


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LIMEIRA
FORO DE LIMEIRA
4ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruanes Filho S/N, 2º andar, Jardim Santa Cecília - CEP 13480-672, Fone: (19) 3442-5000, Limeira-SP - E-mail:

limeira4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1015131-52.2016.8.26.0320**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**
 Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**
 Executado: **Levi dos Santos Comunicação e Informática - ME e outros**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Ielo Amaro**

Defiro a penhora sobre os direitos do imóvel descrito na matrícula nº **54.398** do **2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira (fls. 579/581)** e penhora de 25% sobre o imóvel descrito na matrícula **93.329** do **1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim (fls. 542/544)**, em nome dos executados.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Informe o exequente o nome do advogado, número do celular e respectivo e-mail, para o qual, será enviado o boleto para o pagamento do emolumento devido.

Providencie a **serventia** a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao exequente informar nos autos o nome do advogado, número de celular e respectivo e-mail para o qual será enviado o boleto para pagamento dos emolumentos devidos.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Registre-se que a utilização do sistema *online* não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intimem-se os executados acerca da presente penhora, **na pessoa de seu advogado constituído (art. 841, § 1º, do CPC)**, para, no prazo de 15 dias, apresentar impugnação.

Providencie-se, ainda, a intimação pessoal (ou na pessoa do representante legal), de eventual(is) cômjuge(s); credor(es) hipotecário(s); co-proprietário(s) e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação ou alienação através de leiloeiro indicado pelo juízo. Observando-se que, em caso de adjudicação, deverá o exequente providenciar a vinda de declarações de, pelo menos, 03 (três) corretores imobiliários.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Intime-se.

Limeira, 15 de junho de 2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

4ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruanes Filho S/N, 2º andar, Jardim Santa Cecília - CEP
13480-672, Fone: (19) 3442-5000, Limeira-SP - E-mail:

limeira4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ, DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA
DE LIMEIRA/SP**

Processo Digital: 1015131-52.2016.8.26.0320
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Contratos Bancários
Exequente: BANCO DO BRASIL S/A
Executado: Levi dos Santos Comunicação e Informática - ME e outros

CARLOS EDUARDO ALVES DE SOUZA, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP sob nº 5063022040, Perito Judicial, honrado com sua nomeação, em atenção ao R. Despacho, compromissado com os autos da AÇÃO EM TELA; vem mui respeitosamente à Vossa Excelência, após ter procedido às diligências e cálculos que se fizeram necessários, apresentar o resultado dos trabalhos consubstanciado no LAUDO DE AVALIAÇÃO em anexo, bem como, requerer a complementação, fixação e levantamento de imediato de seus Honorários Profissionais Definitivos de acordo com a Tabela do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE–SP, tendo como justificativa o tempo gasto. (ANEXO IV).

HORAS PARA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS:

1. Análise dos autos: 2h
2. Comunicações e demais atos processuais: 2h
3. Exames, diligências e outros procedimentos não especificados: 4h
4. Reunião com profissional e elaboração do Laudo: 7h

TOTAL: 15 HORAS

HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO:

$H = (R\$ 450,00/H \times T)$

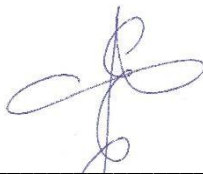
$H = (R\$ 450,00/H \times 15:00h)$

TOTAL = R\$ 6.750,00 (Seis mil e setecentos e cinquenta reais)

Termos em que

Peço deferimento

Limeira/SP, 22 de fevereiro de 2023.



Engº Carlos Eduardo Alves de Souza
Crea-SP: 5063022040

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVÉL COMERCIAL

*ENGº CARLOS EDUARDO ALVES DE SOUZA
CREA/SP 5063022040
Fone: (19) 999956554*

E-mail: ceaseng@gmail.com

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	FL..02
2. LEVANTAMENTO DE DADOS	FL..03
3. VISTORIA	FL..04
4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	FL..07
5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	FL..10
6. PARECER CONCLUSIVO	FL..15
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	FL..16
8. ANEXOS	FL..17

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se à **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, sobre o seguinte bem matriculado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, sob nº 54.398 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, as fls.593/596 deste processo digital, em nome do executado Levi dos Santos Comunicação e Informática - ME e outros, assim descrito: **lote de terreno sob o n. 06, localizado no bairro da Graminha, desta cidade, do desmembramento promovido pelos proprietários infra qualificados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Vicente de Felice; 10,00 metros nos fundos, confrontando com o Jardim Ouro Verde; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote 05; e, 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 07; perfazendo assim uma área total de 250,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 1174, unidades 022.**

Perícia: o signatário foi nomeado pelo M.M. Juiz, as fls. **606**, para proceder a Vistoria e Avaliação do Imóvel.

2. LEVANTAMENTO DE DADOS

Em diligência à Prefeitura Municipal de Limeira, na tarde do dia 15 de fevereiro de 2023, foram obtidas as seguintes informações referentes ao imóvel, constantes da Ficha Imobiliária Cadastral mostrada no **Anexo I**:

Inscrição Cadastral Municipal: 1174-022-000;
Proprietário: LEVI DOS SANTOS;
Endereço: RUA VICENTE DE FELICE, Nº 605
Bairro: DA GRAMINHA/ EXT. JD. OURO VERDE;
Lote: 06
Quadra: GL. C4
Fração Ideal: 1;
Categoria: NÃO CONSTA;
SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA;
Medida de frente - testada: NÃO CONSTA;
Medida de fundo médio: NÃO CONSTA;
Área do lote: 250,00m²;
Área Construída: NÃO CONSTA CONSTRUÇÃO;
Ano da Construção: NÃO CONSTA;
Data do Cadastro: NÃO CONSTA;
Estado de conservação: NÃO CONSTA;
Cidade/ Estado: Limeira/ SP.

3. VISTORIA

Esteve o Perito, em diligência no imóvel objeto deste laudo às 14h30 do dia 09 de fevereiro de 2023, acompanhado do Engenheiro Civil Parlo Pereira de Almeida, CREA 5062333732, onde recepcionados pelo Dr. Dorival Franco de Moraes Junior, OAB – 361603, representante da parte executada, franqueou a entrada para a devida vistoria técnica, acompanhando de perto os trabalhos, fiz algumas fotos do local, **Anexo II**.

3.1. Objetivo

Constatar as características do local e região onde o imóvel está situado, para posterior elaboração de avaliação.

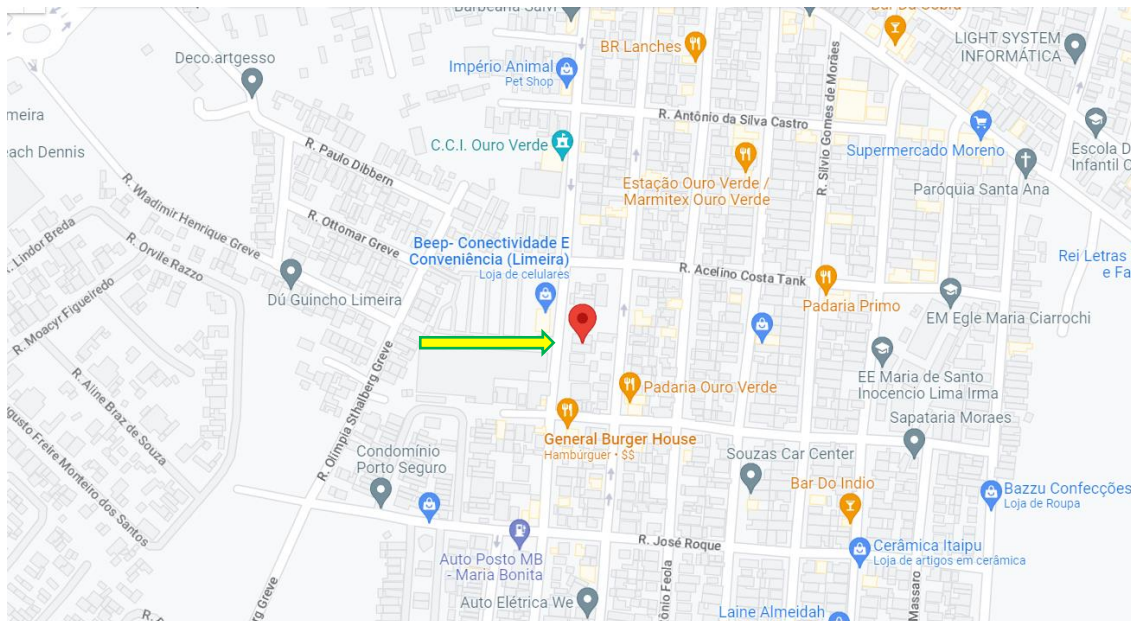
3.2. Característica do local e região:

Localização - Rua Vicente de Felice, nº 605, Bairro da Graminha/ Ext. Jd. Ouro Verde, CEP 13482-075, Limeira/SP. O Imóvel está localizado na região sudoeste (SO) da cidade, com coordenadas latitude -22.584739389831768 e longitude -47.42129501428935, com distância de 03 Km do Centro aproximadamente, constituída de solo firme, livre de inundações. O sistema viário é composto por guias, sarjetas e pavimento asfáltico. Tem atendimento do sistema de coleta de lixo, é dotado de água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, sistema de transporte coletivo e totalmente urbanizado. Está localizado entre a rua Acelino Costa Tank e a rua Antônio Geraldo Galana, e é de fácil acesso.

Zoneamento: Zona Urbana de Limeira, que admite construções residenciais e comerciais.

Vizinhança: É formada por edificações Comerciais de médio e alto padrão.

3.2.1. Croqui da localização:



Fonte: [Google](#) Maps – Acessado em 17/02/2022 às 11:00hs..



Fonte: [Google](#) Maps – Acessado em 17/02/2022 às 11:01hs.

3.3. Descrição do imóvel vistoriado

3.3.1. Terreno

Terreno com frente para a Rua Vicente de Felice, nº 605, Bairro da Graminha/ Ext. Jd. Ouro Verde, CEP 13482-075, Limeira/SP lote de terreno sob o n. 06, localizado no bairro da Graminha, desta cidade, do desmembramento promovido pelos proprietários infra qualificados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Vicente de Felice; 10,00 metros nos fundos, confrontando com o Jardim Ouro Verde; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote 05; e, 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 07; perfazendo assim uma área total de 250,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 1174, unidades 022.

3.3.2. Construção

Conforme documentação da Prefeitura, o imóvel comercial podendo ser classificado como Galpão/Depósito/Armazém, todo acabado, conforme medição “*In Loco*”, tem 222,92m² de área construída, contendo os seguintes espaços físicos: Nave do galpão, área coberta a frente do galpão e na lateral, área de gourmet contendo sala, churrasqueira, banheiro e um cômodo que pode ser depósito ou outra cozinha. Ver fotos **Anexo II**.

O piso do imóvel é cerâmico, do tipo PEI 4, já com desgaste do tempo, a pintura em tinta látex em boas condições. E de forma geral o acabamento das áreas vistoriada também se encontram em boas condições. O ambiente é iluminado por iluminação natural e artificial, com janelas e áreas ventiladas.

O banheiro, a cozinha e parte da área Gourmet possuem revestimentos cerâmicos.

Instalações elétricas e hidráulicas embutidas convencionais. Telhado composto por telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira, com calhas e condutores de águas pluviais.

A nave do galpão e laje, e apresentou infiltrações.

A não foi possível verificar a idade da construção. Por falta de informações.

E todo murado e com portão.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1. Metodologia Empregada

Foi usado o método comparativo, que fora elaborado através de pesquisas e informações diretamente no mercado imobiliário de imóveis que estão à venda na cidade de Limeira, onde foram levantados os valores das unidades, com tratamento estatístico científico dos dados de mercado utilização de regressão linear, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR14.653, partes 1 e 2, que comparadas com o imóvel que está sendo avaliado devido as suas semelhantes características de variáveis que serão trabalhadas na forma de **Fatores ou por Inferência Estatística**.

4.1.1. Justificativa

A escolha do Método Comparativo direto de Mercado foi definida por ser considerado o mais adequado para esta finalidade de avaliação, que conforme ABNT NBR 14.653-1 **Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais - Item 7.5 - Escolha da metodologia - A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.** E ainda conforme definido no **item 8.3.1. - Método comparativo direto de custo - Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.**

4.1.2. Período da pesquisa

De 09 a 17 de fevereiro de 2023.

4.2. Homogeneização dos elementos

4.2.1. As variáveis utilizadas são:

Metragem construída de área útil, números de fatores semelhantes, acabamento, localização, acesso, conservação, dentre outras variáveis que julgar necessário.

4.2.2. Tratamento dos Dados com a Estatística Clássica:

As aplicações do tratamento por fatores refletem o comportamento do mercado, e foram analisados os seguintes fatores:

4.2.2.1. Fator oferta: O valor do imóvel está adequado e atualizado conforme o mercado local;

4.2.2.2. Fator localização: A valorização estabelecida segue as características da região, sendo que está adequado as diferenças de posição equivalentes aos imóveis da nossa amostra em relação ao endereço do imóvel em avaliação;

4.2.2.3. Fator topografia: A topografia local não interfere no valor do imóvel pois o terreno está edificado na sua totalidade com infraestrutura devidamente adequada em relação ao terreno e ao padrão do imóvel;

4.2.2.4. Fator frente x fundos: Não se trata de um formato usual retangular, ou de esquina, mas não está passivo de depreciação ou acréscimo em relação as demais amostras encontradas no local;

4.2.2.5. Fator padrão construtivo: O nível construtivo dos imóveis objeto desta avaliação está relativamente equivalente ao nível construtivo das amostras;

4.2.2.6. Fator idade / conservação: Está bem conservado sem problemas que necessitem de reformas importantes.

4.2.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A ABNT NBR 14653 define os graus de fundamentação para avaliação e cálculos nos níveis I, II, III. Sendo pontuados de forma correspondente com os níveis.

Nível		Ponto		
I		1		
II		2		
III		3		
Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, a somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipóteses nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor		X	
Total pontuação atingida		15		
Grau de Fundamentação do Laudo		III = \leq 40%		

OBSERVAÇÃO: O Item 4 - extrapolação nas amostras, refere-se as medidas em m².

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

AMOSTRA	V.I.	M ² .I.	V.M ²
1	R\$ 230.000,00	100	R\$ 2.300,00
2	R\$ 250.000,00	95	R\$ 2.631,58
3	R\$ 320.000,00	140	R\$ 2.285,71
4	R\$ 350.000,00	120	R\$ 2.916,67
5	R\$ 530.000,00	176	R\$ 3.011,36
6	R\$ 550.000,00	209	R\$ 2.631,58
7	R\$ 550.000,00	146	R\$ 3.767,12
8	R\$ 600.000,00	206	R\$ 2.912,62
9	R\$ 640.000,00	289	R\$ 2.214,53
10	R\$ 700.000,00	330	R\$ 2.121,21
11	R\$ 700.000,00	309	R\$ 2.265,37
12	R\$ 720.000,00	300	R\$ 2.400,00
13	R\$ 750.000,00	276	R\$ 2.717,39
14	R\$ 750.000,00	210	R\$ 3.571,43
15	R\$ 980.000,00	1000	R\$ 980,00
16	R\$ 1.050.000,00	225	R\$ 4.666,67
17	R\$ 1.200.000,00	500	R\$ 2.400,00
18	R\$ 1.300.000,00	355	R\$ 3.661,97
19	R\$ 1.400.000,00	360	R\$ 3.888,89
20	R\$ 1.600.000,00	1330	R\$ 1.203,01
21	R\$ 1.700.000,00	594	R\$ 2.861,95
22	R\$ 1.800.000,00	610	R\$ 2.950,82
		(A) M/M2	R\$ 2.743,63

(A) M/M2 < 20%	-R\$ 2.194,91
(A) M/M2 > 20%	R\$ 3.292,36

Observação: As amostras estão no **ANEXO IV** folhas 47 e 48.

Subtraindo os valores discrepantes da tabela acima

AMOSTRA	V.I.	M ² .I.	V.M ²
1	R\$ 230.000,00	100	R\$ 2.300,00
2	R\$ 250.000,00	95	R\$ 2.631,58
3	R\$ 320.000,00	140	R\$ 2.285,71
4	R\$ 350.000,00	120	R\$ 2.916,67
5	R\$ 530.000,00	176	R\$ 3.011,36
6	R\$ 550.000,00	209	R\$ 2.631,58
8	R\$ 600.000,00	206	R\$ 2.912,62
9	R\$ 640.000,00	289	R\$ 2.214,53
11	R\$ 700.000,00	309	R\$ 2.265,37
12	R\$ 720.000,00	300	R\$ 2.400,00
13	R\$ 750.000,00	276	R\$ 2.717,39
17	R\$ 1.200.000,00	500	R\$ 2.400,00
21	R\$ 1.700.000,00	594	R\$ 2.861,95
22	R\$ 1.800.000,00	610	R\$ 2.950,82
		(B) M/M2	R\$ 2.607,11

(B) M/M2 < 20%	-R\$ 2.085,69
(B) M/M2 > 20%	R\$ 3.128,54

Não havendo mais discrepância o Valor da Média é R\$ 2.607,11

M/M ² .FINAL	ÁREA ÚTIL M ²	VALOR DA ÁREA ÚTIL
R\$ 2.607,11	222,92	R\$ 581.176,96

Observação: As amostras estão no **ANEXO IV** folhas 47 e 48.

5.1. Abreviaturas conforme ABNT NBR 1453-2, Item 4 - Símbolos e Termos Abreviados:

- ✓ Valor do Imóvel = V.I.
- ✓ Metragem do Imóvel = M².I.
- ✓ Valor do Metro Quadrado = V.M².
- ✓ Média por Metro Quadrado = M/M².

5.2. Cálculo do Projetos de Regularização

CUSTOS E PAGAMENTOS					
<i>Planilha de Custo e Forma de Pagamento, para a realização dos serviços.</i>					
SERVIÇOS					
DESCRIÇÃO	M²	UNIDADE	CUSTO		PREÇO TOTAL
1 - PROJETO REGULARIZAÇÃO COMERCIAL	222,92	m²	R\$ 22,00	/m²	R\$ 4.904,24
SUB-TOTAL 01					R\$ 4.904,24
DESPESAS - DIVERSOS					
DESCRIÇÃO	UNIDADE		CUSTO		PREÇO TOTAL
2 - DOCUMENTAÇÃO	2	unid.	R\$ 150,00	/unid.	R\$ 300,00
3 - TAXAS (PREFEITURA/CREA)	1	unid.	R\$ 705,97	/unid.	R\$ 705,97
4 - VISTORIA TÉCNICA (OBRA)	4	dia	R\$ 60,00	dia	R\$ 240,00
5 - MOBILIZAÇÃO	100	Km	R\$ 4,00	/Km	R\$ 400,00
SUB-TOTAL 02					R\$ 1.645,97
TOTAL DOS SERVIÇOS (Sub-Total 01 + Sub-Total 02)					R\$ 6.550,21
ARREDONDAMENTO			R\$0,21		R\$ 6.550,00
DA FORMA DE PAGAMENTO					
À VISTA					TOTAL
No Início dos Serviços					R\$ 3.275,00
2ª c/ 30 dias					R\$ 3.275,00
À PRAZO			PORCENTAGEM	TOTAL	
Entrada + 02			10,00%	R\$ 7.205,00	
Entrada + 03			20,00%	R\$ 7.859,99	
TAXAS PÓS APROVAÇÃO		HABITE-SE	NÃO INCLUSO		
TAXAS PÓS APROVAÇÃO		ISS DA OBRA	NÃO INCLUSO		
Eng° Carlos Eduardo Alves de Souza CREA/SP 5063022040 CEL.: (19) 999956554					

- ✓ Valor da regularização junto a Prefeitura Municipal de Limeira incluindo o responsável técnico pela regularização = R\$ 6.550,00.

❖ **R\$ 581.176,96 - R\$ 6.550,00 = R\$ 574.626,96**

- ✓ Valor do Imóvel sem regularização junto a Prefeitura Municipal de Limeira = R\$ 574.626,96.

5.3. Registro no cartório de Imóveis

Valor do INSS para construção civil.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro de 2023(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jan/22	160,92	0,38	0,38	13,70	151,06	0,00	0,00	6,34	174,68	0,82	0,82	23,89	146,79	0,00	0,00	5,12
fev/22	161,22	0,19	0,56	12,32	151,06	0,00	0,00	6,26	175,39	0,41	1,23	20,45	146,79	0,00	0,00	5,12
mar/22	161,65	0,27	0,83	10,77	151,06	0,00	0,00	6,26	176,41	0,58	1,82	16,63	146,79	0,00	0,00	5,12
abr/22	162,88	0,76	1,60	9,95	151,46	0,26	0,26	6,42	178,78	1,35	3,19	14,41	146,79	0,00	0,00	5,12
mai/22	169,38	3,99	5,65	11,87	160,03	5,66	5,93	9,88	182,61	2,14	5,40	14,50	153,51	4,58	4,58	7,49
jun/22	173,06	2,17	7,94	11,03	164,02	2,49	8,57	8,99	185,66	1,67	7,16	13,56	160,27	4,40	9,18	9,29
jul/22	174,27	0,70	8,70	10,67	165,60	0,96	9,62	10,04	186,43	0,41	7,60	11,45	161,00	0,46	9,68	9,80
ago/22	174,23	-0,02	8,68	10,02	165,75	0,09	9,72	10,14	186,15	-0,15	7,45	9,90	161,10	0,06	9,74	9,86
set/22	174,10	-0,07	8,60	9,12	165,90	0,09	9,82	10,24	185,65	-0,27	7,16	7,81	161,10	0,00	9,74	9,86
out/22	174,17	0,04	8,64	9,16	166,16	0,16	9,99	10,42	185,46	-0,10	7,05	7,71	161,10	0,00	9,74	9,86
nov/22	174,43	0,15	8,80	9,05	166,31	0,09	10,09	10,32	185,87	0,22	7,28	7,57	161,34	0,15	9,91	9,91
dez/22	174,73	0,18	8,99	8,99	166,56	0,15	10,25	10,25	186,27	0,22	7,51	7,51	161,34	0,00	9,91	9,91
jan/23	174,62	-0,07	-0,07	8,51	166,56	0,00	0,00	10,25	185,99	-0,15	-0,15	6,48	161,34	0,00	0,00	9,91

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	929,25	52,00
Material	805,43	45,07
Despesas Administrativas	52,34	2,93
Total	1.787,02	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,56%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2023 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.758,45	0,01	R-1	2.131,61	-0,01	R-1	2.621,87	-0,02
PP-4	1.647,04	0,01	PP-4	2.035,13	-0,03	R-8	2.129,50	-0,04
R-8	1.578,29	-0,02	R-8	1.787,02	-0,07	R-16	2.284,66	-0,07
PIS	1.206,36	0,04	R-16	1.734,52	-0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	2.078,34	-0,09	CAL-8	2.202,22	-0,07
CSL-8	1.798,79	-0,12	CSL-8	1.939,52	-0,10
CSL-16	2.396,12	-0,12	CSL-16	2.580,50	-0,09
RP1Q	1.873,96	-0,02			
GI	1.029,58	-0,14			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

a. Faixas de cálculo

Para os primeiros 100 metros da **construção**, multiplica-se pelo CUB e aplica 4%. De 100 a 200 metros, multiplica-se pelo CUB e aplica 8%. De 200 a 300 metros, multiplica-se pelo CUB e aplica 14%.

I. Aplicando-se a redução para garagem e varandas de 50% temos.

1. 222,92 m² de área construída
2. 40,24 m² de Garagem

II. Desta forma:

$$M^2 \text{ INSS} = 222,92 - (40,24/2)$$

$$M^2 \text{ INSS} = 222,92 - (20,12)$$

$$M^2 \text{ INSS} = 202,8m^2$$

Metragem considerado para base de cálculo: 110,59m²

b. Boletim Econômico - Janeiro de 2023(desonerado)

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2023 em R\$/m² CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular).

➤ GI = 1.029,58 – Custo por m²

M/2	CUB	Custo Líquido	Percentual	Valor
100	1.029,58	102.958,00	4%	4.118,32
100	1.029,58	102.958,00	8%	8.236,64
2,8	1.029,58	2.882,82	14%	403,60
				12.758,56

O valor de R\$ 12.758,56 é que será aplicado o INSS.

- ✓ INSS Patronal (20%): R\$ 2.551,70
- ✓ INSS Segurado (8%): R\$ 1.020,70
- ✓ RAT (3%): R\$ 382,75
- ✓ Outras Entidades (5.8%): R\$ 740,00
- ✓ **Total a pagar de INSS conforme tabela CUB: R\$ 4.695,15**

- ✓ Valor do Imóvel sem regularização junto a Prefeitura Municipal de Limeira = R\$ 574.626,96.
 - ✓ Total a pagar de INSS conforme tabela CUB: R\$ 4.695,15.
- ❖ **Valor do Imóvel sem o registro no cartório de imóveis = R\$ 574.626,96 - R\$ R\$ 4.695,15 = R\$ 569.931,81.**


6. PARECER CONCLUSIVO

Efetuada as diligências de vistorias, análises, levantamentos imobiliários, estudos e cálculos que se fizeram necessários, podemos concluir o seguinte: o valor correspondente do imóvel comercial podendo ser classificado como Galpão/Depósito/Armazém com metragem quadrada de 222,92m² de área construída, medição feita “*In loco*”, em terreno medindo 250,00m², com endereço na Rua Vicente de Felice, nº 605, Bairro da Graminha/ Ext. Jd. Ouro Verde, CEP 13482-075, nesta cidade de Limeira, Estado de São Paulo, cuja descrição assim se descreve na Matrícula nº 54.398 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, as fls. 593, 594, 595 e 596 do processo digital nº : **1015131-52.2016.8.26.0320**, como sendo lote de terreno sob o n. 06, localizado no bairro da Graminha, desta cidade, do desmembramento promovido pelos proprietários infra qualificados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Vicente de Felice; 10,00 metros nos fundos, confrontando com o Jardim Ouro Verde; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote 05; e, 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 07; perfazendo assim uma área total de 250,00 metros quadrados, com data de 03 de julho de 2006, registrado no 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LIMEIRA/SP, COM CADASTRO DA PREFEITURA: 1174-022-000 é de **R\$ 569.931,81** (QUINHENTOS SESENTA E NOVE MIL, NOVECENTOS E TRINTA E UM REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS).

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente laudo que contém 17 (DEZESSETE) folhas e 04 (QUATRO) anexos, totalizando 57 (CINQUENTA E SETE) folhas, todas digitalizadas de um só lado.

Limeira/SP, 22 de fevereiro de 2022.



Engº CARLOS EDUARDO ALVES DE SOUZA
CREA/SP 5063022040

ANEXO 01 – DOCUMENTOS DA PREFEITURA



PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro
LIMEIRA/SP - BRASIL - CEP 13481-900 - CNPJ 45.132.495/0001-40
Telefone: (19) 3404-9600 / Website: <https://www.limeira.sp.gov.br>

CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Nº: CAC-10944/2023
Chave: B6AEF52E

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo, certifica o(s) valor(es) de área construída abaixo identificado, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: LEVI DOS SANTOS

I.C. REDUZIDO: 38552

LOGRADOURO: RUA VICENTE DE FELICE, Nº 00605

BAIRRO: DA GRAMINHA -BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE

CONDOMÍNIO:

QUADRA: GL.C4

SUSPENSO: NÃO

FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 1174-022-000

COMPLEMENTO:

DATA DE CONSTRUÇÃO:

CEP: 13482-075

SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO

LOTE: 06

LOTEAMENTO:

BLOCO:

Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2023	--	--	250,00	0,00	0,00				
2022	--	--	250,00	0,00	0,00				
2021	--	--	250,00	0,00	0,00				
2020	--	--	250,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2019	--	--	250,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2018	--	--	250,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2017	--	--	250,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2016	--	--	250,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2015	--	--	250,00	0,00	0,00		1,0000000000		
2014	--	--	250,00	0,00	0,00		1,0000000000		

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham a ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro
LIMEIRA/SP - BRASIL - CEP 13481-900 - CNPJ 45.132.495/0001-40
Telefone: (19) 3404-9600 / Website: <https://www.limeira.sp.gov.br>

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2023

Nº: CVV-16950/2023
Chave: D49CC1F9

O Departamento de Receita e Fiscalização da Secretaria Municipal de Fazenda, certifica o(s) valor(es) venal(is), do imóvel com inscrição imobiliária abaixo identificado, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: LEVI DOS SANTOS

I.C. REDUZIDO: 38552

LOGRADOURO: RUA VICENTE DE FELICE, Nº 00605

BAIRRO: DA GRAMINHA -BAIRRO/ EXT. JD OURO VERDE

CONDOMÍNIO:

QUADRA: GL.C4

SUSPENSO: NÃO

FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000

CPF: 110.016.068-09

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 1174-022-000

COMPLEMENTO:

DATA DE CONSTRUÇÃO:

CEP: 13482-075

SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO

LOTE: 06

LOTEAMENTO:

BLOCO:

VALOR VENAL:

TERRENO: 250,00 (m²) | R\$ 25.412,50 (Vinte e Cinco Mil, Quatrocentos e Doze Reais e Cinquenta Centavos)

EDIFICAÇÃO: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)

EDIFICAÇÃO ESPECIAL: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)

TOTAL: R\$ 25.412,50 (Vinte e Cinco Mil, Quatrocentos e Doze Reais e Cinquenta Centavos)

Fica ressalvado, entretanto, o direito que cabe a Fazenda Municipal, de efetuar qualquer correção, por erro do lançamento, posteriormente apurado. Certidão emitida em conformidade a Lei Complementar 190/97 e alterações posteriores.

ANEXO 02 – FOTOS DA VISITA TÉCNICA





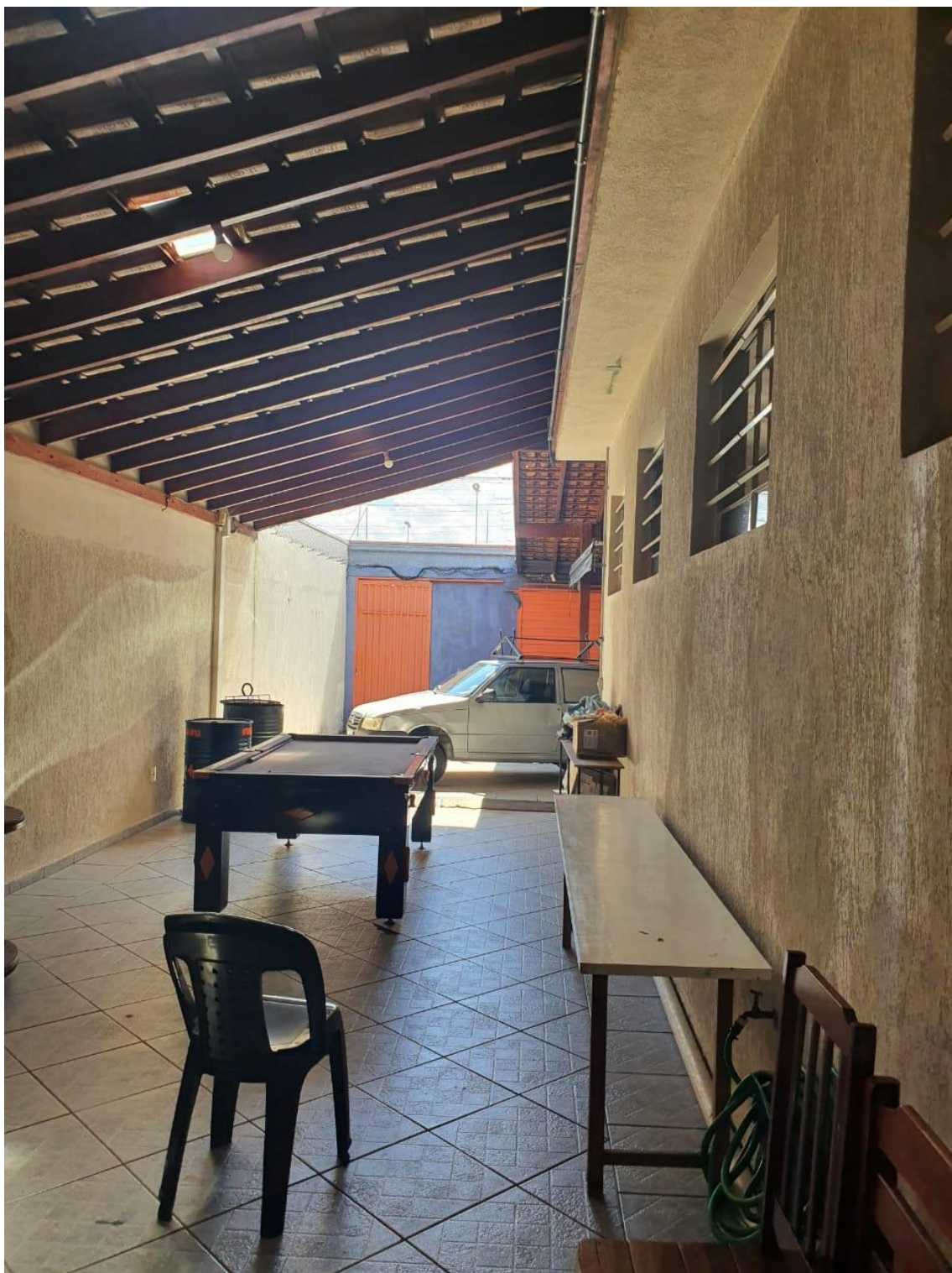








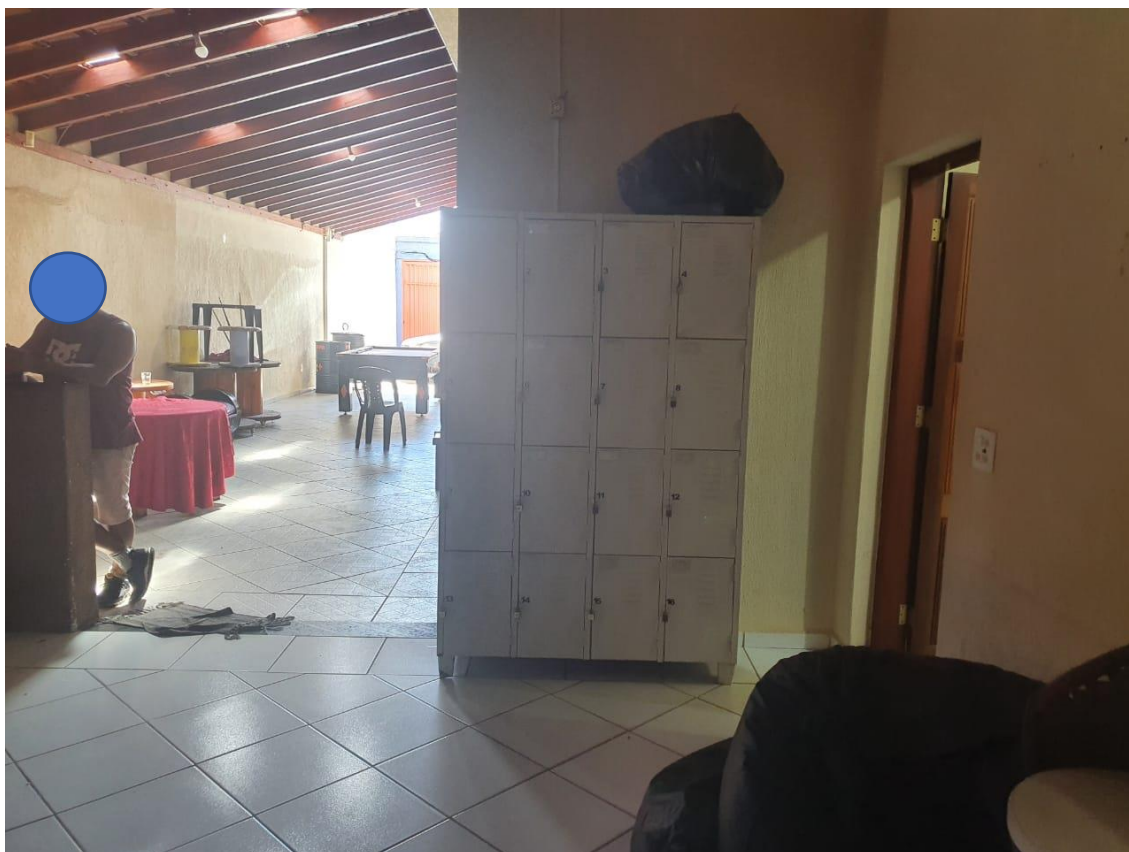


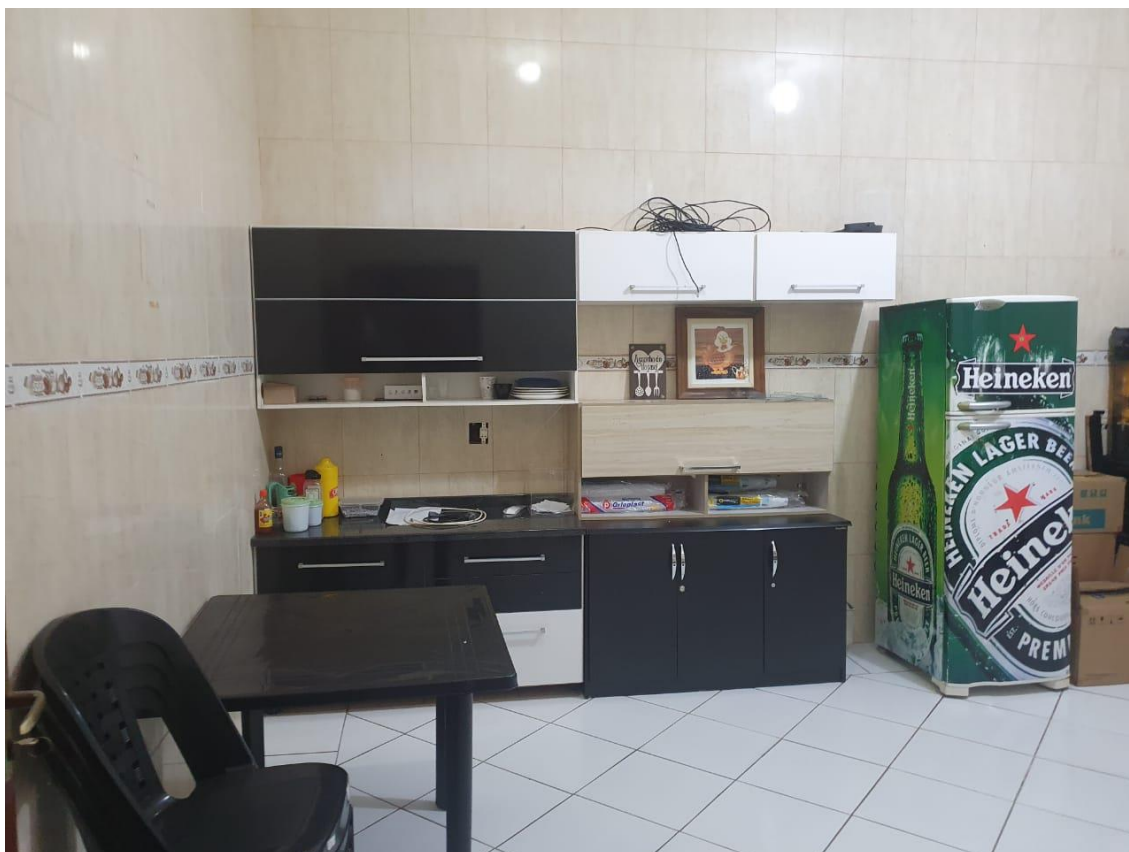


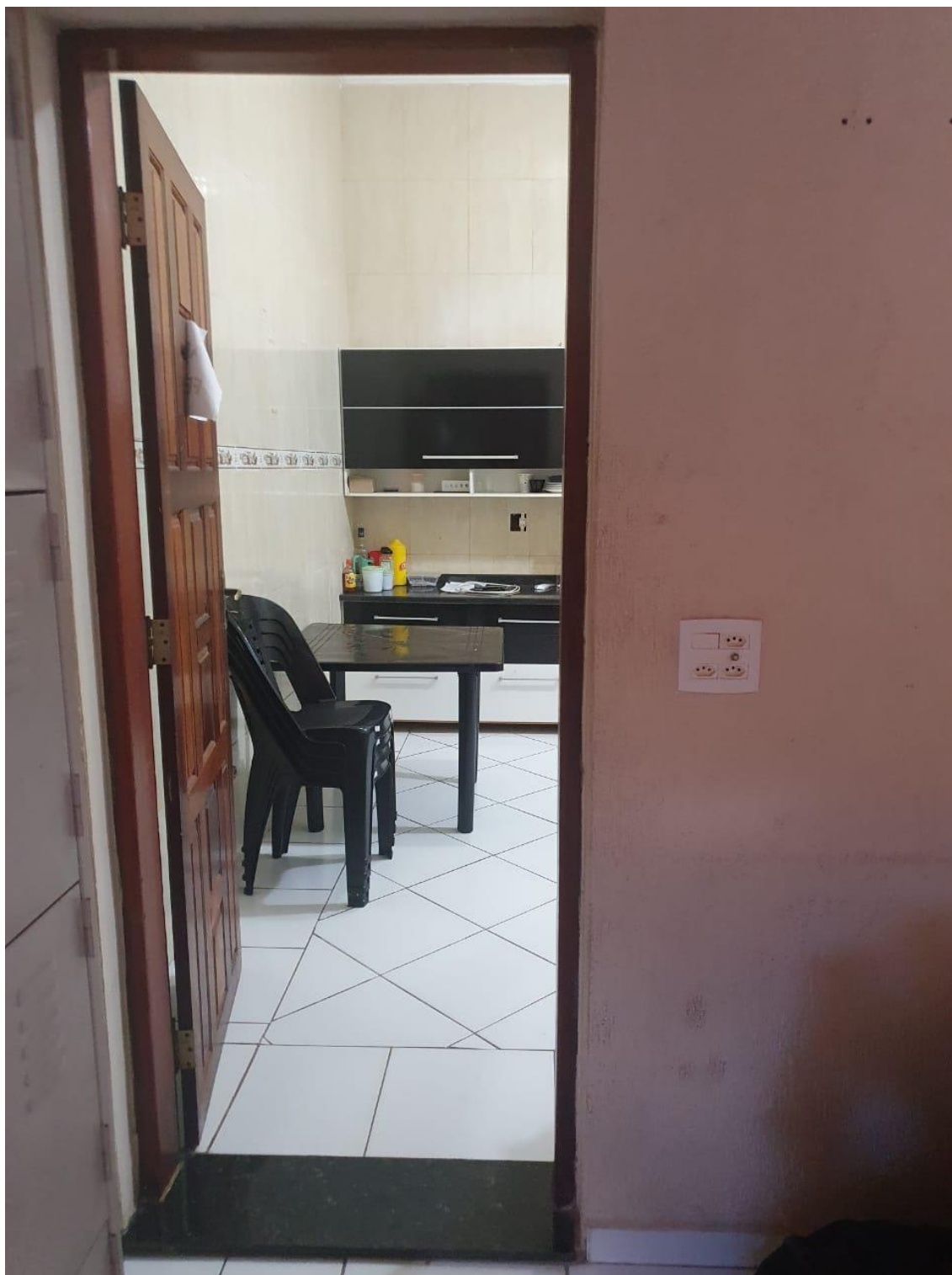


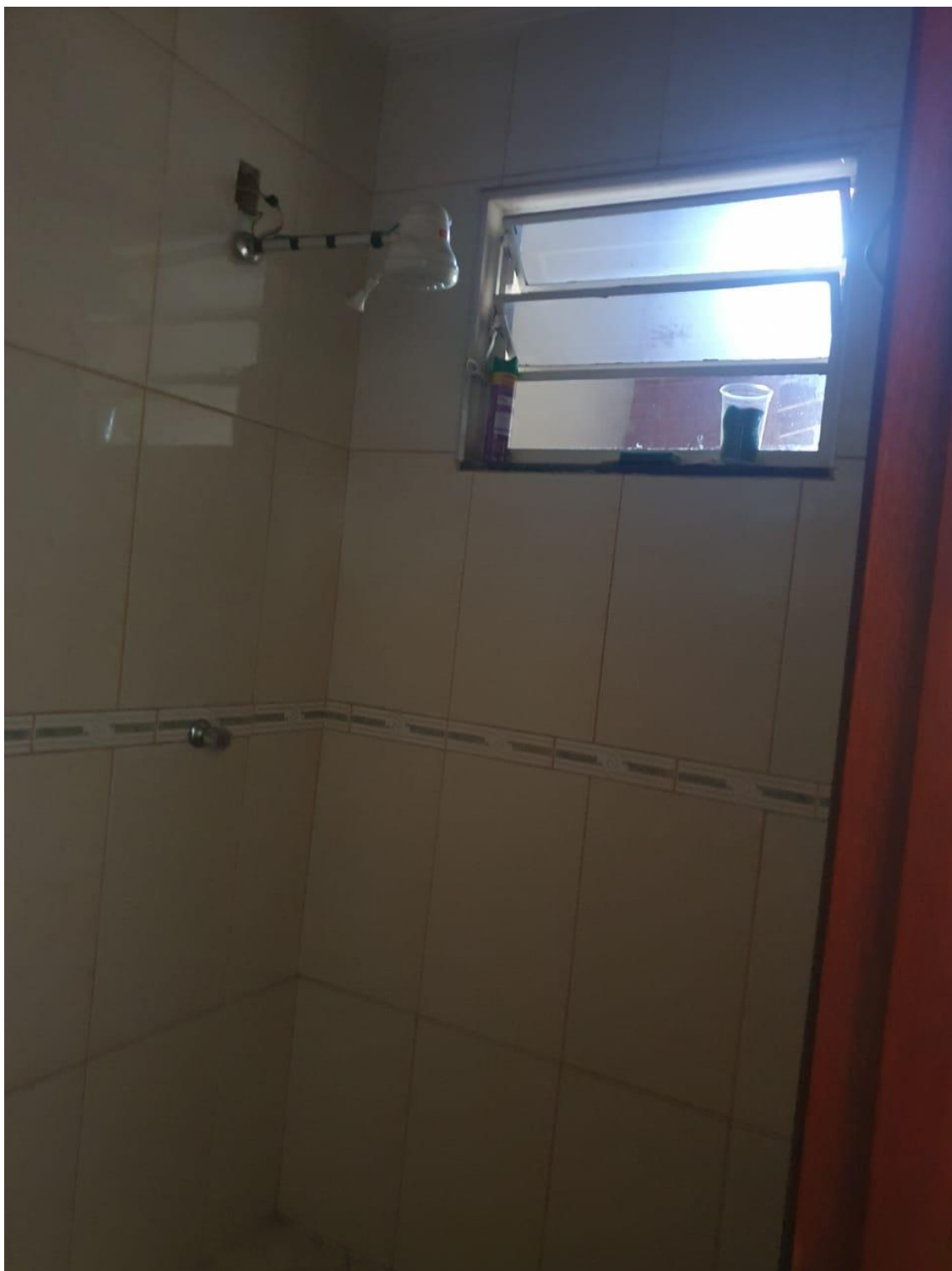


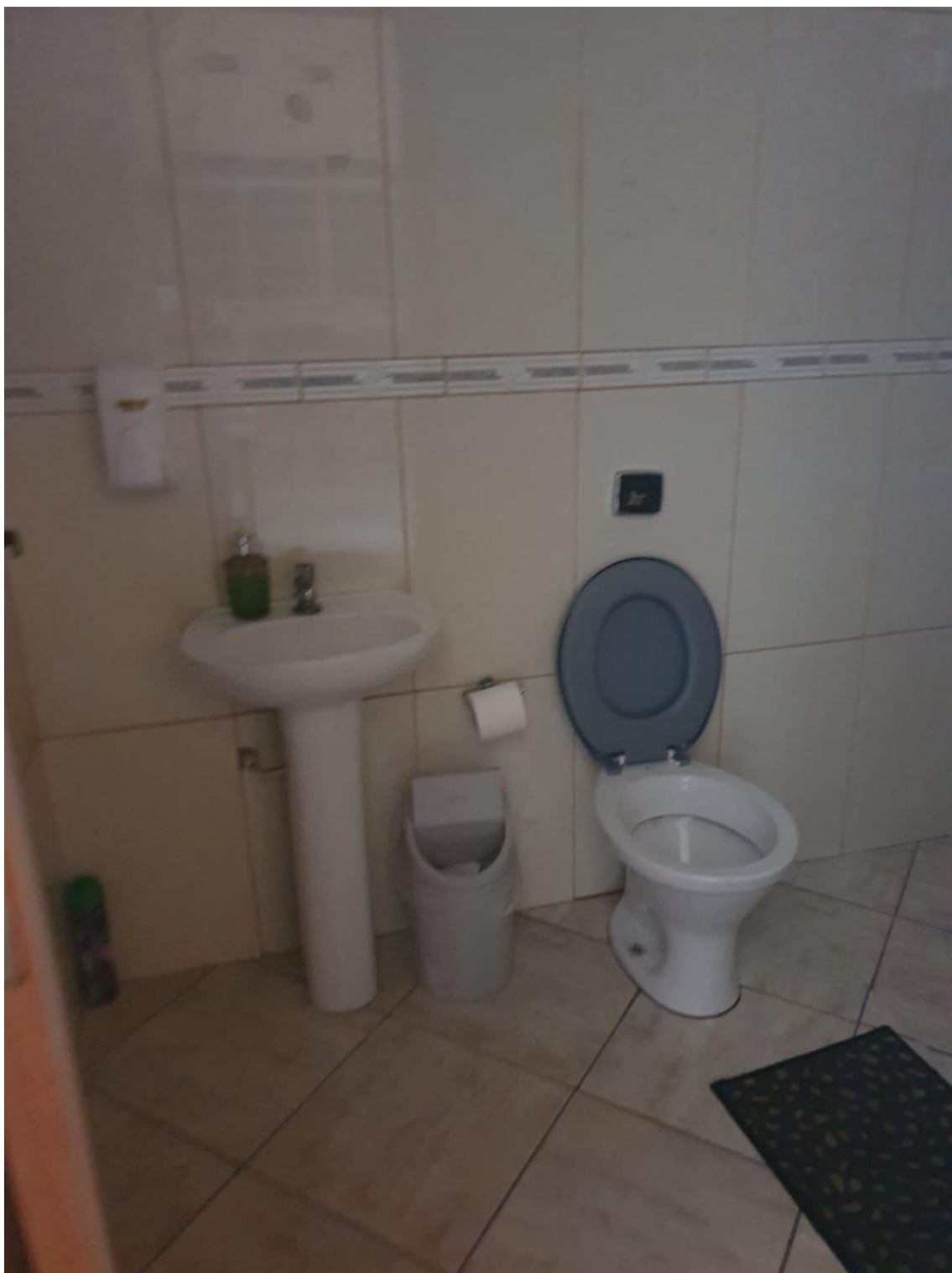












































ANEXO III – AMOSTRAS

1. Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 100 m² por R\$ 230.000 - Jardim Adélia Cavicchia Grotta, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal100m²](#)
2. Galpão/Depósito/Armazém e 1 banheiro à Venda, 95 m² por R\$ 250.000 - Jardim São Pedro, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal95m²](#)
3. Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 140 m² por R\$ 320.000 - Jardim Santa Eulália, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal140m²](#)
4. Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 350.000 - Jardim Lago Azul, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal120m²](#)
5. Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 176 m² por R\$ 530.000 - Jardim dos Jequitibas, Limeira - SP
Fonte: [Vivareal176m²](#)
6. Imóvel e 2 banheiros à Venda, 209 m² por R\$ 550.000 - Jardim Campo Belo, Limeira - SP
Fonte: [Vivareal209m²](#)
7. Galpão/Depósito/Armazém e 3 banheiros à Venda, 146 m² por R\$ 550.000 - Vila Residencial Treviso, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal146m²](#)
8. Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 206 m² por R\$ 600.000 - Boa Vista, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal206m²](#)
9. Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 289 m² por R\$ 640.000 - Boa Vista, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal289m²](#)
10. Galpão/Depósito/Armazém e 3 banheiros à Venda, 330 m² por R\$ 700.000 - Jardim Colinas de Sao Joao, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal330m²](#)
11. Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 309 m² por R\$ 700.000 - Jardim Nereide, Limeira - SP
Fonte: [Vivareal309m²](#)
12. Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 720.000 - Vila Santa Lúcia, Limeira – SP

- Fonte: [Vivareal300m²](#)
13. Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 276 m² por R\$ 750.000 - Jardim Santa Adélia, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal276m2](#)
14. Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 210 m² por R\$ 750.000 - Rua Laurente Cia - Jardim Porto Real IV, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal210m2](#)
15. Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 1000 m² por R\$ 980.000 - Vila Camargo, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal1000m²](#)
16. Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 225 m² por R\$ 1.050.000 - Jardim dos Ipes, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal225m²](#)
17. Galpão/Depósito/Armazém e 3 banheiros à Venda, 500 m² por R\$ 1.200.000 - Distrito Industrial Prefeito Sebastiao Fumagalli, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal500m²](#)
18. Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 355 m² por R\$ 1.300.000 - Residencial Santa Clara, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal355m2](#)
19. Galpão/Depósito/Armazém e 6 banheiros à Venda, 360 m² por R\$ 1.400.000 - Jardim do Lago, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal360m2](#)
20. Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 1330 m² por R\$ 1.600.000 - Rua Boa Vista, 1000 - Boa Vista, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal1330m²](#)
21. Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 594 m² por R\$ 1.700.000 - Gleba Beatriz, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal594m²](#)
22. Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 610 m² por R\$ 1.800.000 - Rua Manoel Monteiro de Moraes, 1019 - Jardim Olga Veroni, Limeira – SP
Fonte: [Vivareal610m²](#)

ANEXO IV – FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS



TABELA MÍNIMA DE HONORÁRIOS PROFISSIONAIS
Registrada no Crea-SP, conforme Processo C-xxx/xx

OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS									
ÁREA	PROJ. ARQUIT.	DIREÇÃO TÉCNICA	FISCALIZAÇÃO	ADM DE OBRA	PROJETO ESTRUTURAL	PROJETO HIDRAULICO	PROJETO ELETRICO	PROJETO PAISAGISMO	
Até 30,00 m²	R\$ 265,00	R\$ 395,00	R\$ 130,00	R\$ 1.575,00	R\$ 130,00	R\$ 130,00	R\$ 130,00	R\$ 130,00	R\$ 300,00
De 30,01 a 100,00 m²	R\$ 9,00/m²	R\$ 13,00/m²	R\$ 4,50/m²	R\$ 52,50/m²	R\$ 4,50/m²	R\$ 4,50/m²	R\$ 4,50/m²	R\$ 4,50/m²	R\$ 450,00
De 100,01 a 250,00 m²	R\$ 10,00/m²	R\$ 15,00/m²	R\$ 5,00/m²	R\$ 60,00/m²	R\$ 5,00/m²	R\$ 5,00/m²	R\$ 5,00/m²	R\$ 5,00/m²	R\$ 750,00
Acima de 250,00 m²	R\$ 12,50/m²	R\$ 19,00/m²	R\$ 6,50/m²	R\$ 75,00/m²	R\$ 6,50/m²	R\$ 6,50/m²	R\$ 6,50/m²	R\$ 6,50/m²	R\$ 3,00/m²

OBS: PARA CONSTRUÇÃO TIPO GALPÃO, OS HONORÁRIOS SERÃO DE 50% DOS VALORES TABELADOS. CONSIDERA-SE GALPÃO TODA COBERTURA FECHADA OU ABERTA, ISOLADA DE OUTRA EDIFICAÇÃO, SEM FORRO E SEM REPARIÇÕES INTERNAS. TAXAS, CÓPIAS E OUTRAS DESPESAS DE APROVAÇÃO NÃO ESTÃO INCLUSAS NOS VALORES DESTA TABELA

PROJETOS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	VALOR	UN	ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	VALOR
1	PROJETO COMBATE INCÊNDIO SIMPLIFICADO	R\$ 300,00	PROJ	10	PROJ LEGALIZ. REGUL., CONSERVAÇÃO	R\$ 37,50 / M²
2	PROJETO COMBATE INCÊNDIO ATÉ 750 M²	R\$ 2,00	M²	11	LOTEAMENTO SIMPLES - DESMEMBRAMENTO	R\$ 0,75 / M²
3	PROJETO COMBATE INCÊNDIO ACIMA 750 M²	R\$ 3,00	M²	12	LOTEAMENTO - PROJETO COMPLETO	R\$ 0,45 / M²
4	PROJETO DRENAGEM - TERRENOS, JARDINS ETC	R\$ 2,00	M²	13	LEVANTAMENTO E DESENHO EDIFIC EXISTENTE	R\$ 2,00 / M²
5	PROJETO ESTRUTURA METÁLICA ATÉ 2.000,00 m²	R\$ 6,00	M²	14	TAXA DESLOCAMENTO	R\$ 0,70 / Km Rodado
6	ESTUDO PRELIMINAR / ANTE PROJETO	R\$ 3,00	M²	15	CONSULTA TÉCNICA, LAUDO, PARECER TÉCNICO	R\$ 200,00 / UN
7	ESTUDO E VIABILIDADE TÉCNICA E ECONOMICA	R\$ 3,00	M²	16	APROVAÇÃO JUNTO A CETESB, IBAMA, DPRN	3,75 % CUSTO ESTIMADO
8	PROCESSO PARA FINANCIAMENTO	R\$ 4,40	M²	17	AVALIAÇÕES E PERICIAS P/ FINS JUDICIAIS	TABELA DO IBAE
9	ORÇAMENTO QUANTITATIVO E FINANCEIRO	R\$ 3,00	M²	18	DESEMPENHO DE CARROFUNÇÃO - 6 HS/DIA	6 SALÁRIOS MÍNIMOS

OBS: TODOS OS PROJETOS E SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA, DEVERÃO ATENDER AS SEQUENTES NORMAS TÉCNICAS: NBR 13.531, NBR 13.532 E NBR 5.671.



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021

Capítulo I NORMAS GERAIS

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

- a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desprezando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";
- b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

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

Art.3º - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

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

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

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

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

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

Endereço

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

Contato

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

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





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

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

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

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

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

a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;

b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;

c) Proposta 1: Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;

d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

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

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

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

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

Endereço

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

Contato

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

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





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

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

Observações:

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

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

<p>Endereço Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar Bela Vista – São Paulo/SP CEP: 01319-907</p>	<p>Contato (11) 3105-4112 Segunda a Sexta das 08h às 19h secretaria@ibape-sp.org.br</p>	<p>Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br</p> <p>   </p>
---	--	--



QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

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

Observações:

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

**Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

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

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

São Paulo, 13 de abril de 2021.


Eng.º Civil Luiz Henrique Cappellano
Presidente IBAPE/SP

<p>Endereço Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar Bela Vista – São Paulo/SP CEP: 01319-907</p>	<p>Contato (11) 3105-4112 Segunda a Sexta das 08h às 19h secretaria@ibape-sp.org.br</p>	<p>Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br</p> <p></p>
---	--	--



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.

		Data base mar/2018	
1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)			
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
	Valor da hora técnica aprovado 2021 na AGO de 13/04/2021 – Art.7º	R\$/h	450,00

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




TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Limeira

FORO DE LIMEIRA

4ª VARA CÍVEL

Via Antônio Cruanes Filho S/N, 2º andar, Jardim Santa Cecília - CEP 13480-672, Fone: (19) 3442-5000, Limeira-SP - E-mail:

limeira4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	1015131-52.2016.8.26.0320
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Contratos Bancários
Exequente:	BANCO DO BRASIL S/A
Executado:	Levi dos Santos Comunicação e Informática - ME e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Ielo Amaro

Para servir como leiloeiro oficial, designo o Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho (leiloeiro@lancejudicial.com.br), independentemente de compromisso nos autos, para que designe datas para realização da praça, por preço não inferior ao da avaliação atualizada, observando que na eventual realização da segunda praça, poderá ser desprezada a avaliação, desde que o preço ofertado não seja aviltante, ou seja, inferior a 60% do valor da avaliação atualizada, o qual fica autorizado a proceder uma melhor divulgação da hasta pública e fará jus a uma comissão de 2%, sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo exequente, em caso de adjudicação; 5% sobre o valor do lance vencedor, em caso de arrematação, pela pessoa arrematante; 2% sobre o valor da avaliação para o caso de remissão, a cargo do executado e 2% sobre o valor da avaliação, a cargo das partes, em caso de realização de acordo, o que constará dos editais a serem publicados.

Intimem-se os executado na pessoa de seu advogado.

Expeçam-se editais, providenciando o leiloeiro a publicação dos editais dentro dos prazos legais, dos quais deverão também, constar a intimação do executado, na eventualidade de não ser intimado pessoalmente para o ato acima designado.

Ficam os interessados, desde já, cientes de que, a ata do leiloeiro, será juntada nos autos, na mesma data e servirá como auto de arrematação ou leilão negativo, independentemente de ratificação do ato pelo Juízo ou Serventia Judicial, o que também constará o edital.

Int.

Limeira, 27 de setembro de 2023.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

The logo consists of the words "GRUPO" and "LANCE" stacked vertically in a white, uppercase, sans-serif font. The text is centered within a solid orange rectangular background.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE LIMEIRA- SP

Processo nº 1015131-52.2016.8.26.0320

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão, devidamente retificado, com datas de **1º Leilão** terá início no dia **18/03/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2024 às 18h e 26min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2024 às 18h e 26min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.
2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões (www.grupolance.com.br).
3. Requer a juntada da matrícula atualizada do bem imóvel apregado nestes autos, obtido junto ao CRI de Limeira/SP.

4. Requer a juntada da avaliação atualizada do bem penhorado nestes autos.

5. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

6. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

7. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora GRUPO LANCE neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

8. Abaixo o rol de **cientificações** procedidas por esta GESTORA:

INTERESSADO:

BANCO SAFRA S/A

Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, São Paulo/SP, Cep 01310-300.

AÇÕES/INDISPONIBILIDADES/PENHORAS:

MM. Juízo da 3ª Vara Cível de Limeira, proc. 1005187-26.2016.8.26.0320.

MM. Juízo da 1ª Vara Judicial da Comarca de Taquari/RS, proc. 071/1.17.0001278-8.

Ao MM. Juízo da Central de Mandados da Comarca de Limeira, proc. 1005187-26.2017.8.26.0320.

Ao MM. Juízo do 2º Ofício Cível da Comarca de Limeira/SP, proc. 0003695-45.2018.8.26.0320.



GRUPO
LANCE

9. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

10. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:


- a. pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Limeira, 2 de fevereiro de 2024



ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP