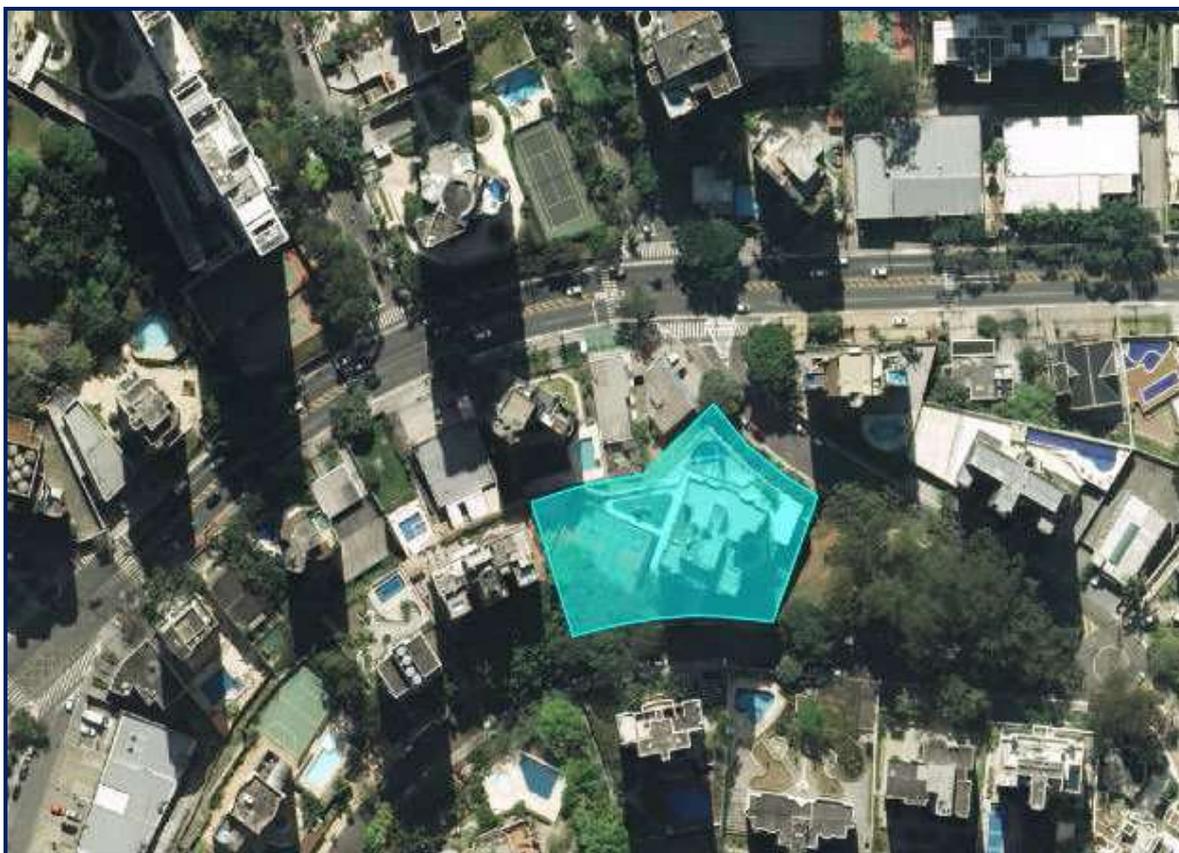
CADASTRATRO FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

SETOR:301.	QUADRA:046
RUA ALCANTARILLA....ÍNDICE FISCAL:1.987,00/2024	

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

A reprodução a seguir ilustra a exata localização do imóvel em questão.



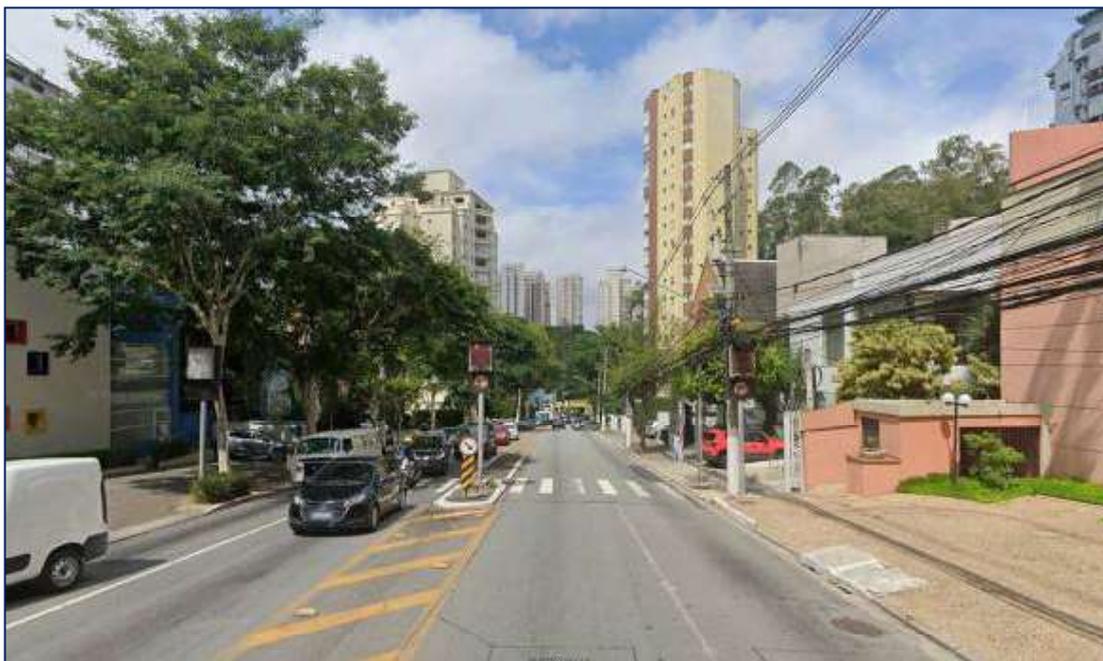
MELHORAMENTOS PÚBLICOS/SERVIÇOS URBANOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, destacando-se: pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede de telefonia e cabeamento para transmissão de dados, iluminação pública, gás encanado, serviços postais, coleta de lixo, transporte público, postos de saúde, hospitais, instituições de ensino municipal e estadual, dentre outros.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Na região apresenta destinação de uso misto, residencial e comercial.

A atividade comercial se desenvolve ao longo da Rua José Ramon Ortiga e conta com uma variedade de estabelecimentos, tais como lojas, instituições de ensino, padarias, postos de gasolina, supermercados, restaurantes, empresas de prestação de serviços, agências bancárias, redes de drogarias e clínicas, entre outros.



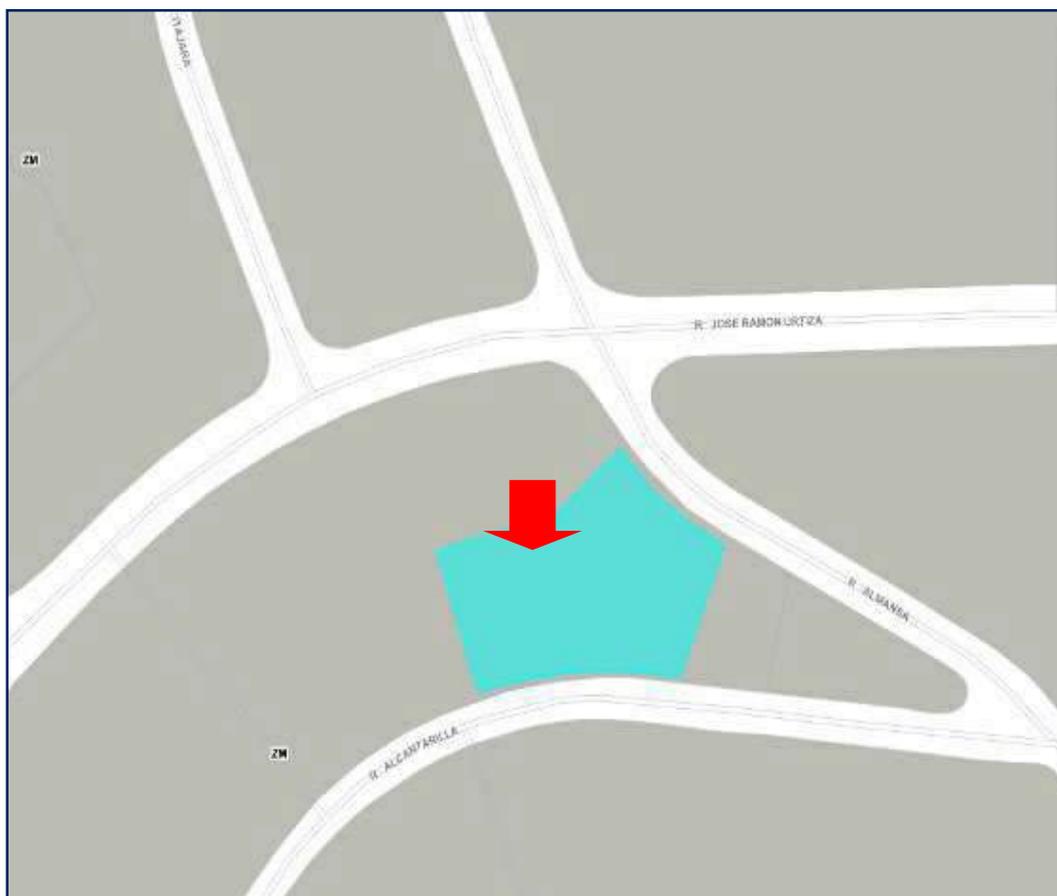
Aspecto da Rua José Ramon Ortiga.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas e assobradadas e edifícios de apartamentos de padrão construtivo “ **Superior e Fino**” acordo com “**ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – IBAPE/SP**”.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2.016 (Projeto de Lei nº 272/15, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo), disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, o imóvel está inserido em **ZM – ZONA MISTA** com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ALCANTARILLA,122 **SQL: 301.046.0208-1**

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 5
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m ² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m ² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m ²	0,29
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m ²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m ²	0,46
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m ²	0,50
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m ²	0,57
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,4
FATORES: Drenagem (beta)	0,6

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016	
Notas	
(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;	
(b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;	
(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.	

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					
Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	662640	ALCANTARILLA, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	662178	ALMANSA, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	662178	ALMANSA, R	L 16050/2014	03/08/2021	VIGENTE
LOCAL	662640	ALCANTARILLA, R	L 16050/2014	03/08/2021	VIGENTE

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Quadro 9 – Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ALCANTARILLA,122 **SQL: 301.046.0208-1**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014

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

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

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

CARACTERÍSTICAS DA VAGA DUPLA Nº 24/25.

O imóvel objeto da presente demanda, uma vaga dupla de nº 24/25, localizada no 1º subsolo do Edifício Casa Alta, matrícula 282.447 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	ficha
282.447	01
São Paulo, 17 de fevereiro de 19 98.	
<p>IMÓVEL:-VAGA DUPLA Nº 24/25, localizada no 1º Subsolo do "EDIFÍCIO CASA ALTA", situado à Rua Alcantarilla, nº 122, e Rua Almansa, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 23,50m² e a área comum de 9,405m², perfazendo a área total de 32,905m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1893% no terreno condominial. Referida vaga foi submetida ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 5 na Matrícula nº 268.510. Contribuintes nºs 301.046.0030-3/0031-1/0032-1/0035-4/0036-2/0037-0/0038-9 em área maior.</p>	

QUADRO DE ÁREA

MATRÍCULA	282.447/ 18º CRI-SP
IMÓVEL	VAGAS Nº 24/25
ÁREA ÚTIL	23,50 m²
ÁREA COMUM	9,405 m²
ÁREA TOTAL	32,905 m²
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	0,1893 %
ÁREA TOTAL DO TERRENO	2.630,00 m²

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 301.046.0208-1

Local do Imóvel:
R ALCANTARILLA, 122 - VAGA 24/25
DUPLA 1 SS EDIFÍCIO CASA ALTA CEP 05717-170
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALCANTARILLA, 122 - VAGA 24/25
DUPLA 1 SS EDIFÍCIO CASA ALTA CEP 05717-170

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.630	Testada (m):	85,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0019
Área total (m²):	2.630		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	33	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.614	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.987,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	15.887,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	56.703,00		
Base de cálculo do IPTU:	72.590,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/10/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * **Data**

SQL	Valor	Endereço
301.046.0208.1	93.342,00	R ALCANTARILLA, 00122 VAGA 24/25 DUPLA 1 SS 05717-170

As fotografias apresentadas a seguir, ilustram as principais características do imóvel em questão.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

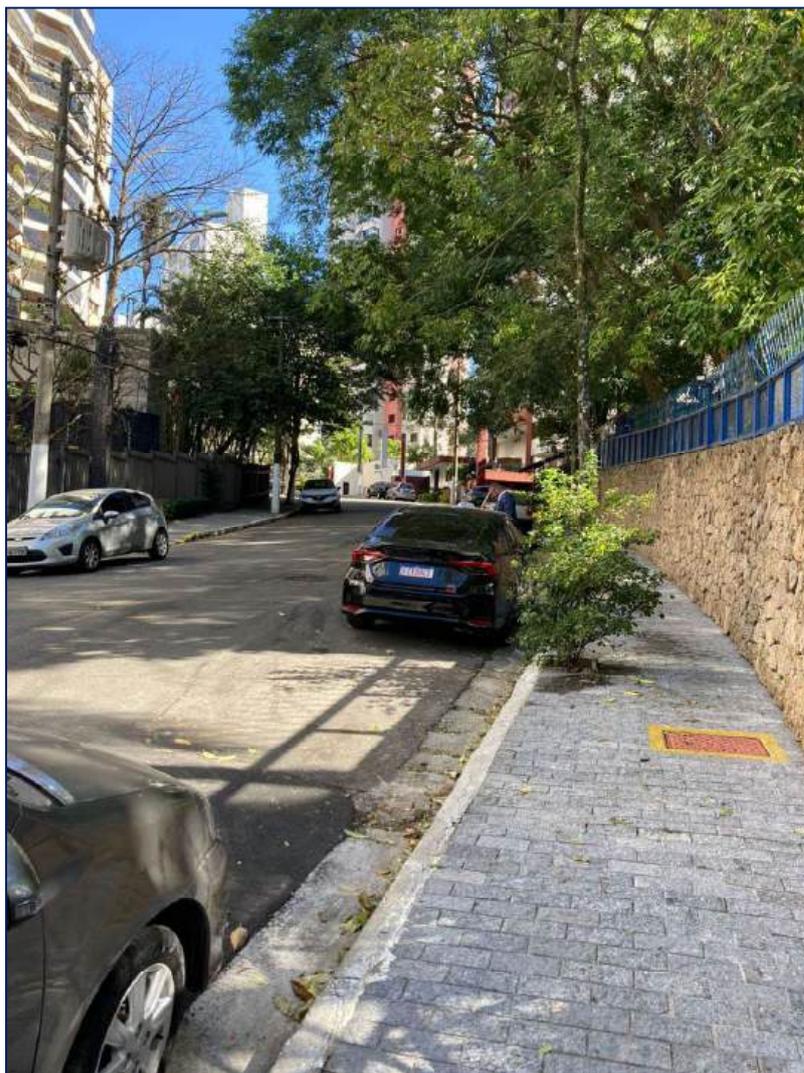
FOTO Nº 01



RUA ALCANTARILLA.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

FOTO Nº 02



RUA ALCANTARILLA, NO SENTIDO OPOSTO.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

FOTO Nº 03



FACHADA DO CONDOMÍNIO CASA ALTA.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

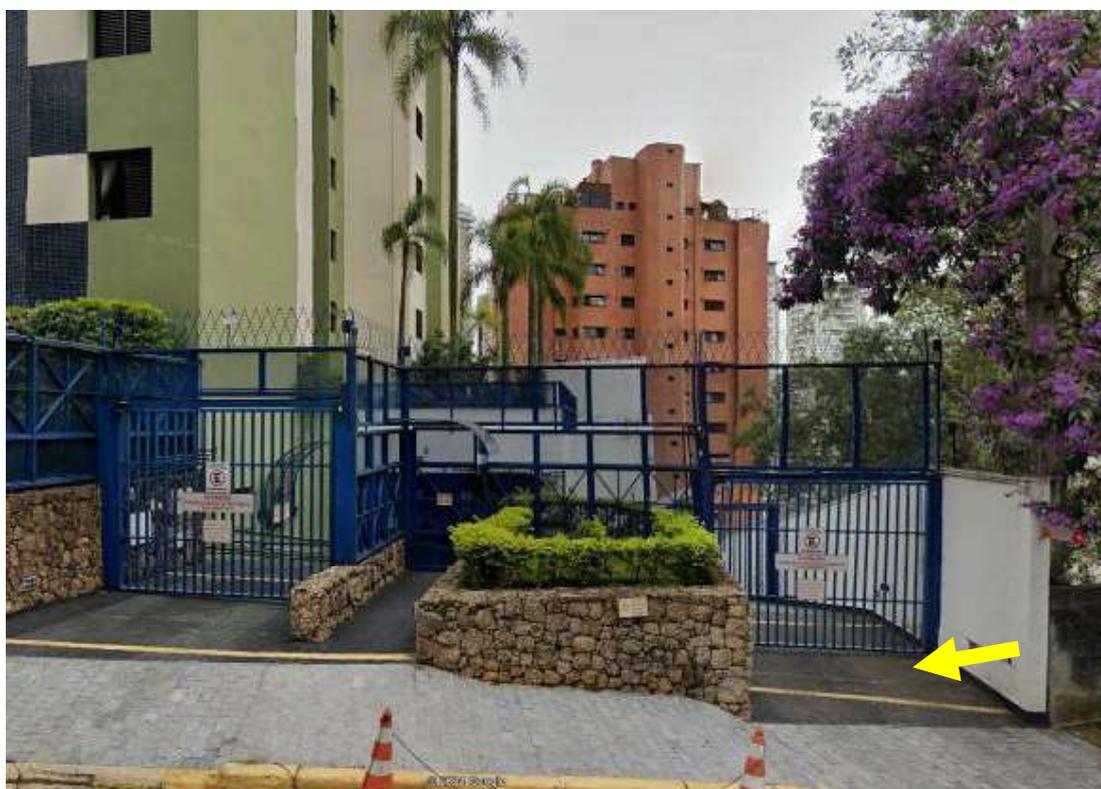
FOTO Nº 04



PORTARIA DO CONDOMÍNIO.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

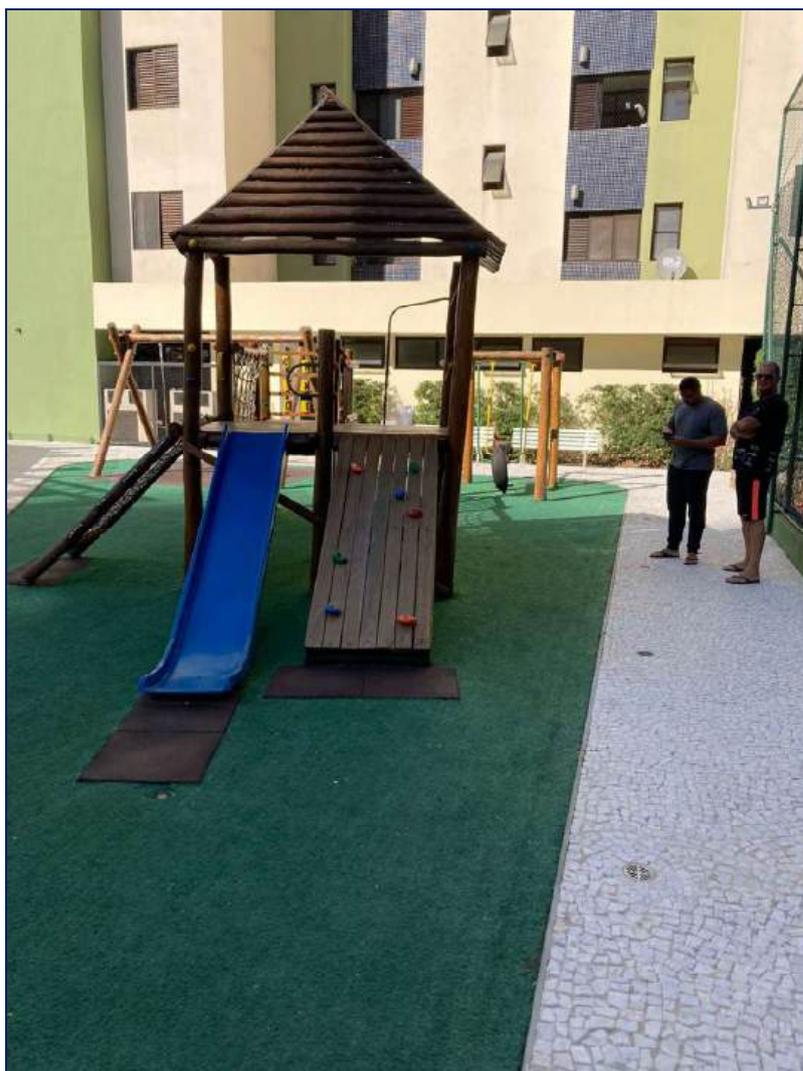
FOTO Nº 05



ACESSO PARA O SUBSOLO.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

FOTO Nº 06



PLAY GROUND DO CONDOMÍNIO

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

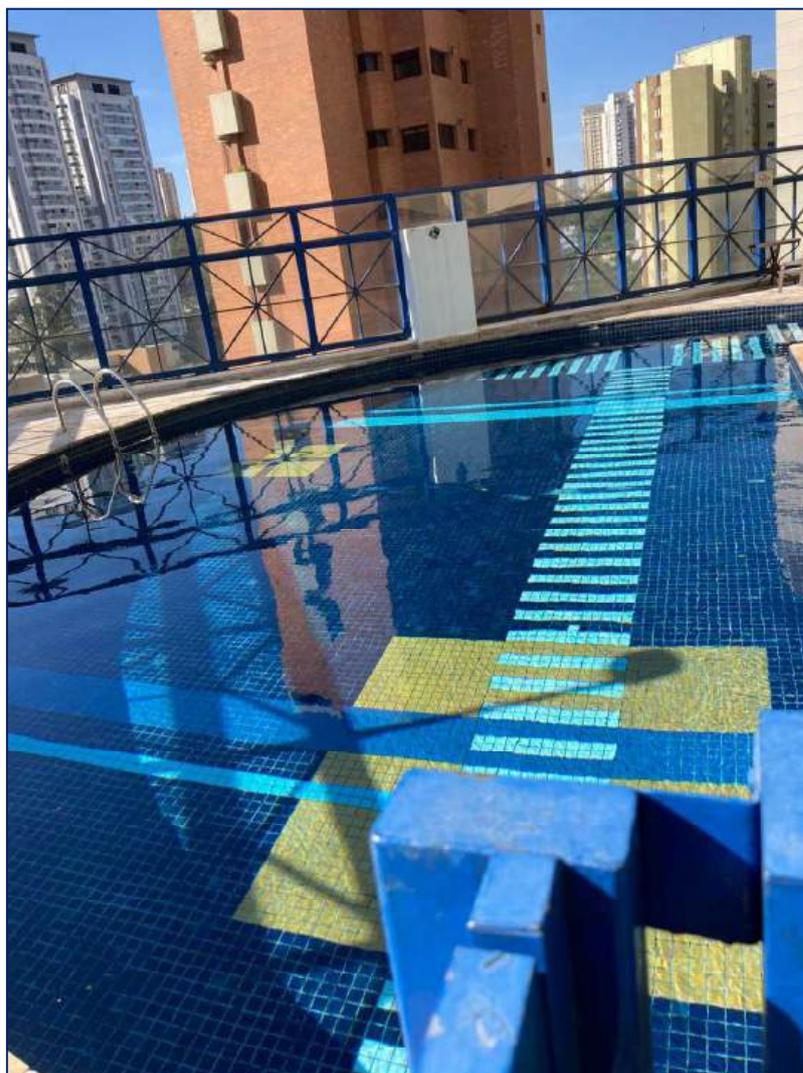
FOTO Nº 07



QUADRA POLI ESPORTIVA.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

FOTO Nº 08



PISCINA

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

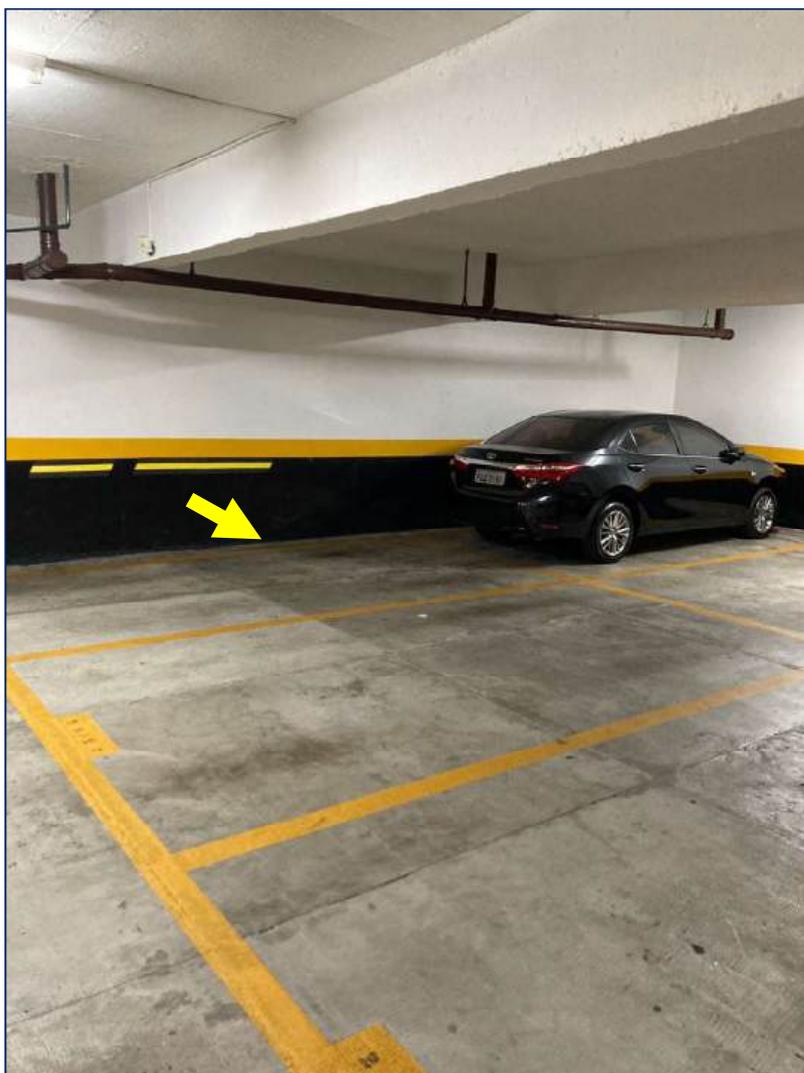
FOTO Nº 09



IDENTIFICAÇÃO DAS VAGAS DE Nº 24/25

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

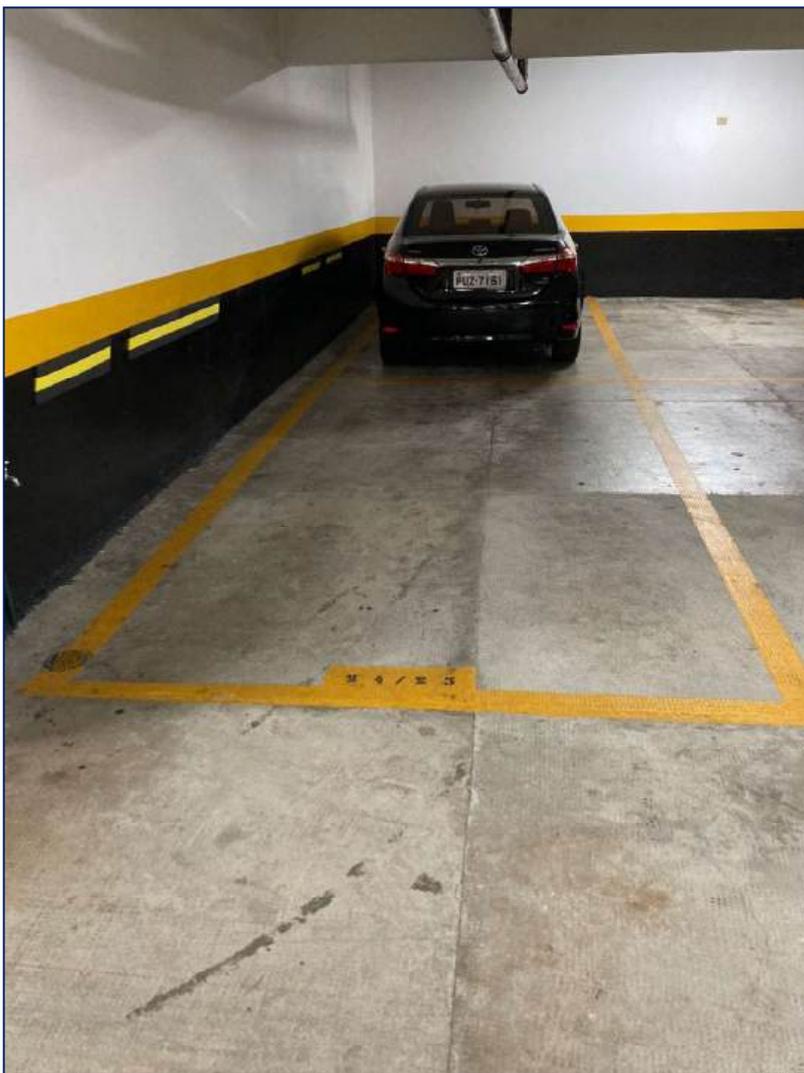
FOTO Nº 10



VAGA Nº 24/25

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

FOTO Nº 11



VAGAS 24/25 VISTA DE OUTRO ANGULO

III - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação do imóvel em estudo será empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, previsto na NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" e a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP",E "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – versão 2002".

O MÉTODO COMPARATIVO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

No processo avaliatório serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios previstas nas transações imobiliárias.

B) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta genérica de Valores.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

C) FATOR TIPOLOGIA:

O fator de ajuste em função do padrão construtivo previsto no Estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**, publicado pelo **INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE**, conforme quadro a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 – Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
1.3.5 – Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 – Luxo	Acima de 3,490					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 – Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,518	0,609	0,700	
2.2.2 – Simples		0,982	1,125	1,268		
2.2.3 – Médio		1,368	1,659	1,871		
2.2.4 – Superior		Acima de 1,872				
3 – ESPECIAL	3.1 – COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Superior	0,333	0,486	0,639	

DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ~

O critério está previsto no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de “Ross / Heidecke”, onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, é definido pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R=Coeficiente residual do padrão construtivo previsto na **TABELA 1.**

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **TABELA 2.**

OBSERVAÇÃO: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.....onde:

$$\text{ROSS:} \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A). C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL	VALOR RESIDUAL
			Ir (anos)	"R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1**, que segue:

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

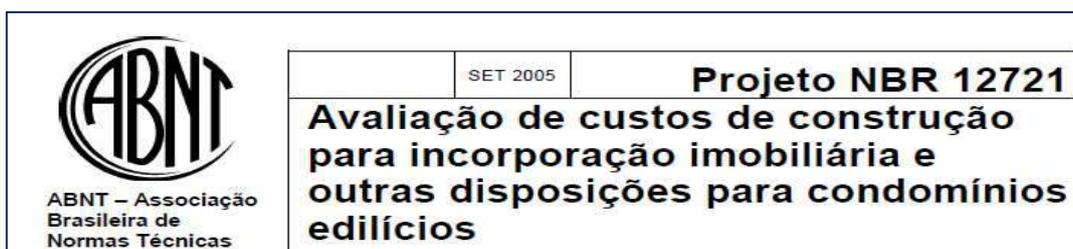
Quadro 1 - Estado de Conservação – Ec

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a) NOVO	0,00
b) ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
c) REGULAR	2,52
d) ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	8,09
e) REPAROS SIMPLES	18,10
f) ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
g) REPAROS IMPORTANTES	52,60
h) ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	75,20
i) SEM VALOR	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de “Ross-Heidecke”, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

D) GARAGEM: Na homogeneização e avaliação do imóvel, o valor unitário do piso de garagem será avaliado ao preço unitário equivalente a 75%, da área útil do apartamento, conforme **Projeto NBR 12721- ABNT.**, preconizado no **Item 5.7.3- Coeficientes médios para garagem no subsolo .**



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

TIPOLOGIA E PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Item 1.3.4 “ Apartamento Padrão Superior com elevador” (+)

Idade: 25 anos

Vida Útil: 60 (setenta) anos

Conservação: “C” (regular)

FÓRMULA DE CÁLCULO :

Será determinado através da seguinte expressão:

$VL = (A_{GARAGEM} \times P) \times Vu =$ sendo:

VI = Valor de venda

$A_{ÁREA ÚTIL}$ = área privativa da vaga

P= coeficiente de correção para garagem

$A_{GARAGEM}$ = área privativa da vaga

Vu = Valor unitário de venda da área útil

IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1-CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos para o caso em exame:

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 06 (seis) elementos comparativos de ofertas para venda, com características semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Os elementos coletados foram inseridos no programa “Geoavaliar” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, conforme demonstrativo a seguir:

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO .

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
 SETOR : 301 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 1.987,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA NÚMERO : 122
 COMP. : CONDOMINIO CASA ALTBairro : PANAMBY- MORUMBI CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.630,00 TESTADA - (cf) m: 85,80 PROF. EQUIV. (Pe): 30,65
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 115,81

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 COZINHA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 22 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 689.000,00

MOBILIÁRIA : RAKIM SOLUÇÕES DE SOFTW

CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-37405555

OBSERVAÇÃO:

ÁREA PONDERADA[ÁREA ÚTIL 98,00MF + 2 VAGA 23,50 MFX0,750]= 115,81 MF

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		5.354,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		5.354,46
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-sp-98m2-id-2724298543/>

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024		
SETOR : 301	QUADRA : 046	ÍNDICE DO LOCAL : 1.987,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 10º ANDAR APTO 103		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA			NÚMERO : 122		
COMP. : CONDOMINIO CASA ALTA			CIDADE : SAO PAULO - SP		
BAIRRO : PANAMBY- MORUMBI					
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	2.630,00	TESTADA - (cf) m:	85,80	PROF. EQUIV. (Pe):	30,65
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,640	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,750	IDADE :	25 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	115,81	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		115,81			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES :	22
PISCINA :		1		APTO/ANDAR :	4
SALÃO DE FESTAS :		1		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 689.000,00			
MOBILIÁRIA :	BAMBERG IMÓVEIS				
CONTATO :	CORRETORA SRA LILIAN			CÓDIGO DO IMÓVEL IM 110043	TELEFONE : (11)-37405555
OBSERVAÇÃO :					
ÁREA PONDERADA [ÁREA ÚTIL 98,00MF + 2 VAGA 23,50 MFx0,750]= 115,81 MF					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.354,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.354,46
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON CURY FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2024 às 10:12, sob o número WLAP24701839477. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024889-70.2004.8.26.0004 e código XFOV2cGT.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024		
SETOR : 301	QUADRA : 046	ÍNDICE DO LOCAL : 1.987,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 1º ANDAR APARTAMENTO 12		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA			NÚMERO : 122		
COMP. : CONDOMINIO CASA ALTBARRIO : PANAMBY- MORUMBI			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	2.630,00	TESTADA - (cf) m:	85,80	PROF. EQUIV. (Pe):	30,65
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,640	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,750	IDADE :	25 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	115,81	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	115,81		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PRCINA :	1
				APTO/ANDAR :	4
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR DO IMÓVEL (R\$): 640.000,00			
MOBILIÁRIA :		BAMBERG IMÓVEIS			
CONTATO :		CORRETORA SRA LILIAN		CÓDIGO DO IMÓVEL IM 1108021	
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-37405555			
ÁREA PONDERADA[ÁREA ÚTIL 98,00MF + 2 VAGA 23,50 MFx0,750]= 115,81 MF					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.973,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.973,66
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON CURY FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2024 às 10:12, sob o número WLAP24701839477. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024889-70.2004.8.26.0004 e código XFov2cGT.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
 SETOR : 301 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 1.987,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 2º ANDAR APARTAMENTO 24

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA NÚMERO : 122
 COMP.: CONDOMINIO CASA ALTA BAIRRO : PANAMBY- MORUMBI CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.630,00 TESTADA - (cf) m: 85,80 PROF. EQUIV. (Pe): 30,65
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 115,81

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 COZINHA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 22 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 690.000,00

IMOBILIÁRIA : BAMBERG IMÓVEIS

CONTATO : CORRETORA SRA LILIAN CÓDIGO DO IMÓVEL IM 110914 TELEFONE : (11)-37405555

OBSERVAÇÃO :
 ÁREA PONDERADA[ÁREA ÚTIL 98,00MF + 2 VAGA 23,50 MFX0,750]= 115,81 MF

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		5.362,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		5.362,23
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024		
SETOR : 301	QUADRA : 046	ÍNDICE DO LOCAL : 1.987,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA			NÚMERO : 122		
COMP. : CONDOMINIO CASA ALTA			BAIRRO : PANAMBY - MORUMBI		
CIDADE : SAO PAULO - SP					
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	2.630,00	TESTADA - (ct) m:	85,80	PROF. EQUIV. (Pe):	30,65
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO : 2,640		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,750	IDADE :	25 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	139,63	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² : 139,63					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES :	22
				PCINA - APTO/ANDAR :	4
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.100.000,00			
MOBILIÁRIA :		PAULO ROBERTO LEARDI			
CONTATO :		CORRETOR		TELEFONE : (11)-37435808	
OBSERVAÇÃO:					
ÁREA PONDERADA[ÁREA ÚTIL 122,00MF + 2 VAGA 23,50 MFx0,750]= 139,63 MF					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.090,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.090,17
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-122m2-id-2712415508/>

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2024	
SETOR: 301	QUADRA: 046	ÍNDICE DO LOCAL: 1.987,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ALCANTARILLA		NÚMERO: 122	
COMP.: CONDOMINIO CASA ALTA		CIDADE: SAO PAULO - SP	
BAIRRO: PANAMBY- MORUMBI			
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.630,00	TESTADA - (cf) m:	85,80
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Iregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	30,65
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,640
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,750	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	139,63	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	139,63
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	4	SUPERIORES:	22
PLAYGROUND:	1	APTO/ANDAR:	4
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	1.100.000,00
MOBILIÁRIA:	MOVEIS PRO		
CONTATO:	CORRETOR	TELEFONE:	(11)-980006000
OBSERVAÇÃO:			
ÁREA PONDERADA[ÁREA ÚTIL 122,00MF + 2 VAGA 23,50 MFX0,750]= 139,63 MF			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	7.090,17
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.090,17
		VARIAÇÃO:	1,0000

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-interfone-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-122m2-id-272554222/>

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 301 CONDOMINIO CASA ALTA DATA : 05/07/2024
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

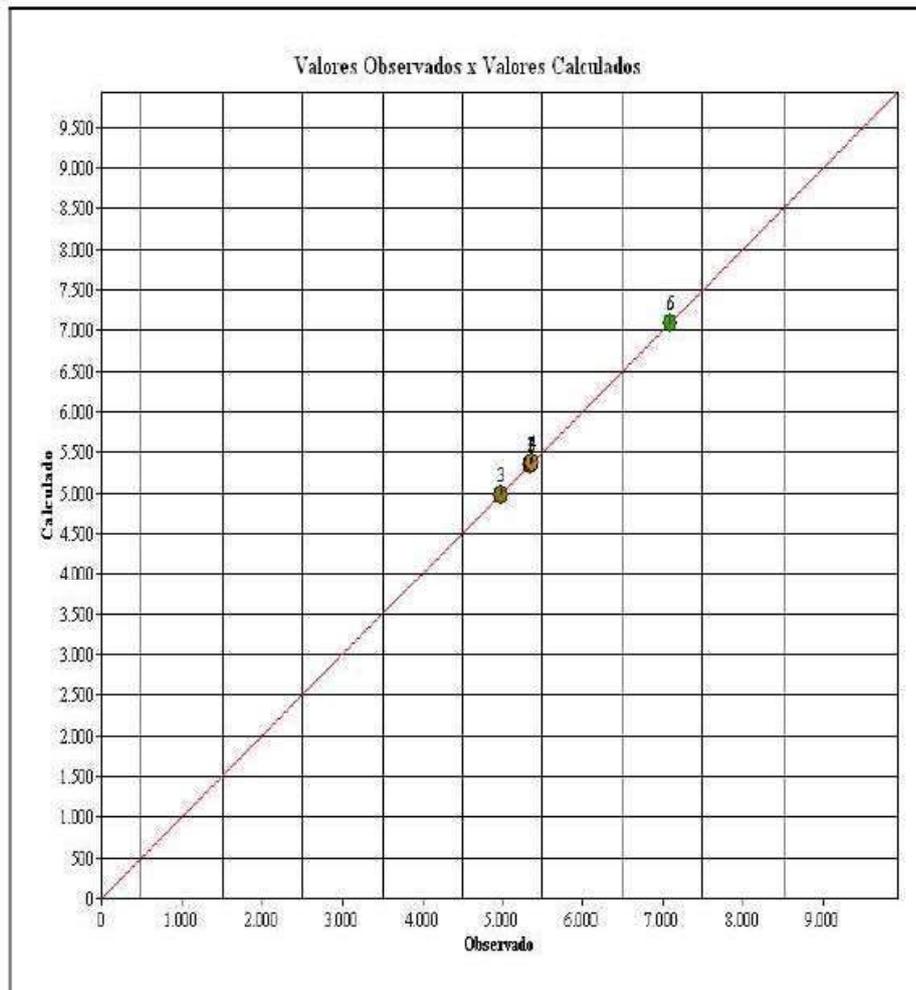
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALCANTARILLA ,122	5.354,46	5.354,46	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ALCANTARILLA ,122	5.354,46	5.354,46	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ALCANTARILLA ,122	4.973,66	4.973,66	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ALCANTARILLA ,122	5.362,23	5.362,23	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA ALCANTARILLA ,122	7.090,17	7.090,17	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA ALCANTARILLA ,122	7.090,17	7.090,17	1,0000

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.354,46	5.354,46
2	5.354,46	5.354,46
3	4.973,66	4.973,66
4	5.362,23	5.362,23
5	7.090,17	7.090,17
6	7.090,17	7.090,17

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Apartamento		Local : RUA ALCANTARILLA 122 CONDOMÍNIO CASA ALTA PANAMBY SAO PAULO -			Data : 05/07/2024		
Cliente : AUTOS 0024889-70.2004.8.26.0004							
Área terreno m² : 2.630,00		Edificação m² : 1,00		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 5.870,86				Média Unitários : 5.870,86			
Desvio Padrão : 956,08				Desvio Padrão : 956,08			
- 30% : 4.109,60				- 30% : 4.109,60			
+ 30% : 7.632,12				+ 30% : 7.632,12			
Coeficiente de Variação : 16,2900				Coeficiente de Variação : 16,2900			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.870,86				VALOR TOTAL (R\$): 5.870,86			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.870,86000							
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 5.294,75				INTERVALO MÍNIMO : 5.294,75			
INTERVALO MÁXIMO : 6.446,97				INTERVALO MÁXIMO : 6.446,97			
GRAU DE PRECISÃO							

Vu= R\$ 5.870,86/m²

(CINCO MIL, OITOCENTOS E SETENTA REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

GRAU DE PRECISÃO: III

DATA BASE: JULHO/2024

4.2-CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

O valor do apartamento será determinado através da seguinte expressão:

Será avaliado através da expressão:

$$VL = (A_{\text{GARAGEM}} \times P) \times Vu = \text{sendo:}$$

VI = Valor de venda

$$A_{\text{ÁREA ÚTIL}} = \text{área privativa das vagas nº 24/25} = 23,50\text{m}^2$$

$$P = \text{coeficiente de correção para garagem} = 0,75$$

$$Vu = \text{Valor unitário de venda da área útil} = \text{R\$ } 5.870,86/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando, teremos:

$$VI = (23,50\text{m}^2 \times 0,75) \times \text{R\$ } 5.870,86/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 103.473,91$$

Ou, em números redondos.

<p>VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM Nº 24/25</p> <p>MATRÍCULA Nº 282.447- 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL</p> <p>VI = R\$ 103.000,00</p> <p>(cento e três mil reais)</p> <p>DATA BASE: JULHO/2024</p>
--

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo, o valor de mercado para o imóvel, objeto da **matrícula nº 282.447, do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital**, localizado na **Rua Alcantarilla, nº 122, Edifício Casa Alta, vaga dupla nº 24/25**, no 1º subsolo, na Vila Andrade, nesta capital, ofertado nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerida por **BANCO DO BRASIL S.A.** contra **BIOLUNIS FRAMACÊUTICA LTDA. E OUTROS**, processo nº 0024889-70.2004.8.26.0004, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA- SP**, corresponde a:

VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM Nº 24/25

MATRÍCULA Nº 282.447- 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

VI = R\$ 103.000,00

(cento e três mil reais)

DATA BASE: JULHO/2024

VI ~ ENCERRAMENTO

Ficando à disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o Presente Laudo Técnico de Avaliação composto por 43 (quarenta e três) folhas datilografadas no anverso, todas rubricadas pelo mesmo, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de julho de 2024.

NELSON CURY FILHO
CREA:060041214

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DA LAPA- SP

PROCESSO: Nº 0024889-70.2004.8.26.0004

NELSON CURY FILHO, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE
PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por BANCO DO BRASIL
S.A. contra BIOLUNIS FRAMACÊUTICA LTDA. E OUTROS, vem
solicitar, vem solicitar que V. Exa. se digne arbitrar os seus
honorários, os quais, com a devida vênua, estima em
R\$ 8.180,00 (oito mil, cento e oitenta reais), incluindo despesas,
tomando por base a hora técnica trabalhada do Regulamento do
IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia,
conforme demonstrativo a seguir e tabela em anexo.

Eng.º NELSON CURY FILHO
 PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
 PERITO JUDICIAL

ARTIGO 9º DO REGULAMENTO DE HONORÁRIOS –IBAPE/SP
VALOR DA HORA TÉCNICA = R\$ 570,00/HORA

VH₁ – VALOR DOS HONORÁRIOS

1-VISTORIA LEVANATMENTO CADASTRAL E PESQUISAS.....4,00 HORAS

V1= 4,00 HORAS X R\$ 570,00=.....R\$ 2.280,00

2-ELABORAÇÃO DO LAUDO, ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO, CÁLCULO DE PREÇO
 UNITÁRIO E CONCLUSÃO..... 10 HORAS

V2= 10,00 HORAS X R\$ 570,00=.....R\$ 5.700,00

DESPESAS.....VERBA.....R\$ 200,00

TOTAL.....R\$ 8.180,00

VHONORÁRIOS 1=R\$ 8.180,00 (oito mil, cento e oitenta reais)

Termos em que,
 P. Deferimento.

São Paulo, 10 de julho de 2024

NELSON CURY FILHO
CREA: 0600412514

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ANEXO I

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS – IBAPE/SP

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2024

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 "a)" do parágrafo II e "b)" do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação" e "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desprezando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";
- 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\$ 6.270,00 (seis mil, duzentos e setenta reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.



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.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



**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:

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

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

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



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



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:

1. 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;
2. 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, 09 de abril de 2024.


Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad
Presidente IBAPE/SP

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

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

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



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



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 profissional propriamente 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.

1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)		Data base mar/2018	
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA			
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
	ATUALIZAÇÕES ANUAIS	%	6,8458
	1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)		
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020 ¹	R\$/h	430,00
	2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)	%	9,4083
	Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
	3) Valor inflação 2021-2022 (IPCA)	%	10,0600
	Valor da hora técnica calculada 2022	R\$/h	517,79
	4) Valor inflação 2022-2023 (IPCA)	%	5,7848
	Valor da hora técnica calculada 2023	R\$/h	547,74
	5) Valor inflação 2023-2024 (IPCA)	%	4,6200
	Valor da hora técnica calculada 2024	R\$/h	573,05
	Valor da hora técnica aprovado em 2024 na AGO de 09/04/2024 – Art.7º	R\$/h	570,00

Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2024, o valor foi fixado em R\$ 570,00 por hora.

¹ 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

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

