



REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE DIRETORIA
RESOLUÇÃO DE DIRETORIA

Número: P/008/01/754^a

Data: 07/06/2018

Relator: Luiz Carlos Ciocchi

Assunto Suspensão da ação de usucapião da área da sede da EMAE, para início do Pedido Administrativo, com consequente contratação de Perito.

Com base na exposição de motivos contida no Relatório P/008/2018, apresentado pelo Senhor Diretor Presidente, a Diretoria resolve aprovar:

- A proposta de suspensão da Ação de Usucapião nº 0131834-11.2009.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital – SP, promovida pela EMAE visando à regularização da propriedade da área da sede, visando a obter referido direito, com mais celeridade, no âmbito administrativo.

CERTIFICO a aprovação da
Presente Resolução de Diretoria

Pedro Eduardo Fernandes Brito
Secretário das Reuniões de Diretoria

07/06/2018



RELATÓRIO À DIRETORIA

Número: P/008/2018

Data: 07/06/2018

Relator: Luiz Carlos Ciocchi

Assunto: Suspensão da ação de usucapião da área da sede da EMAE, para início do Pedido Administrativo, com consequente contratação de Perito.

I – HISTÓRICO

A EMAE promoveu, em 27/03/2009, a Ação de Usucapião nº 0131834-11.2009.8.26.0100, distribuída à 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, visando à regularização da propriedade do imóvel no qual se encontra instalado o “Complexo Piratininga”, de modo a atender, à época, obrigação prevista no contrato de arrendamento.

Considerando o longo tempo de tramitação do processo judicial, o qual, apenas em 2018, foi instruído para a nomeação de perito, e tendo em vista a perspectiva de um prazo ainda longo para a prolação da sentença, propomos dar continuidade ao pedido de usucapião pela via administrativa, aproveitando-se dos atos até então praticados no âmbito judicial, beneficiando-se, assim, da alteração da Lei federal nº 6.015/73, promovida pela Lei federal nº 13.105/2015, que acrescentou o artigo 216-A, com o seguinte teor: *“Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado,”*.

Com a formalização dos Contratos de Investimento e de Consórcio com a GASE/Siemens em 2017, fruto da CP 01/2015, a EMAE assumiu a obrigação contratual de regularizar o registro do imóvel e desmembrar o terreno destinado à construção das Usinas Térmicas em parceria com tais empresas, persistindo, ainda, a



obrigação de regularizá-lo para cumprir a obrigação do contrato de arrendamento, que ensejou a propositura da referida ação de usucapião.

A regularização administrativa do registro público, fruto da inovação legislativa acima citada, atende às necessidades contratuais e comerciais da EMAE, concentrando, em apenas um órgão de registro imobiliário, as duas etapas que a ação judicial deverá seguir, pois a sentença, depois de prolatada, deverá dar início, após o trânsito em julgado, da etapa administrativa de abertura de matrícula, com prazo de duração inestimável.

Além de atender ao requisito da celeridade na regularização da área, viabilizando, inclusive, negócios comerciais para a EMAE, haverá sensível redução de custo para tal ato, uma vez que a perícia a ser realizada no âmbito administrativo já contemplará os terrenos de cada um dos empreendimentos, por meio de instituição do direito de superfície que será averbado à margem da matrícula.

II – RELATÓRIO

A EMAE ajuizou, em 27/03/2009, Ação de Usucapião, distribuída sob o nº 0131834-11.2009.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central de São Paulo, visando ao reconhecimento da titularidade da área, na qual se encontra instalado o “Complexo Piratininga”.

Durante a tramitação da ação, houve a citação dos confrontantes, inclusive do Município de São Paulo e do Estado de São Paulo, ensejando, atualmente, a abertura da fase de instrução do feito, através da nomeação de um perito judicial para delimitação da área.

Intimado, o Sr. Perito Judicial, Walmir Pereira Modotti, apresentou, inicialmente, proposta de honorários periciais provisórios no importe de R\$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais) e, posteriormente, informando equívoco no arbitramento inicial, retificou o valor para R\$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais), os quais,



posteriormente à realização do trabalho, poderão sofrer majoração, ao fixar os honorários definitivos.

Atualmente, o processo aguarda o pagamento dos referidos honorários, para, posteriormente, o Perito Judicial ser intimado a dar andamento à perícia, a qual será realizada em prazo aproximado de 120 (cento e vinte) dias.

Dessa forma, visando a dar celeridade ao objetivo da EMAE e, fazendo jus ao quanto estabelecido no artigo 216-A, da Lei federal nº 6.015/73 a proposta é dar continuidade ao pedido de usucapião, mas pela via administrativa, aproveitando-se os atos já praticados judicialmente.

Frisa-se que, assim como no âmbito judicial, imprescindível se faz a realização de perícia técnica na área, a qual poderá ser realizada pelo Engº. Nilo Shirozono, CREA 05060439337, o qual realizou a proposta de trabalho no valor de R\$ 40.500,00 (quarenta mil e quinhentos reais) (anexo).

Em contrapartida, enquanto tramitar o processo administrativo, a EMAE pleiteará ao juiz do feito a suspensão do processo judicial, o qual deverá, ao final, ser extinto diante da perda do objeto, caso resolvida a questão no âmbito administrativo.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, propõe-se à Diretoria:

- Autorizar o PJ a providenciar a suspensão do Processo Judicial;
- Proceder com o Pedido Administrativo de Usucapião, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital;
- Realizar a contratação de profissional capacitado, para realização da perícia delimitando a área objeto do pedido de usucapião.


Luiz Carlos Ciochi
Diretor-Presidente



Regularização Fundiária, Avaliações e Perícias de Engenharia e Meio Ambiente

PROPOSTA TÉCNICA E COMERCIAL PARA **USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA**

PROPRIEDADE de
**EMPRESA METROPOLITANA
DE ÁGUAS E ENERGIA S.A. | EMAE**
SÃO PAULO – SP.



Jundiaí - SP, 9 de maio de 2018
Proposta nº: EMAE-DOC-ORC-09-17-A-UA-1

A/C
Dr. Pedro Eduardo Fernandes Brito
Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A. | **emae**
São Paulo – SP

PRELIMINARES

Atendendo solicitação verbal de V.S., venho por meio deste, apresentar proposta de orçamento para os trabalhos da **Usucapião Administrativa** de propriedade de **Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A., EMAE**.

O bem objeto dos trabalhos está situado à Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 5.312, Vila Emir, no município de São Paulo – SP, oriundo de diversas aquisições desde a década de 20, cujas descrições não atendem a atual legislação de Registros Públicos.

A localização do imóvel abrangido por este orçamento está ilustrada a seguir:





DETALHAMENTO dos SERVIÇOS

1. CONCEITO DO TRABALHO

“O instituto da usucapião é uma das formas de aquisição de propriedade, seja de bem móvel ou imóvel, cujos requisitos para sua obtenção são, além do exercício de posse mansa e pacífica, o requisito temporal correspondente a um prazo determinado pela Legislação de forma prolongada e ininterrupta.

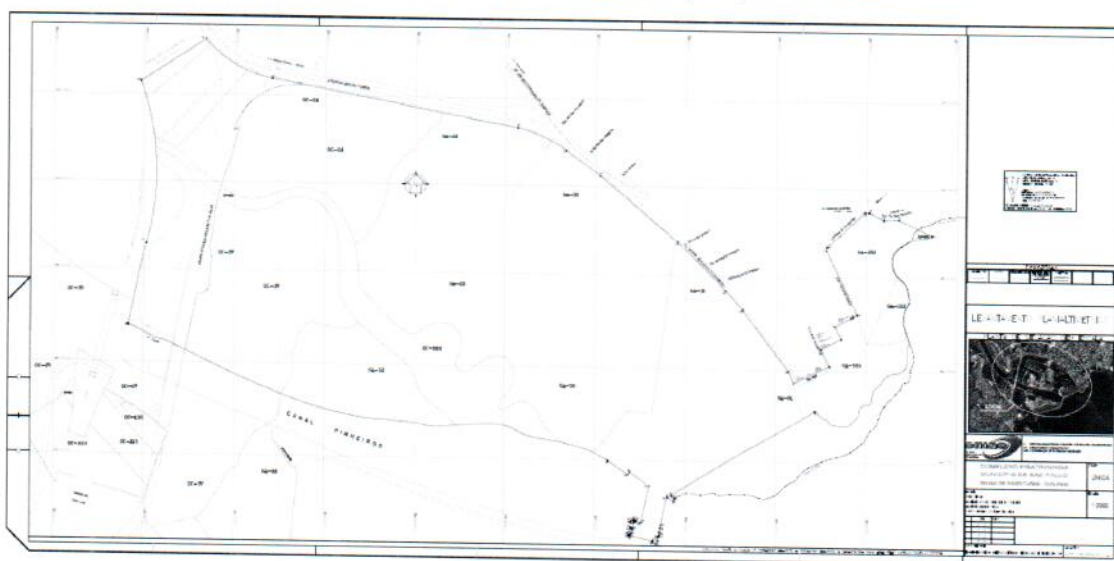
“No que tange a usucapião administrativa (ou extrajudicial, como também é chamada), o Novo Código de Processo Civil de 2015 firmou a possibilidade de exercer o pedido de usucapião diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, eliminando a demora do processo judicial e conferindo celeridade e maior segurança jurídica aos negócios jurídicos a ela relacionados. Dito de outro modo, não será mais necessário elaborar uma ação judicial, protocolar em Juízo, e aguardar a longa demora (que geralmente é de anos) na solução do litígio no Poder Judiciário.”

(JUS | <https://jus.com.br>)

1.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto desta proposta técnica e comercial está localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 5.312, com área aproximada de 100 hectares, que será devidamente apurada nos trabalhos propostos.

Abaixo planta temática dos limites da propriedade:





2. DOS TRABALHOS

2.1 Identificação dos vários títulos dominiais que compõem a Gleba usucapienda bem como a verificação da pertinência de seus limites com a situação factual desejada pelo contratante.

2.2 Recepção de trabalho técnico de Engenharia no tocante à mensuração das várias Glebas usucapiendas realizada pela contratante (Levantamento Topográfico, relatório de processamentos, caderneta de campo, rastreios de GPS etc), e indicação das alterações e complementações caso sejam necessárias para atendimento a Usucapião Administrativa.

2.3 Realização de Laudo Técnico dos trabalhos realizados pela contratante e para constatação de posse do imóvel.

2.4 Elaboração de peças técnicas de anuência de confrontação e/ou atas notariais de limites do imóvel usucapiendo.

2.5 Acompanhamento e suporte técnico da ata notarial.

2.4 Elaboração de peças técnicas para acompanhamento, requisição e outros necessários para o êxito da usucapião administrativa.

1- Deveres do contratante:

Para a realização do labor, existe a necessidade de providências quanto a:



- a) Autorizar a entrada do signatário e/ou sua equipe na propriedade para identificação *in loco*, para coleta de dados, registros fotográficos, dentre outros, tudo objetivando o êxito na usucapião administrativa.
- b) Identificar e fornecer toda documentação das pessoas físicas, imobiliárias e fiscais do imóvel objeto da proposta e dos confrontantes.
- c) Realizar reembolso de taxas, certidões e outros, quando previamente autorizado pelo contratante e devidamente justificado (exemplos: **Certidões dominiais, dados de confrontantes, atas notariais, autenticações e outros**).
- d) Realizar através a coleta de assinatura de confrontantes. No caso de necessidade de explicação técnica junto ao confrontante, será agendada auxílio do contratado para dirimir as dúvidas dos confrontantes.
- e) No caso de necessidade de realizar diligencias pelo contratado, em outros municípios para busca de documentação ou coleta de assinatura de confrontantes, será realizado o pagamento de diária no valor de R\$ 300,00 e pagamento de Km rodado no montante de R\$ 1,40 a ser calculado pelo Google Earth partindo-se da EMAE até o destino. (ida e volta)
- f) Fornecer Advogado para acompanhar e assinar a ata notarial.

2- Equipe técnica / equipamentos:



2.1 - Para a realização dos trabalhos, disponibilizaremos os seguintes profissionais:

Engenheiros e Bacharel em Direito.

Equipamentos: computadores, máquinas fotográficas e demais *softwares* para elaboração do projeto.

3. – Preço, formas de pagamento, reembolso e prazos.

3.1 - As custas necessárias para a realização dos trabalhos propostos são dadas a seguir:

R\$ 40.500,00 (Quarenta mil e quinhentos reais)

Impostos inclusos.

FORMAS DE PAGAMENTO

- a) No aceite da proposta: **20%**
- b) Na apresentação do projeto de Usucapião Administrativa: **20%**
- c) Na realização da Ata Notarial: **20%**
- d) No protocolo da Usucapião Administrativa: **20%**
- e) No registro da Usucapião Administrativa: **20%**



PRAZOS

Os prazos abaixo descritos são informativos tendo em vista que alguns itens dependem de terceiros.

Apresentação do projeto da Usucapião Administrativa (*item b*)
45 dias, após entrega dos dados técnicos de engenharia e/ou de suas complementações.

Realização da Ata Notarial (*item c*)
10 dias após o término do *item b*

Protocolo da Usucapião Administrativa (*item d*)
10 dias após o término do *item c*.

Registro da Usucapião Administrativa (*item e*)
Prazo a cargo do Registro de imóveis.¹

Os valores serão corrigidos pelo IGPM-FGV com base na data do aceite da proposta, tendo em vista que os prazos indicados podem ser prolongados em decorrência de prazos de terceiros, busca de confrontantes e necessidade de dirimir eventuais dúvidas de terceiros. Os prazos de terceiros não estão computadas na presente proposta.



4 – Considerações.

Eventuais trabalhos não contemplados neste orçamento, tais como, PRA – Projeto de Recuperação Ambiental, Passivos Ambientais, assistência técnica em processos judiciais, levantamento topográficos, coleta de assinaturas, se necessários, serão discutidos à parte.

Custos de Certidões, Ata Notarial, taxas, impostos, serviços de terceiros e outros referentes ao imóvel e proprietário, são de responsabilidade do contratante.

Os prazos acima descritos são referenciais considerando-se clima livre de intempéries, prazos decorrentes de autorizações de terceiros para acesso ao imóvel, casos fortuitos e força maior.

5 – Encerramento

Encerramos a presente proposta técnica e comercial para realização de serviços de Engenharia para **Usucapião Administrativa** da propriedade de Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A. localizada no município de São Paulo – SP, para fins de cumprimento e atendimento às legislações vigentes.

Jundiaí, 08 de Maio de 2018.

¹ O prazo poderá ser estendido se houver necessidade de exigências para atendimento junto ao CRI.



Regularização Fundiária, Avaliações e Perícias de Engenharia e Meio Ambiente

Aceite da Proposta de trabalho:

DATA DA ASSINATURA: _____ /Maio de 2018

Nome: _____

RG: _____

Proponente: _____


LEGUM MAGISTER ENGENHARIA LTDA.

Nilo Shirozono

CREA 05060439337

Engenheiro com Pós Graduação em Avaliação e Perícias de Engenharia

Pós Graduando em Direito Notarial e Registral

Graduado pela Universidade Federal de Viçosa

Bacharel em Direito pela Universidade Padre Anchieta.

Membro Titular do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sob nº 1508

Rua Ovídio Zambon, 171 – Bairro V. Hortolândia – Jundiaí – SP – CEP 13.214-174
Tel. (11) 4582 0861 Cel.: (11) 97669 8875

E mail: eng.shirozono@hotmail.com

EMAE-DOC-ORC-09-17-B-UA-1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

2328

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
DE REGISTROS PÚBLICOS DA CAPITAL - SP.

AUTOS 0131834-11.2009.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da AÇÃO DE USUCAPIÃO,
requerida pela EMAE - EMPRESA METROPOLITADA DE ÁGUAS E
ENERGIA S/A., vem, respeitosamente, à Presença de Vossa Excelência para,
com a devida vênia, apresentar sua manifestação, conforme segue:

O signatário foi honrado com sua nomeação
nos presentes Autos, para atuar como Perito Judicial, conforme Respeitável
Despacho de fls. , sendo determinado que fosse apresentada estimativa de
honorários.

Ato contínuo, foi apresentada referida
estimativa, fls., onde se verifica o valor de R\$ 6.200,00 (seis mil e duzentos
reais).

100 1 FOLHA 18.0100473-7 210218 1602 51

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

28/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

Ocorre que tal estimativa foi juntada equivocadamente, com o valor muito abaixo inclusive das despesas geradas pelo trabalho a ser desenvolvido.

Note-se que se trata de área com grandes proporções, com 831.637,38 metros quadrados, que confina com diversas residências, avenidas e a margem do Rio Pinheiros.

Desta feita, fica fácil observar que tal valor estimado anteriormente, em R\$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais), não cobre sequer as despesas com topografia.

Diante do exposto, o signatário vem, respeitosamente, à Vossa Presença, apresentar a Estimativa dos Honorários Definitivos, no importe de R\$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais), conforme Demonstrativo de Honorários, Anexo I, e Tabela de Regulamento de Honorários do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Anexo II, pugnando-se por seu acatamento e consequente intimação da Parte responsável a depositá-lo, para início dos trabalhos.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2018.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

34 anos
Desde 1983

939

8

r

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Dr. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

alho IC.
8
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS

TABELA VIGENTE NO IBAPE E REGISTRADA NO CREA - SP

VALOR DA HORA TRABALHADA - R\$ 400,00/HORA

A) estudo dos autos	(02 horas)
VA = 02,00 Horas x R\$ 400,00/Hora	R\$ 800,00
B) vistoria do imóvel	(12,00 Horas)
VB = 12,00 Horas x R\$ 400,00/Hora	R\$ 4.400,00
C) diligências aos Registro de Imóveis competentes, órgãos públicos, entre outros	
VC = 40 horas x 400,00/Hora	R\$ 16.000,00
D) Confecção e elaboração do Laudo	(55,00 Horas)
VD = 55,00 Horas x R\$ 400,00/Hora	R\$ 22.000,00
E) Despesas com topografia*	R\$ 28.000,00
* levantamento topográfico da área (aproximadamente 831.700,00m ²), das vias públicas, dos confrontantes, etc.	
F) DESPESAS GERAIS	
1. Locomoção	R\$ 100,00
2. Plotagens	R\$ 60,00
3. Fotografias	R\$ 60,00
4. Croquis	R\$ 30,00
5. despesas com certidões e plantas junto aos CRI's	R\$ 2.500,00
TOTAL F	R\$ 2.750,00
VA+VB+VC+VD + VE + VF =	R\$ 73.950,00

EM NÚMEROS REDONDOS DE:

Valor Total = R\$ 74.000,00 - FEVEREIRO/2018

(SETENTA E QUATRO MIL REAIS)

ir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

245 - USU

8

2

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO II

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS para Avaliações e Perícias de Engenharia,
emitida pelo IBAPE/SP

9



ibape sp
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
RUA JOSE LUIZ - JARDIM INTERMUNICÍPIO

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 08/04/2014

Capítulo I NORMAS GERAIS

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

a) os preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, destacando-se a conduta vedada no alínea B do parágrafo III do artigo 10º do Código de Ética Profissional da Engenharia, de Arquitetura, de Agronomia, de Geologia, de Geografia e de Meteorologia, reproduzido a seguir: "apresentar proposta de honorários com valores visivelmente inferiores às tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Art. 2º - Recomenda-se a observância deste Regulamento de Honorários nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados.

Art. 3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. No caso de contrato verbal, o profissional deve tentar obter a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

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

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

Art. 5º - Os valores constantes das Tabelas 1 e 2 do Art. 8º, assim como das fórmulas do presente Regulamento estão expressos em REAIS (R\$). Os valores constantes na Tabela 3, do mesmo artigo, são expressos em Forças Técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais excluídas as despesas.

Art. 6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base nas horas empregadas.

Art. 7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas e indiretas para a realização dos serviços. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transporte, viagens, estadias, cópias de documentos, autenticações, pareceres, auxílios, levantamentos topográficos etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas gerais deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado simultaneamente com os honorários, a critério da contratada.

Rua Marc Paula, 122 - cj. 104/106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo - SP - TEL/FAX 11 3105 4112
www.ibape-sp.org.br email: ibape-sp@ibape-sp.org.br

Capítulo II
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

Art. 8º - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Art. 9º - A remuneração será calculada à razão de R\$ 300,00 (trezentos reais) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de visitas, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de uma função, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, incluindo os intervalos de tempo desperdidos com as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro - Nos trabalhos que a complexidade do serviço, justifique envolver conhecimentos técnicos especializados, estes serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo, com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). Entende-se por conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

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

Capítulo III
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR

Art. 10º - Para uma padronização dos honorários nas avaliações de bens com no mínimo grau de fundamentação II, previsto nas normas ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens e Avaliação de Imóveis Urbanos do IBRAPE/SP, e de acordo com as condições econômicas do solicitante, os honorários poderão ser calculados conforme a fórmula abaixo, ou os casos da Tabela 1º.

$$H = 300,00 \times (10,45 + [(A - 126.000,00) / 10.000]^{0,45}), \text{ sendo:}$$

H = valor dos honorários
A = Valor do bem

Art. 11º - Nas avaliações que tenham por objetivo a apuração de valores locativos, os honorários serão determinados de acordo com a fórmula abaixo, ou o disposto na Tabela 2 do Art. 10º:

$$H = 3.600,00 + [(30,00 \times VL^{0,45}) - 3.600,00 / VL], \text{ sendo:}$$

H = valor dos honorários
VL = Valor locativo

Capítulo IV
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.12º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente.

Parágrafo Único - O valor arbitrado ou pleiteado pelo perito judicial não constitui referência a ser observada para fins de fixação do valor dos honorários do assistente técnico.

Art.13º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido.

Art.14º - Os honorários resultantes da aplicação de quaisquer dos critérios especificados neste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência);

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional e de 25% (vinte e cinco por cento) nos serviços realizados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos não úteis;

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas resúbreis e/ou perigosas, e que de outro modo aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares;

d) Reduções de percentual previamente ajustadas com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 8º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados;

e) Pode-se, ainda, a critério do profissional, aplicar percentuais de redução, na hipótese de repetição, ou seja, de trabalhos realizados em vários bens idênticos, ou semelhantes, que integram um acervo maior, onde seja possível o aproveitamento da pesquisa de mercado, entre outros elementos que compõem o escopo do trabalho a ser contratado;

Art.16º - Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, encaminhada via correio, dirigida ao IBAP/SP.

Art.16º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisado pelas Assembleias Gerais do IBAP/SP nas reuniões de abril de cada ano.

8

Valor Localivo	Formula	%
VL	H	%
3.500,00	3.500,00	100
5.000,00	4.992,07	100
7.500,00	5.897,32	92
10.000,00	8.222,62	81
12.500,00	8.734,09	78
15.000,00	10.964,43	73
17.500,00	11.373,77	68
20.000,00	12.964,58	65
22.500,00	13.860,08	62
25.000,00	14.177,80	57
27.500,00	15,8 11,72	67
30.000,00	16.818,87	53
32.500,00	17.151,46	53
35.000,00	17.925,88	51
37.500,00	18.605,68	50
40.000,00	19.294,78	48
42.500,00	20.002,94	47
45.000,00	20.880,77	46
47.500,00	21.238,18	46
50.000,00	21.987,95	44
55.000,00	21.532,26	37
103.000,00	32.922,00	33
125.000,00	36.890,12	30
160.000,00	45.244,43	27
175.000,00	44.707,17	26
220.000,00	48.793,01	24
250.000,00	54.837,27	23
350.000,00	62.869,62	20
360.000,00	66.861,04	19
400.000,00	71.004,54	18
450.000,00	78.217,18	17
600.000,00	81.586,14	16
750.000,00	103.8 5,75	14
1.300.000,00	22.602,20	2

FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL PARA VISTÓRIAS "AD PERPETUUM REI MEMORIAM" e "RECEBIMENTO DO IMÓVEL"

TABELA 3		AD PERPETUUM REI MEMORIAM	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
Tipo	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
terreiros até 3 pavimentos	área < 100m²	2,5	4,4
terreiros até 3 pavimentos	101m² < área < 200m²	3,1	5,4
terreiros até 3 pavimentos	201m² < área < 500m²	5,3	9,3
terreiros até 3 pavimentos	área > 500m²	8,8	11,0
edificações com 1 de 3 pavimentos	área < 500m²	5,7	9,3
edificações com 1 de 3 pavimentos	501m² < área < 2.000m²	7,4	12,9
edificações com 1 de 3 pavimentos	> 2.001 < área < 7.000m²	10,2	17,9
edificações com 1 de 3 pavimentos	área > 7.001m²	12,5	21,8

Obs:

1. Honorários mínimos expressos em horas técnicas
2. Os honorários para os serviços com caráter de urgência não ficam contemplados na tabela
3. Os honorários para as edificações com mais de 3 pavimentos ou as edificações com mais de 3 pavimentos e área > 500m², quando as vistas são feitas em áreas comuns
4. Casos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%
5. Inclui-se em consideração o preço de mercado do trabalho a ser realizado, segundo o índice de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade
7. A cada 5 anos de idade superior a 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
8. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartográficos.
9. Devem ser consideradas e mantidas as cláusulas do Regulamento do Honorários do IBAP/SP
10. Proibição mínima por contratação de R\$ 2.500,00, independente da quantidade dos serviços realizados.

Art. 17º - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro nº no CREA/SP.

São Paulo, 08 de Abril de 2014

Flávia Zéga Andreatta Pujadas
Engª Civil Flávia Zéga Andreatta Pujadas
Presidente IBAP/SP
Gestão 2014/2015

