

CÂMARA MUNICIPAL

DE ITAPEVI



Autógrafo
nº 013/96
1308

ESTADO DE SÃO PAULO

Dem P

PROCESSO N.º 012/96

PROJETO N.º 012/96

de Lei

INTERESSADO Prefeitura Municipal de Itapevi

ASSUNTO " Dispõe sobre desafetação de bem imóvel do
Município e autoriza sua venda."

DIGITALIZADO
POR Thyane



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI

" ITAPEVI - Cidade Esperança "
ESTADO DE SÃO PAULO

*Proc. 012/96
Proj. - 012/96*

LEI Nº 1.308, DE 27 DE MARÇO DE 1996

(Dispõe sobre desafetação de bem imóvel do Município e autoriza sua venda)

JOÃO CARLOS CARAMEZ, Prefeito do Município de Itapevi, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Itapevi aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º - Fica desincorporada da classe dos bens de uso especial e incorporada à categoria dos bens dominicais, dois imóveis localizados na Avenida Cesário de Abreu, nº 19, zona urbana do Município de Itapevi, que assim se descrevem e caracterizam:

I - Um prédio e seu respectivo terreno, com área de 283 m² (duzentos e oitenta e três metros quadrados), com 10 (dez) metros de frente para a Avenida Cesário de Abreu, nº 19; por 28,30 m (vinte e oito metros e trinta centímetros) da frente aos fundos de ambos os lados, tendo por fundo 10,00 m (dez metros), confrontando com o lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com Manoel Alves Mendes e sua mulher, ou eventuais sucessores, do lado esquerdo com Joaquim Leite dos Santos e sua mulher, ou eventuais sucessores, e nos fundos com o terreno descrito no inciso II deste artigo.

II - Um terreno, com 328,00 m² (trezentos e vinte e oito metros quadrados), situado nos fundos do prédio descrito no inciso anterior, com 8 m (oito metros) de frente, por 41 m (quarenta e um metros) da frente aos fundos de ambos os lados, e tendo nos fundos 8,00 (oito metros), confrontando pela frente, com os fundos do prédio descrito no inciso anterior, do lado direito de quem da avenida olha para o terreno, com Manoel Alves Mendes e sua mulher, ou eventuais sucessores, do lado esquerdo, com Joaquim Leite dos Santos e sua mulher, ou eventuais sucessores, e nos fundos com o córrego, ou Ribeirão Barueri-Mirim.

Artigo 2º - Fica o Executivo autorizado a vender os imóveis descritos no artigo anterior, mediante procedimento licitatório, a quem maior lance ofertar, obedecido o valor mínimo encontrado no Laudo de Avaliação anexo à esta Lei.

Parágrafo único - Os imóveis descritos e caracterizados no artigo 1º desta Lei serão vendidos conjuntamente, em lance único para os dois.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI

" ITAPEVI - Cidade Esperança "
ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 3º - As despesas com lavratura de escritura e respectivo registro em cartório competente serão arcadas pelo adquirente do imóvel.

Artigo 4º - As despesas decorrentes com a execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente.

Artigo 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Itapevi, 27 de março de 1996

JOÃO CARLOS CARAMÉZ
Prefeito

Publicada, por afixação, no lugar de costume e registrada em livro próprio, na Prefeitura do Município de Itapevi, em 27 de março de 1996.

ANTÔNIO FRANCISCO DE MELO
Secretário de Governo

II. Da Avaliação. Generalidades.

1. Avaliação de Bem Imóvel.

Fls. n.º	41
Proc. n.º	5796/95
σ)	

Uma avaliação pode ser definida como o conjunto de operações que leva à formação de juízo sobre o valor econômico deste bem.

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, que é a capacidade de atender a um determinado fim, o que representa importância a sua posse.

2. Valor de Mercado.

Ou **Valor Real de Mercado**, é o preço pelo qual vendedor e comprador estão, espontaneamente e concomitantemente, propensos a transacionar a posse de um bem, dentro de um prazo razoável, em função da situação do mercado do momento e da Lei da Oferta e da Procura.

3. Preço.

É a importância, em moeda, pela qual o bem é comercializado.


4. Legislação.

"É de competência do engenheiro, do arquiteto e do agrônomo, os estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica."

(Lei Federal Nº 5.194, de 24.12.66)

5. Metodologia.

No trabalho é aplicada a metodologia contida na "Normas Básicas para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".



III. Vistoria do Imóvel.

5

1. Proprietário.

Fis. n.º	42
Doc. n.º	5596/95
at)	2

Prefeitura do Município de Itapevi.

Nº de contribuinte: 23141.11.63.0064.01.000/02.000.

2. Local.

Avenida Cezário de Abreu, nº 85.
Jardim Itapevi - Centro.

Antigo prédio da Câmara Municipal.

3. O Imóvel.

3.1. Área do Terreno.

611,00 m².

3.2. Área da Construção.

209,92 m².

4. Características do Terreno.

4.1. Divisas e Medidas.

1º Terreno	Frente (para a Avenida Cezário de Abreu): 10,00 m. Lado Direito: 28,30 m. Lado Esquerdo: 28,30 m. Fundo: 10,00 m.
------------	--

2º Terreno | Frente (coincide com o fundo do 1º Terreno): 8,00 m.
Lado Direito: 41,00 m.
Lado Esquerdo: 41,00 m.
Fundo: 8,00 m.

Fls. n.º	43
Proc. n.º	5596/95
ct)	2

Obs: As divisas estão descritas na escritura, anexa. (ver planta, anexa).

4.2. Natureza do Solo. Topografia.

Terreno plano, aparente, seco e firme.

4.3. Benfeitorias.

Possui uma construção térrea, antiga.

Terreno cercado com muros.

A edificação, antiga Câmara Municipal: possui frente para a Avenida Cezário de Abreu e encontra-se no 1º lote; o segundo lote faz frente para o corredor oeste e não possui construção.

5. Logradouro Público.

A Avenida Cezário de Abreu está situada no centro da cidade.

É lugar movimentado e valorizado; corredor comercial e polo de valorização.

6. A Construção.

Construção térrea, antiga, obsoleta e já deteriorada, sem valor comercial, restando, apenas o seu valor residual, ou seja, valor de demolição.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVI

"ITAPEVI - CIDADE ESPERANÇA"

RUA: BRASILIA DE ABREU ALVES, 200 - FONE: (011) 426-3651 - CEP 06650-000 - ITAPEVI - SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES 01 E 02 AO PROJETO DE LEI Nº 012/96.

Senhor Presidente:

Quanto ao aspecto legal, nada há que se
objetar.

Quanto ao mérito, a propositura é louvável, eis
que autoriza o Executivo a proceder a venda de imóvel que pertenceu ao
Legislativo com reais benefícios ao Poder Público Municipal.

Pelo exposto, concedemos o nosso parecer
favorável, conclamando os Nobres Companheiros que votem pela aprovação
do Projeto.

É o parecer.

Sala das Sessões Bemvindo Moreira Nery, 19
de março de 1.996.

COMISSÃO 01

VALTER FRANCISCO ANTONIO

JOÃO FERREIRA DO MONTE

NORMA LUCIA RIBEIRO DE SOUZA

ANTONIO DE SOUZA FARIAS

BENEDITO VAZ FERREIRA

COMISSÃO 02

LAERTE CASAGRANDE

MARIA RUTH BANHOLZER

HERMOGENEZ JOSE SANT'ANNA

VITAL PONCIANO DOS REIS

JOSE FRANCISCO DE OLIVEIRA



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVI

"ITAPEVI - CIDADE ESPERANÇA"

RUA: BRASILIA DE ABREU ALVES, 200 - FONE: (011) 426-3651 - CEP 06650-000 - ITAPEVI - SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES 01 E 02 AO PROJETO DE LEI Nº 012/96.

Senhor Presidente:

Quanto ao aspecto legal, nada há que se
objetar.

Quanto ao mérito, a propositura é louvável, eis
que autoriza o Executivo a proceder a venda de imóvel que pertenceu ao
Legislativo com reais benefícios ao Poder Público Municipal.

Pelo exposto, concedemos o nosso parecer
favorável, conclamando os Nobres Companheiros que votem pela aprovação
do Projeto.

É o parecer.

Sala das Sessões Bemvindo Moreira Nery, 19
de março de 1.996.

COMISSÃO 01

VALTER FRANCISCO ANTONIO

JOÃO FERREIRA DO MONTE

NORMA LUCIA RIBEIRO DE SOUZA

ANTONIO DE SOUZA FARIAS

BENEDITO VAZ FERREIRA

COMISSÃO 02

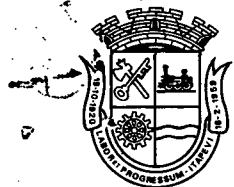
LAERTE CASAGRANDE

MARIA RUTH BANHOLZER

HERMOGENEZ JOSE SANT'ANNA

VITAL POMCIANO DOS REIS

JOSE FRANCISCO DE OLIVEIRA



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVI

"ITAPEVI - CIDADE ESPERANÇA"

RUA: BRASILIA DE ABREU ALVES, 200 - FONE: (011) 426-3651 - CEP 06650-000 - ITAPEVI - SÃO PAULO

AUTÓGRAFO Nº 013/96

(Projeto de Lei nº 012/96 - DO EXECUTIVO)

A Câmara Municipal de Itapevi, usando das atribuições que lhe são conferidas, Aprova a seguinte Lei:

"Dispõe sobre desafetação de bem imóvel do Município e autoriza sua venda"

Artigo 1º - Fica desincorporada da classe dos bens de uso especial e incorporada à categoria dos bens dominicais, dois imóveis localizados na Avenida Cesário de Abreu, nº 19, zona urbana do Município de Itapevi, que assim se descrevem e caracterizam:

I - Um prédio e seu respectivo terreno, com área de 283 m² (duzentos e oitenta e três metros quadrados), com 10 (dez) metros de frente para a Avenida Cesário de Abreu, nº 19; por 28,30 m (vinte e oito metros e trinta centímetros) da frente aos fundos de ambos os lados, tendo por fundo 10,00 m (dez metros), confrontando com o lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com Manoel Alves Mendes e sua mulher, ou eventuais sucessores, do lado esquerdo com Joaquim Leite dos Santos e sua mulher, ou eventuais sucessores, e nos fundos com o terreno descrito no inciso II deste artigo.

II - Um terreno, com 328,00 m² (trezentos e vinte e oito metros quadrados), situado nos fundos do prédio descrito no inciso anterior, com 8 m (oito metros) de frente, por 41 m (quarenta e um metros) da frente aos fundos de ambos os lados, e tendo nos fundos 8,00 (oito metros), confrontando pela frente, com os fundos do prédio descrito no inciso anterior, do lado direito de quem da avenida olha para o terreno, com Manoel Alves Mendes e sua mulher, ou eventuais sucessores, do lado esquerdo, com Joaquim Leite dos Santos e sua mulher, ou eventuais sucessores, e nos fundos com o córrego, ou Ribeirão Barueri-Mirim.

Artigo 2º - Fica o Executivo autorizado a vender os imóveis descritos no artigo anterior, mediante procedimento licitatório, a quem maior lance ofertar, obedecido o valor mínimo encontrado no Laudo de Avaliação anexo à esta Lei.

Parágrafo único - Os imóveis descritos e caracterizados no artigo 1º desta Lei serão vendidos conjuntamente, em lance único para os dois.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVI

"ITAPEVI - CIDADE ESPERANÇA"

RUA: BRASILIA DE ABREU ALVES, 200 - FONE: (011) 426-3651 - CEP 06650-000 - ITAPEVI - SÃO PAULO

Artigo 3º - As despesas com lavratura de escritura e respectivo registro em cartório competente serão arcadas pelo adquirente do imóvel.

Artigo 4º - As despesas decorrentes com a execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente.

Artigo 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Câmara de Vereadores de Itapevi, 26 de março de 1.996.


JADIR FRANCISCO DE SOUZA
Presidente


JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA
2º Secretário - em exercício



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI

" ITAPEVI - Cidade Esperança "
ESTADO DE SÃO PAULO

Mensagem nº 11/96

Itapevi, 18 de março de 1996

Senhor Presidente

Pelo presente tenho a honra de encaminhar, através de Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Câmara de Vereadores, o incluso Projeto de Lei que desafeta imóvel e autoriza o Executivo a vendê-lo.

O imóvel de que trata esta propositura é aquele onde anteriormente funcionava a Câmara Municipal, localizado na Avenida Cesário de Abreu. Foi ele adquirido através de desapropriação amigável, autorizada pela Lei nº 33/66 e Decreto nº 38/66, especialmente para funcionamento dessa Casa de Leis. Daí porque haver necessidade de desafetá-lo de seu uso especial original e incluí-lo na classe de bens dominicais, podendo, dessa forma, ser alienado.

Sua alienação se faz necessária, uma vez que, com a construção das novas instalações da Câmara Municipal, aquele imóvel deixou de ter qualquer destinação útil ao serviço público, sem que haja qualquer previsão de seu uso para a Administração.

Por isso, é oportuno e conveniente que seja alienado, por venda, procedendo-se, para tanto, a abertura de procedimento licitatório, sendo que a importância não poderá ser inferior àquela encontrada no Laudo Avaliatório que faz parte integrante do Projeto ora apresentado e será aplicada em benefício do serviço público.

Por tratar-se de matéria de alta relevância, solicito que sua apreciação se faça em regime de urgência, nos termos da Lei Orgânica do Município.

JOÃO CARLOS CAMEZ
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
JADIR FRANCISCO DE SOUZA
MD. Presidente da Câmara Municipal de
ITAPEVI - SP

RECEBEMOS
19 / 03 / 96
Jadira
SECRETARIA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI

" ITAPEVI - Cidade Esperança "
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 012, de 19 de março de 1996

Dispõe sobre desafetação de bem imóvel do Município e autoriza sua venda.

A COMISSÃO DE Nº 01
Sala das sessões 19/03/1996
Presidente

JOÃO CARLOS CAMEZ, Prefeito do
Município de Itapevi.

Faz saber que a Câmara Municipal de Itapevi
aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte
Lei:

APROVADO em 1ª Discussão
Sala das sessões 19/03/1996
Presidente

APROVADO em 2ª Discussão
Sala das sessões 19/03/1996
Presidente

Artigo 1º - Fica desincorporada da classe dos bens de uso especial e incorporada à categoria dos bens dominicais, dois imóveis localizados na Avenida Cesário de Abreu, nº 19, zona urbana do Município de Itapevi, que assim se descrevem e caracterizam:

I - Um prédio e seu respectivo terreno, com área de 283 m² (duzentos e oitenta e três metros quadrados, com 10 (dez) metros de frente para a Avenida Cesário de Abreu, nº 19; por 28,30 m (vinte e oito metros e trinta centímetros) da frente aos fundos de ambos os lados, tendo por fundo 10,00 m (dez metros), confrontando com o lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com Manoel Alves Mendes e sua mulher, ou seus eventuais sucessores, do lado esquerdo com Joaquim Leite dos Santos e sua mulher, ou eventuais sucessores, e nos fundos com o terreno descrito no inciso II deste artigo.

II - Um terreno, com 328,00 m² (trezentos e vinte e oito metros quadrados), situado nos fundos do prédio descrito no inciso anterior, com 8 m (oito metros) de frente, por 41 m (quarenta e um metros) da frente aos fundos de ambos os lados, e tendo nos fundos 8,00 m (oito metros), confrontando pela frente, com os fundos do prédio descrito no inciso anterior, do lado direito de quem da avenida olha para o terreno, com Manoel Alves Mendes e sua mulher, ou eventuais sucessores, do lado esquerdo, com Joaquim Leite dos Santos, e sua mulher, ou eventuais sucessores, e nos fundos com o córrego, ou Ribeirão Barueri-Mirim.

Artigo 2º - Fica o Executivo autorizado a vender os imóveis descritos no artigo anterior, mediante procedimento licitatório, a quem maior lance ofertar, obedecido o valor mínimo encontrado no Laudo de Avaliação anexo à esta Lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI

" ITAPEVI - Cidade Esperança "
ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único - Os imóveis descritos e caracterizados no artigo 1º desta Lei serão vendidos conjuntamente, em lance único para os dois.

Artigo 3º - As despesas com lavratura de escritura e respectivo registro em cartório competente serão arcadas pelo adquirente do imóvel.

Artigo 4º - As despesas decorrentes com a execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente.

Artigo 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

1996

Prefeitura do Município de Itapevi, em 18 de março de


JOÃO CARLOS CAMEZ
Prefeito Municipal

**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
(FILIA DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Fls. n.º	27
Proc. n.º	5596/95
d)	2

8.2 - HISTÓRICO OU PRELIMINARES

Resumo e/ou histórico dos fatos, acontecimentos, incidentes, etc. que resultaram na necessidade do parecer.

8.3 - VISTORIA OU INSPEÇÃO

Descrição clara e concisa, circunscrita ao objeto da perícia, de tudo que for constatado e tiver ocorrido na diligência, com descrição do imóvel, coisa ou documento examinados, seu estado atual e alterações por que passaram ao longo do tempo ou durante a diligência.

8.4 - EXAMES REALIZADOS OU AVALIAÇÕES

Relato das observações de detalhes, experiências, pesquisas e operações realizadas, incluindo avaliações, mencionando os meios, métodos e critérios utilizados, com justificativa da escolha e as respectivas fontes de informações.

Ao descrever patologias em edificações, apresentar um croqui com a nomenclatura utilizada dos cômodos, estabelecendo e utilizando um critério único de identificação das respectivas paredes, principalmente em obras de vários andares repetidos. Sugere-se a identificação das paredes pelos pontos cardeais, com numeração em cada cômodo no sentido horário. A descrição das paredes internas deve ser feita para quem de dentro do cômodo vê a parede; a das paredes externas para quem de fora olha as paredes.

Explicitar sempre a origem do documento ou frase citada, mencionando a fonte (folha dos autos, página de livro, etc.). Se o documento for fundamental para a lide, juntar cópias autenticadas aos autos.

Se forem colhidos ou citados depoimentos de pessoas, estas deverão ser identificadas da melhor forma possível.

Se houver necessidade de pesquisa ou juntada de documentos adicionais, exames ou serviços complementares, que impliquem em gastos imprevistos ou dilatação do prazo de entrega do laudo, o perito deverá comunicar o fato por escrito ao juiz, justificando e requerendo o que for necessário.

8.5 - CONCLUSÕES

Conclusões fundamentadas a respeito dos motivos ou dúvidas que deram origem ao parecer, com a devida clareza e objetividade, explicitando eventuais razões que as impossibilitaram.

8.6 - RESPOSTAS AOS QUESITOS

Nos processos judiciais, responder aos quesitos deferidos com objetividade e fundamentação. Não fugir ao que for perguntado, dando respostas fundamentadas e não monossilábicas a todos os quesitos. Se houver item do laudo que responde a questão, identificá-lo, informando a folha ou folhas onde se encontra. Nas respostas a quesitos que perguntam sobre valores, indicá-los claramente na resposta, fazendo remissão às folhas onde foram calculados. Se não for possível responder, justificar o motivo. Ao responder a quesitos longos, que perguntam induzindo a resposta, deve-se esclarecer as hipóteses envolvidas na questão, dividindo as aparentemente conflitantes.

8.7 - ENCERRAMENTO

Fechamento do laudo, devendo constar o número de páginas, de fotografias e anexos, se houver.

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T16



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIAO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

aos Assistentes Técnicos o exame dos autos que estiverem em seu poder, assim como oferecer documentos ou outras provas à perícia.

9.10 - Não havendo consenso nessa conferência reservada, informar aos assistentes técnicos antecipadamente sobre suas conclusões e a data da entrega dos autos em cartório, fornecendo-lhes cópias de seu laudo, possibilitando-lhes o cumprimento do prazo legal.

9.11 - Desempenhar o encargo de perito ou assistente técnico com independência, sempre buscando a verdade e denunciando impedimentos ou pressões de qualquer natureza no decorrer dos trabalhos.

TEXTO FINAL APROVADO EM ASSEMBLÉIA ORDINÁRIA DO IBAPE/SP REALIZADA EM 09/08/1994, BASEADO NA VERSÃO 6 ELABORADA POR:

RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI

REVISORES:

JOAQUIM DA ROCHA MEDEIROS JR.
ANA MARIA DE BIAZZI DIAS DE OLIVEIRA
ODAIR MARTINS BENITE
MARCELO ROSSI DE CAMARGO LIMA
ALDO FERRARO
OSORIO ACCIOLI GATTO
MARCELO BALIAN
MILTON GOMES
MÁRIO DE SOUZA JÚNIOR
MAURÍCIO ARON BRAUN
JOSÉ TARCÍSIO DOUBEK LOPES:
FLÁVIO F. FIGUEIREDO
JOSÉ FIKER
FERNANDO GUILHERME MARTINS
FABIO GUILHERME NEUBER MARTINS
DOMINGOS DE SABOYA BARBOSA FILHO
HÉLIO DA FONSECA CARDOSO
NELSON NADY NÖR FILHO
TITO LÍVIO FERREIRA GOMIDE
GISELDA DURIGAN
LUIZ FERNANDO MÖLLER
JULIO CÉSAR RIBEIRO DE BARROS -

Foram aproveitados alguns textos de:

JOÃO EURÍPEDES SABINO -
JOSÉ CARLOS PELLEGRINO
FRANCISCO MAIA NETO

Fls. n.º	78
Proc. n.º	5596/95
α)	2

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T18



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Fls. n.º	77
Proc. n.º	5596/95
ct)	21

8.8 - ANEXOS

Conjunto de elementos complementares que foram citados no laudo ou de grande importância para esclarecimento das questões abordadas, tais como documentos ou suas reproduções, memórias de cálculo, fichas cadastrais, plantas, mapas, levantamentos aerofotogramétricos, fotografias, etc.

As fotografias juntadas aos laudos devem ser devidamente legendadas, de tamanho conveniente, de forma a esclarecer visualmente o que se pretende mostrar

As reproduções integrais ou parciais de documentos deverão se restringir aos casos em que sejam efetivamente necessários para o entendimento do parecer.

9 - PROCEDIMENTOS DOS PERITOS E ASSISTENTES TÉCNICOS

Os profissionais indicados como peritos e assistentes técnicos devem:

9.1 - Desempenhar com eficiência e probidade sua função de auxiliar do juiz ou da parte contratante, procurando honrar seu compromisso em busca da verdade, sem jamais se prevalecer do fato; quando substituir colega, procurar ser diligente a fim de não afetar-lhe a imagem.

9.2 - Inteirar-se dos autos tão logo tomem conhecimento de sua indicação, para verificar se não há incompatibilidades e se realmente se encontram em condições de assumir o compromisso, em face das condições e habilitação, e de realizar o trabalho no prazo previsto.

9.3 - Obedecer aos preceitos constantes do Código de Ética, declinando de suas indicações quando indicado para trabalho para o qual não esteja habilitado ou nos casos previstos no Código de Processo Civil.

9.4 - Não constitui quebra do Código de Ética criticar eventuais enganos ou descuidos de outros profissionais, mas jamais atacando a pessoa do perito ou assistente.

9.5 - Se houver necessidade de escusa, comunicar à parte ou ao M. Juiz o fato por escrito, o mais breve possível, justificando o motivo.

9.6 - Não emitir pareceres técnicos diferentes sobre o mesmo objeto em perícia, nem subscrever laudo pericial conjunto, que for elaborado por profissional não habilitado.

9.7 - Estimar seus honorários preferencialmente com base no Regulamento de Honorários Profissionais do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Departamento de São Paulo, de forma que remunere condignamente o serviço prestado. Solicitar aprovação do resultado ao seu cliente, ou ao M. Juiz, se a importância prevista ou depositada for insuficiente para a garantia dos honorários estimados.

9.8 - Evitar os trabalhos periciais sem a garantia de remuneração através de honorários provisórios ou contratos, à exceção das perícias gratuitas.

9.9 - Embora a conferência reservada entre perito e assistentes técnicos não seja mais obrigatória por lei, recomenda-se que o perito tome a iniciativa de marcar previamente o dia, hora e local para o início efetivo das diligências, facultando

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T17

**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA****DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP****(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)**

Proc n.º	80 5596/95
a)	2

ADENDO A SER DISTRIBUIDO COM A NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP**COMPORTAMENTO ÉTICO DOS PERITOS E ASSISTENTES TÉCNICOS**
(baseado em texto original de autoria do eng. JOÃO EURÍPEDES SABINO - MG)

Exigem-se dos peritos e assistentes técnicos em perícias de engenharia o atendimento do Código de Ética do CONFEA e da legislação pertinente.

- Ter a profissão como alto princípio de honra e, ao exercê-la no cumprimento de mandado judicial, dar todo grau de invulnerabilidade nos conceitos, definições e pareceres que como Engenheiro emitir.
- Honrar sempre a Justiça, não permitindo que, pelo seu comportamento, a imagem da mesma seja denegrida e sem jamais se prevalecer da condição de perito para obter vantagens ou se exaltar pessoalmente.

Interessar-se unicamente pela busca da verdade.

- Ter sempre em mente que a verdade é como ela é, e não como um ou outro quer que ela seja.
- Não considerar unilateralmente Autor ou Réu no Processo, e sim, enxergá-los de forma equidistante.
- Não se submeter a injunções processuais ainda que tal atitude redunde em dissabores.
- Ater-se para o cumprimento dos encargos, aos prazos prescritos na lei e evitar atrasos na entrega dos trabalhos em Juízo.
- Intercar-se dos deveres e direitos do Perito, constantes da legislação.
- Manter-se atualizado nas matérias referentes à área de sua especialidade.
- Atender com presteza aos trabalhos ligados à justiça gratuita.- Ser claro, preciso e objetivo na execução de qualquer trabalho e, na sua redação, fazê-lo de forma a não influir tendenciosamente a favor ou contra outrem.
- Recusar nomeação ou convite para realizar trabalho para o qual não esteja devidamente habilitado.
- Quando atuar como assistente, assessorar de direito à parte, mas de fato e em primeiro lugar à justiça e à verdade.
- Abdicar-se de receber honorários advindos de fontes outras que não sejam oficiais ou públicas, e só aceitá-los depois de arbitrados e a partir de seu depósito efetuado nos autos e com autorização do Juízo.
- Não emitir pareceres técnicos diferentes sobre o mesmo objeto em perícia.
- Não subscrever laudo pericial conjunto, que tiver sido elaborado por profissional carente de habilitação.
- Aplicar conhecimentos técnicos e analíticos na elaboração de pareceres avaliatórios, de forma a não dificultar a compreensão e conclusão das Autoridades e Advogados no processo.

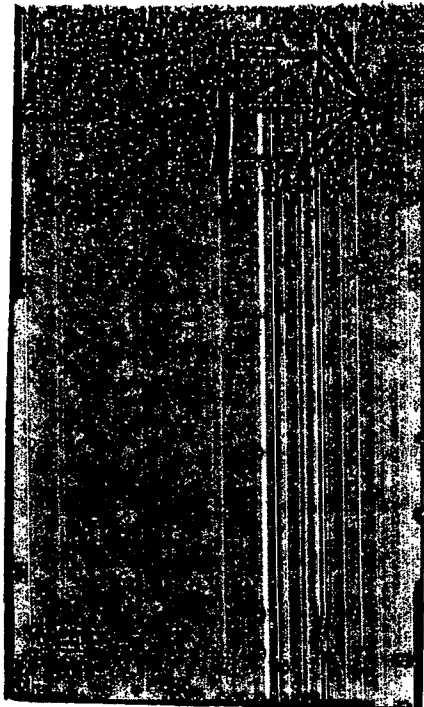
ADENDO À NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - FOLHA N. 1

PLANARC

CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA

PRAÇA DAS GARDÊNIAS, 4
ALPHAVILLE
421-6220 30/6/95

WALTER FERNANDES MESA
Eng.º Civil



PLANARC - CONSTRUTORA E
IMOBILIÁRIA LTDA.
CNPJ 49.723.802/0001-19 - I. E. 373.010.791.113

Sgt. Antonio Vieira Nole, 95 - CEP 06693-540
Itapevi - Tel. 426-2245/426-5332 - Fax 426-5407



IMÓVEIS SÃO JOSÉ

VENDAS E COMPRAS DE CASAS, LOTES, FAZENDAS,
SÍTIOS E CHACARAS, ÁREAS INDUSTRIAIS,
ADMINISTRAÇÃO DE ALUGUÉIS,
LEGALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS, ETC.

JOSÉ DE OLIVEIRA
CRECI 19641

Av. Cezário de Abreu, 7
Centro - Itapevi

Tel.: 426-2304
São Paulo

FURLAN IMÓVEIS



COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS
DOCUMENTAÇÃO EM GERAL

Edson Furlan
CRECI 45.305

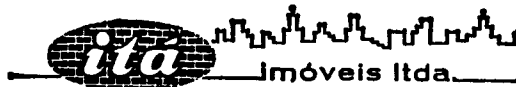
POPULAR FURLAN

Av. Cezário de Abreu N.º 60
1.º Andar - Sala 2

Fone: 426-2275 (Res.)
ITAPEVI - SP

DR. Hermogenes J. Sant'anna

MHA - COMERCIAL IMPORTADORA LTDA.
Av. Cezário de Abreu, 14 - Centro - ITAPEVI - SP - CEP 06653-240
Fone: 426-2118 CEC 60 184 801/0001-86 - I. E. 373 016 530 110



CRECI 2.707

ADMINISTRAÇÃO - INCORPORAÇÃO - CORRETAGEM - COMPRA E
VENDA DE IMÓVEIS - LOTEAMENTOS - CHACARAS CASAS - SÍTIOS

Celio Teixeira Gonçalves

Rua Pedro Luiz Garcia, 62 (Sede Própria) - Tels. 426-2782 - 426-3686 - Itapevi - SP

FN Imóveis S/C Ltda.

CRECI 14097 J

TERRENOS CHACARAS - CASAS
ADMINISTRAÇÃO

Francisco Neco da Silva

Rua Professor Irineu Chaluppe - 37 Sala - 01 Centro - Itapevi
Cep 06653 140

Fls. n.º ... 27 ... 426-4926
Proc. n.º ... 5596/95 ...
a) ...



NOROESTE

Administração de Bens Ltda.

COMPRA E VENDA DE LOTES, CASAS, SÍTIOS,
CHACARAS E ÁREAS INDUSTRIAIS,
DOCUMENTAÇÃO EM GERAL

EVALDO

cria 19631

Rua Joaquim Nunes N.º 35
Centro - Itapevi

Tel.: 426-3326
São Paulo



EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMPRA - VENDA E ADMINISTRAÇÃO
FONE: 426-4732

CRECI 36.730

Lutz C. Mauro

Av. Cezario de Abreu, 173 - 1.º And. Sala 2 - Centro - Itapevi



PONTO FINAL IMÓVEIS

Vendas: Casas - Terrenos - Chacaras
Compra, Venda e Aluga Telefones

CRECI 12506 -

Carlos / J Augusto
426-2317
426-2306

Praça Carlos de Castro, 129
Sala 03 - Centro

ITAPEVI
S.P.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

- sistemas de proteção contra incêndio
- serviços de ar comprimido
- serviços envolvendo uso de vapor
- sistemas de ventilação e ar condicionado
- veículos e bens semoventes
- móveis e utensílios de escritório, vestiário, cozinha, refeitórios, ambulatórios, etc.

Fls. n.º	71
Proc. n.º	5596/75
Assinatura	R

Entre os bens intangíveis, embora de difícil apreciação, deverão ser considerados, não restritivamente, os seguintes:

- clientela
- financiamentos
- organização
- contratos, incluindo os de fornecimentos futuros
- marcas e patentes
- direitos

6.4.5 - REQUISITOS COMPLEMENTARES ENVOLVENDO ELETRICIDADE

O item vistoria deverá proporcionar elementos para:

6.4.5.1 - CARACTERIZAÇÃO DA ENTRADA DE ENERGIA ELÉTRICA, compreendendo:

- fornecimento de energia elétrica à entrada consumidora: aérea ou subterrânea;
- tensão secundária ou tensão primária;
- tipos de medições: direta ou indireta;
- sistemas e tensões nominais de fornecimento;
- caixa de medição: individual ou coletiva;
- postos primários: convencional ou simplificado;
- subestações de alta tensão.

6.4.5.2 - CARACTERIZAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

- redes de distribuição primária ou secundária;
- quadros de distribuição de força, quadros de força, quadros de luz, quadros de comando, CCMs, cabinas de barramento, etc.

6.4.5.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS CARGAS FINAIS

- motores, reatores, geradores, retificadores, conversores, lâmpadas, etc.
- chuveiros, aquecedores de água, lavadoras, secadoras, fornos, estufas, exaustores, etc.

6.4.5.4 - CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE PROTEÇÃO ATMOSFÉRICA E ATERRAMENTO

- tipo de pára-raio: Franklin, gaiola de Faraday, misto;
- tipo de aterramento: malhas, hastes, conectores, soldas;
(malha para sistema de pára-raios;
malha para sistema de CPD (computadores);
malha para sistema de proteção (carcaças massas);

6.4.5.5 - CARACTERIZAÇÃO DOS MATERIAIS

- condutores: fios e cabos isolados, singelos e múltiplos para força, iluminação e comando, fios e cabos nus;

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T10



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

11

- b) eletrodutos: de PVC rígidos, de aço, flexíveis de aço, flexíveis com revestimento interno de fita de aço;
- c) dispositivos de proteção: fusíveis tipo NH, "diazed", cartucho;
- d) postes: de concreto armado, secção cilíndrica ou duplo T, de aço, de madeira, ou fundido no local;
- e) isoladores: tipo roldana, castanha, de pino, de suspensão (porcelana ou vidro)

Fls. n.º	72
Proc. n.º	5096/95
α)	2

6.4.5.6 - CARACTERIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

- a) transformadores: de potência, de corrente, de potencial;
- b) disjuntores: a grande volume de óleo, a pequeno volume de óleo, a gás, a sopro, de baixa tensão;
- c) chaves: comando a bastão, comando com alavanca, sem dispositivo de proteção, abertura sob carga com dispositivo de proteção;
- d) luminárias: para lâmpadas de descarga, incandescente, outras.
- e) aparelhos de ar condicionado: centrais, tipo janela;
- f) fornos, estufas, nobreaks, etc.

6.4.5.7 - CONSTATAÇÃO DE DANOS (quando houver)

Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todos os danos observados. As próprias dimensões dos danos definirão a natureza das avarias (destruição parcial ou total dos equipamentos/móveis/ou utensílios, devido a curto-circuito, fugas de corrente, mau contacto, cabos com isolamento comprometida, desbalanceamento de carga e outros). Sempre que possível, deverão ser indicadas claramente as origens dos danos e seus responsáveis.

6.4.5.8 - SUBSÍDIOS ESCLARECEDORES

Documentos adicionais poderão ser anexados, sempre que a natureza da perícia assim o exigir, tais como:

- gráficos ou croquis de avarias progressivas
- diagramas unifilares, de comando, outros
- medições básicas de tensão e corrente
- verificação da compatibilidade entre a proteção e capacidade de condutores
- quedas de tensão
- memórias de cálculo.

6.4.6 - REQUISITOS COMPLEMENTARES ENVOLVENDO IMÓVEIS RURAIS

O item vistoria deverá proporcionar elementos para:

6.4.6.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

- a) caracterização física dos recursos naturais, meio ambiente e ocupação: relevo, clima, solo, rede hidrográfica, cobertura vegetal, uso atual dos recursos;
- b) melhoramentos públicos existentes, energia elétrica, telefone e rede viária;
- c) serviços comunitários, transporte coletivo e da produção, recreação, ensino e cultura, rede bancária, comércio, segurança, saúde e assistência técnica;
- d) potencial de utilização, estrutura fundiária, praticabilidade do sistema viário, vocação econômica, restrições de uso, facilidades de comercialização, cooperativas e assemelhados, rede de armazenamento, disponibilidade de mão de obra.

6.4.6.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DE SEUS ELEMENTOS

- a) As terras devem ter sua caracterização e classificação baseadas em sua fertilidade, profundidade, permeabilidade, drenagem, riscos de inundação, pedregosidade, declividade, relevo, erosão, etc., e consequentemente, sua capacidade de uso, fornecendo a estimativa de área em que cada classe ocorre.
- b) A classificação das terras deve seguir a adotada no MANUAL PARA O LEVANTAMENTO UTILITÁRIO DO MEIO FÍSICO E CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS NO SISTEMA DE CAPACIDADE DE USO - 4a. aproximação, 1991 (Coordenador I. F. Lepsch - Sociedade Brasileira da NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T11

**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Ciência do Solo/Ministério da Agricultura - SBCS/MA - Coordenadoria de Conservação do Solo e da Água, Campinas - SP)

c) As culturas devem ter sua descrição contendo suas características no que diz respeito ao seu estágio vegetativo, estado nutricional, densidade por unidade de área, tratos culturais, estimativas de colheitas futuras, etc.

d) Existindo florestas, devem ser caracterizadas:

- áreas de preservação permanente (imunes ao corte por efeito de lei)

- áreas com florestas nativas ou plantadas, passíveis de exploração: espécie(s), volume de madeira comercial, etc.

e) As benfeitorias e acessões devem ter sua descrição compreendendo além dos elementos estruturais, sua apreciação sobre a adequação ao uso do imóvel.

f) ao descrever imóveis rurais e glebas urbanizáveis, procurar identificá-las adequadamente, e, se houver verba disponível, identificar sua localização e confrontação através de levantamento topográfico em escala conveniente ao fim a que se destina.

6.4.6.3 - CONSTATAÇÃO DE DANOS (quando houver)

Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todos os danos observados. As próprias dimensões definirão a natureza dos mesmos: incêndios, erosão do solo, erros de implantação ou colheita, ataque de pragas, doenças, deficiências de nutrientes, condições de armazenamento ou transporte, qualidade de sementes, etc.

6.4.6.4 - SUBSÍDIOS ESCLARECEDORES

Documentos adicionais poderão ser anexados, sempre que a natureza da perícia assim o exigir, tais como:

- resultados de análises de solos;

- resultados de análises de porcentagem de germinação de sementes;

- boletins técnicos das Secretarias de Agricultura dos Estados sobre Levantamento de Solos, aptidões agrícolas;

- resultados de inventários florestais;

- outros.

Fls n.º	73
Proc. n.º	5596/95
a)	

6.4.7 - REQUISITOS COMPLEMENTARES ENVOLVENDO TOPOGRAFIA

Para levantamentos topográficos deverão ser adotados os procedimentos da NBR13133/94 - Norma para Execução de Levantamento Topográfico da A.B.N.T.

Nos levantamentos planimétricos em imóveis para fins judiciais ou arquivamento junto aos Registros Imobiliários, recomenda-se a adoção de poligonais planimétricas classes IVP a IP da NBR 13133/94.

6.4.8 - REQUISITOS COMPLEMENTARES ENVOLVENDO CRIMINALÍSTICA

Os pareceres envolvendo criminalística deverão ser redigidos considerando o disposto na legislação pertinente, em particular os seguintes itens, que, pela sua importância, são aqui reproduzidos:

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 5/10/1988 - art. 5. inciso II do Capítulo I - - "Ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei"

CÓDIGO DE PROCESSO PENAL - ART. 158 - "Quando a infração deixar vestígios, será indispensável o exame do corpo de delito, direto ou indireto, não podendo supri-lo a confissão do acusado"

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T12



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
(FILIAO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Fls. n.º	74
Proc. n.º	5596/95
o)	2

CÓDIGO DE PROCESSO PENAL - ART. 159 - "Os exames do corpo de delito e outras perícias serão, em regra, feitos por peritos oficiais". Parágrafo único: "Não havendo peritos oficiais, o exame será feito por duas pessoas idôneas, escolhidas de preferência as que tiverem habilitação técnica."

CÓDIGO DE PROCESSO PENAL - ART. 160 - "Os peritos descreverão minuciosamente o que examinarem e responderão aos quesitos formulados". Parágrafo único: "Se os peritos não puderem formar logo juízo seguro ou fazer relatório completo do exame, ser-lhes-á concedido prazo até cinco dias. Em casos especiais, esse prazo poderá ser prorrogado, razoavelmente, a requerimento dos peritos."

CÓDIGO DE PROCESSO PENAL - ART. 169 - "Para o efeito de exame do local onde houver sido praticada a infração, a autoridade providenciará imediatamente para que não se altere o estado das coisas até a chegada dos peritos, que poderão instruir seus laudos com fotografias, desenhos ou esquemas elucidativos."

Independentemente da existência ou não de quesitos específicos a respeito, os pareceres deverão conter, quando cabíveis, os seguintes esclarecimentos:

a) em locais de desabamento ou desmoronamento:

- confirmação se houve desabamento, sua extensão, proporção e extensão dos danos dele decorrentes;
- indicar a sua causa, quando puder ser identificada;
- se não for possível precisar a causa, indicar a mais aceitável, justificadamente;
- indicar se do desabamento resultou perigo para a integridade física, para a vida ou para o patrimônio alheios.

b) em locais de incêndio:

- confirmação se houve incêndio, sua extensão, proporção e extensão dos danos dele decorrentes;
- onde teve início o fogo e qual a sua causa, quando puder ser identificada;
- não sendo possível precisar a causa, indicar a mais provável, justificadamente;
- indicar se do incêndio resultou perigo para a integridade física, para a vida ou patrimônio alheios.

c) em acidentes do trabalho:

- confirmar se houve acidente do trabalho;
- indicar o local da ocorrência;
- indicar se havia condição física insegura no local de trabalho especificamente onde ocorreu o acidente;
- indicar se foi a condição insegura que deu origem ao acidente;
- indicar se a vítima possuía os equipamentos de proteção individual do trabalho necessários ao desempenho da função;
- indicar se houve ato ou atitude insegura do trabalhador, que tenha dado origem ao acidente.

6.4.9 - REQUISITOS COMPLEMENTARES ENVOLVENDO SEGURANÇA DO TRABALHO

Os pareceres referentes a insalubridade e periculosidade do trabalho deverão atender às instruções para sua elaboração constantes da **CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS DO TRABALHO** e respectiva legislação adicional, analisando as três naturezas eventuais das causas, a saber:

a) causas fortuitas: entende-se que não eram previsíveis;

b) condições inseguras do trabalho: que não proporcionam a segurança necessária ao trabalhador para o desempenho da sua atividade, podendo ser originadas na falta de proteções no aparelhamento, ou do local onde o trabalhador desenvolve o seu serviço, de equipamento defeituoso, de espaço ou ventilação inadequados, de falta de equipamentos de proteção individual, etc.

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T13



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Fls. n.º ... 75 ...
Data n.º 5596/95
(7)

c) atos ou atitudes inseguras: decorrentes da ação do trabalhador, desobedecendo às normas de trabalho estabelecidas no local, tais como: indiferença à segurança que lhe é ofertada, recusa de uso de equipamentos de proteção individual, indisciplina, etc. que podem dar causa ao ocorrido, ou concorrer para o seu desencadeamento.

Os pareceres atenderão aos seguintes requisitos complementares, quando cabível:

a) identificação detalhada do local objeto da perícia, de forma a não dar margem a dúvidas quanto à sua localização (nome do estabelecimento, endereço, e, se o exame se referir a local específico, detalhá-lo com nome da seção, divisão, departamento, etc. inclusive com croqui).

b) descrição do ambiente de trabalho, incluindo os elementos necessários à sua caracterização, tais como: arranjo físico, metragens da área física, condições gerais de higiene, ventilação, iluminação, tipo de construção, cobertura, paredes, janelas, piso, mobiliário, divisórias, etc.

c) análise qualitativa da função do trabalhador, descrevendo todos os tipos de tarefa que compõem sua função, incluindo:

- etapas do processo operacional, descrevendo atividades ou movimento da maquinaria, inclusive detalhando método de trabalho e hierarquia funcional;
- riscos operacionais, incluindo seu levantamento, descrição, medidas de proteção, tempo de exposição, etc.

d) análise quantitativa da função do trabalhador, efetuada pelo perito após definir o método de amostragem e seu convencimento quanto a situação de risco intermitente ou contínuo, resguardados os limites de tolerância estipulados na legislação para o risco grave e iminente.

e) conclusões quanto à insalubridade ou periculosidade do local, apresentando obrigatoriamente toda a cadeia de relação causa e efeito entre o trabalho objeto da perícia e o acidente ou doença, com a devida fundamentação legal.

f) apresentar propostas técnicas para correção, atenuação ou eliminação da insalubridade ou periculosidade do local.

7 - NÍVEIS DE RIGOR DOS PARECERES TÉCNICOS

Os pareceres técnicos de engenharia, poderão ser classificados em dois níveis de rigor, conforme o seu grau de aprofundamento, os resultados obtidos e na medida em que for atendido maior número de requisitos previamente pretendidos e dos documentos que for possível obter ou dispor dentro dos prazos disponíveis:

- a) parecer de nível simplificado
- b) parecer de nível rigoroso.

No caso de pareceres que envolvam avaliação ou arbitramento, cujo fundamento seja a determinação de valor, deverão ser obedecidos os requisitos previstos nas Normas específicas da ABNT, que por isso não são citados na presente.

O perito ou assistente deverão especificar em qualquer parte do seu laudo ou parecer os requisitos essenciais ou complementares previstos nesta norma, devendo apresentar justificativa fundamentada do seu enquadramento em nível de rigor atingido, explicando as eventuais hipóteses que não permitiram atingir o nível de rigor inicialmente pretendido.

7.1 - PARECER DE NÍVEL SIMPLIFICADO

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T14



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Fls n°	76
Proc n°	5596/95
a)	

Aplica-se aos casos em que há necessidade ou conveniência econômica de procedimento rápido que resulta em trabalho sumário, subjetivo, destinado a informações preliminares, mais qualitativas do que quantitativas, sem maiores detalhamentos.

7.1.1. - Enquadram-se neste nível os pareceres que atendem apenas aos requisitos essenciais previstos nesta norma e aos casos que não possam ser enquadrados no nível de rigor completo.

7.1.2 - Este nível é tolerado em caso de pareceres preliminares, estimativas de ordem de grandeza de valores, pré-diagnósticos do nível de gravidade de patologias e em trabalhos que não utilizem qualquer instrumento de suporte às conclusões desejadas.

7.2 - PARECER DE NÍVEL COMPLETO

Aplica-se aos casos em que existam necessidade e condições econômicas de procedimento detalhado e sejam concedidos prazos suficientes que permitam obter provas detalhadas relativas aos fatos e ocorrências investigadas em função do objetivo da perícia.

7.2.1 - Enquadram-se neste nível os pareceres que atendem a todos os seus requisitos essenciais e complementares que forem aplicáveis ao caso.

7.2.2 - Este nível é exigido em todos os pareceres que escapem à classificação de nível simplificado.

8 - REDAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE PARECERES

Os pareceres deverão estar circunscritos ao objeto da perícia, escritos de forma simples e concisa, evitando linguagem excessivamente sintética, prolixa ou técnica, de forma a não dificultar a sua compreensão e conclusão. Sempre que possível, quando da utilização de termos técnicos ou fórmulas matemáticas, explicá-los, esclarecendo o seu significado, função, finalidade, etc. Devem ser evitadas reproduções desnecessárias e não sintetizadas de alegações das partes em iniciais e contestações, quando destinados a processos judiciais.

8.1 - APRESENTAÇÃO

Na folha inicial do parecer é recomendada a seguinte apresentação:

- cabeçalho, indicando a quem é dirigido o trabalho;
 - nos destinados a processos judiciais, espaço de pelo menos 10 cm de altura, onde eventualmente o destinatário possa consignar seu despacho;
 - um texto resumido, de apresentação e encaminhamento do parecer, do qual conste o nome do seu autor, nome dos interessados, tipo da ação ou perícia, número dos autos do processo, etc
- Todas as folhas deverão ser rubricadas e numeradas seguidamente, vindo a última datada e assinada, com os números de inscrição no C.R.E.A. e no IBAPE/SP e qualificações profissionais.

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISK - FOLHA N. T15



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Rua Maria Paula 122 cj. 106 - São Paulo - SP - BRASIL - ☎ (011)607-3898 - 📠 Fax (011) 604-7448

NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP

VERSÃO FINAL APROVADA NA ASSEMBLÉIA DE 09/08/1994

Fls. n.º	62
Proc. n.º	5596/95
α)	

1 - OBJETIVO

1.1 - Esta norma fixa as diretrizes básicas, conceitos, terminologia, convenções, notações, critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia, cuja realização é de responsabilidade e da exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia- C.R.E.A.s -, de acordo com a Lei Federal 5194 de 21/12/1966 e resoluções do CONFEA.:

- a) classifica a sua natureza;
- b) institui a terminologia, as convenções e as notações a serem utilizadas;
- c) define a metodologia básica aplicável;
- d) estabelece os critérios a serem empregados nos trabalhos;
- e) prescreve diretrizes para apresentação de laudos e pareceres técnicos.

1.2 - Esta norma é recomendada em todas as manifestações de trabalhos periciais de engenharia realizadas por membros titulares do Departamento de São Paulo do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE/SP.

1.3 - Embora de caráter genérico, esta Norma foi elaborada para atender às características do Estado de São Paulo. Seu uso em outros locais deve receber as adaptações necessárias, adequadas às respectivas posturas legais e condições de sua aplicação.

1.4 - Este texto foi aprovado em assembleia do IBAPE/SP realizada em 09/08/1994, com validade provisória até 31/12/1995, quando deverá passar pela primeira complementação e atualização, repetida sempre que for julgada conveniente pelo IBAPE/SP para atender seu objetivo.

2 - NORMAS E DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

2.1 - Na aplicação desta norma é necessário consultar e atender aos seguintes preceitos legais:

- a) Lei Federal n. 5194 de 21/12/1966 que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências;
- b) Resoluções do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e particularmente:
 - Resolução n. 205, de 30/09/1971, que adota o Código de Ética Profissional;
 - Resolução n. 218, de 27/06/1973, que fixa as atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades;
 - Resolução n. 345, de 27/07/1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. 11



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIAO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

c) Decisão Normativa n. 47 do Confea de 16/12/1992 (D.O.U. - I - 16/03/93)

2.2 - Os trabalhos periciais de Engenharia deverão ser orientados e obedecer às diretrizes preconizadas por outras Normas Brasileiras aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aplicáveis à natureza e à espécie do objeto da perícia.

2.3 - Os procedimentos desta norma deverão ainda estar em conformidade com os seguintes documentos:

- a) a Constituição Federal, os Códigos Civil, de Processo Civil, Penal, Comercial, de Águas, de Defesa do Consumidor, a Lei de Contravenções Penais, a Lei de Direitos Autorais, bem como a legislação complementar pertinente;
- b) toda a legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável ao objeto da perícia.

2.4 - São adotadas nesta norma as definições constantes do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP.

Fls. n.º	63
Proc. n.º	5596/95
α)	2

3 - ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL

3.1 - As perícias de engenharia deverão ser realizadas apenas por profissionais de nível superior devidamente registrados nos CREAs, e dentro das respectivas atribuições profissionais, conforme resoluções do CONFEA.

3.2 - Em casos de perícias complexas, envolvendo áreas de várias especializações, o perito responsável pela sua maior parte deverá convocar profissionais de outras especialidades para assessorá-lo.

3.3 - É lícito ao perito, sem a convocação citada no item anterior, fazer perícias em áreas que não sejam de sua atribuição nominal, desde que demonstre conhecimentos suficientes sobre a matéria que deve constar de seu currículo escolar e profissional, e que não representem a parte dominante da perícia.

4 - CLASSIFICAÇÃO DAS PERÍCIAS

4.1 - QUANTO À NATUREZA DO OBJETO DA PERÍCIA

4.1.1 Imóveis

4.1.1.1 - Terrenos

- a) Glebas;
- b) De uso especial;
- c) Lotes;
- d) Outros.

4.1.1.2. Benfeitorias

- a) Residenciais;
- b) Comerciais;
- c) Industriais;
- d) Especiais;
- e) Mistas;
-) Outras

4.1.1.3 - Terrenos com benfeitorias

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T2



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIAO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

4.1.2 - Máquinas, Equipamentos e Veículos

Fls. n.º	64
Proc. n.º	5596/95
α)	

4.1.3 - Instalações

4.1.4 - Frutos

- a) Aluguéis;
- b) Arrendamentos;
- c) Explorações;
- d) Lucros;
- e) Outras.

4.1.5 - Direitos

- a) Servidões;
- b) Usufrutos;
- c) Concessões;
- d) Comodatos;
- e) Direitos hereditários;
- f) Direitos possessórios;
- g) Direitos dominiais;
- h) Marcas e patentes;
- i) Outros.

4.1.6 - Responsabilidades

- a) em desabamentos;
- b) em desmoronamentos;
- c) em incêndios;
- d) em explosões;
- e) em acidentes do trabalho;
- f) em acidentes rodoviários;
- g) em acidentes ferroviários;
- h) em acidentes com embarcações (choque, adernamento, naufrágio, etc.);
- i) na perturbação do sossego ou trabalho alheio;
- j) em furtos e roubos de todos os tipos;
- k) em alterações de limites territoriais;
- l) em outras ações que necessitem de conhecimentos técnicos especializados.

4.2 - QUANTO ÀS ESPÉCIES DE PERÍCIAS

- 4.2.1 - Arbitramentos;
- 4.2.2 - Avaliações;
- 4.2.3 - Exames;
- 4.2.4 - Vistorias;
- 4.2.5 - Outras.

4.3 - QUANTO AOS TIPOS DE OCORRÊNCIAS QUE PODEM ENVOLVER AS PERÍCIAS

4.3.1 - Ações Judiciais

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. T3



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

4.3.2 - Ações Administrativas

4.3.3 - Extrajudiciais

Fls. n.º	65
Proc. n.º	5596/95
n)	

5 - NOTAÇÕES, SIMBOLOGIA E CONVENÇÕES

5.1 - Para os efeitos desta Norma, recomendam-se as notações, os símbolos gráficos e as convenções literais já normalizadas em Normas Brasileiras de simbologia.

5.2 - As notações citadas em 5.1 e as que vierem a ser adotadas pelo perito devem ser devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, em acordo com o Decreto Federal 81.621 de 03/05/1978.

6 - REQUISITOS

6.1 - Os requisitos exigidos em uma perícia serão especificados "a priori", estão diretamente relacionados com as informações e objetivos que se pretenda atingir e indicam seu nível de detalhamento e profundidade de análise.

6.1.1 - O empenho empregado pelo profissional na elaboração da perícia, e conseqüente remuneração, será função desses requisitos e do nível de aprofundamento pretendido no parecer, sem garantia de nível de rigor ou de precisão final, quando se tratar de avaliações que independem da vontade do perito ou do contratante.

6.2 - Os requisitos de uma perícia serão condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e ao menor grau de subjetividade empregado pelo perito, sendo esses aspectos definidos pelos seguintes pontos:

- a) quanto à metodologia empregada;
- b) quanto aos dados, informações e documentos levantados ou constatados;
- c) quanto ao tratamento dos elementos coletados e trazidos ao laudo ou parecer.

6.3 - REQUISITOS ESSENCIAIS

São os requisitos que, quando aplicáveis ao trabalho pericial através da metodologia adotada, deverão ser atendidos obrigatoriamente em todas as perícias.

6.3.1 - identificação do solicitante da perícia (pessoa física ou jurídica, entidade, autoridade judiciária, indicando o Tribunal ou Vara, número dos autos e respectivo ano, etc);

6.3.2 - identificação do objeto da perícia, a partir dos elementos de seu cadastro físico, da vistoria, do exame, da avaliação ou do arbitramento.

6.3.3 - data da diligência (período de tempo, hora);

6.3.4 - data do laudo ou parecer técnico; se for outra a data de referência, explicitá-la claramente, em seguida ao valor ou respectivo fato de ocorrência;

6.3.5 - identificação do objetivo da perícia, de sorte a estabelecer o grau de detalhamento das atividades a serem desenvolvidas no trabalho.

6.3.6 - identificação do proprietário do bem; quando for desconhecido, ou houver dúvida, a ocorrência deverá ser devidamente enfatizada;

6.3.7 - levantamento e descrição sumária de todos os dados disponíveis que permitiram ao perito fazer seu estudo e fundamentar sua convicção e conclusão (dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, detalhes técnicos, etc.), devendo constar no mínimo:

6.3.7.1 - anamnese do caso;

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/09/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. 14



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIA DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

6.3.7.2. - indicação e caracterização da situação encontrada e de eventuais danos ou eventos, documentadas quando necessário e cabível por croqui, plantas, fotografias, etc.;

6.3.7.3 - infrações às normas técnicas ou aos usos e costumes;

6.3.7.4 - conclusões;

6.3.8 - nome completo, assinatura, número de registro no CREA e credenciais do ou dos profissionais responsáveis

Fls. n.º	66
Proc. n.º	5596/95
σ)	

6.4 - REQUISITOS COMPLEMENTARES

As etapas, a seguir enumeradas a título de exemplo, são requisitos adicionais exigidos em perícias, quando cabíveis, nas várias especialidades da engenharia que podem garantir maior abrangência do trabalho, geralmente detalhando melhor aspectos específicos das questões e quesitos envolvidos:

- vistoria ou exame do objeto da perícia;
- diagnóstico dos itens objeto da perícia;
- coleta de informações;
- análise das ocorrências e elementos periciais;
- condições de estabilidade do prédio;
- prognósticos de evoluções patológicas, quando possível;
- soluções propostas, quando possível, ou proposta de soluções, se assim for solicitado;
- considerações finais e conclusão.

6.4.1 - REQUISITOS COMPLEMENTARES ENVOLVENDO IMÓVEIS

O item vistoria deverá descrever o imóvel e o contexto imobiliário ao qual pertence, ressaltando aspectos relevantes, tais como:

6.4.1.1 -CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO, compreendendo:

- a) aspectos físicos:
 - condições topográficas e relevo, natureza predominante do solo e subsolo, condições ambientais, clima, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazos;
- b) aspectos ligados a melhoramentos públicos, vias de acesso, urbanização e infraestrutura urbana:
 - sistemas viário e de coleta de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia elétrica, telefone, esgoto sanitário, águas pluviais, gás encanado, TV a cabo, etc.
- c) equipamentos e serviços comunitários e indicação de níveis de atividades existentes:
 - sistema de transporte coletivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde, comunicações, correios, lazer, combate a incêndio e segurança, saúde, ensino e cultura, recreação e outros;
- d) aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local:
 - potencial de aproveitamento legal (parcelamento e uso do solo, restrições físicas e legais) vocacional e sócio-econômico.

6.4.1.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DE SEUS ELEMENTOS

- a) localização e identificação do bairro, logradouro(s), número(s), acesso(s) e elementos de cadastro legais e fiscais;
- b) equipamento urbano, serviços e melhoramento públicos;
- c) ocupação ou utilização legal e real, prevista e atual, adequação à região;
- d) viabilidade econômica de aproveitamento, em relação aos usos recomendáveis para a região e à preservação do meio ambiente;

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. 15



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP

(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Fº:	67
Proc n.º	5596/95
α)	R

d) fotografia(s) em número adequado, a critério do perito;

e) croqui de situação.

6.4.1.3 - TERRENO

aspectos físicos: topografia, superfície, relevo, características de solo e subsolo, porte, forma, localização, perímetro e divisas definidas de acordo com a posição do observador, que deverá ser obrigatoriamente explicitada, dimensões, área, confrontantes.

6.4.1.4- BENFEITORIAS E ACESSÕES

a) construções:

descrição dos aspectos físicos e construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, compreendendo classificação, características da construção, com ênfase para fundações, estrutura, vedações, cobertura, acabamentos, número de pavimentos ou dependências, dimensões, áreas e idade real ou aparente, estado geral de conservação;

b) instalações, equipamentos e tratamentos:

instalações mecânicas, eletromecânicas e eletrônicas, de ar condicionado, elétricas e hidráulicas, de gás, de lixo, equipamentos de comunicação interna e externa, de sonorização, tratamento acústico, outros.

6.4.1.5 - CONSTATAÇÃO DE DANOS

caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todos os danos observados, apontando as suas causas, quando conhecidas, com nível de detalhamento adequado às finalidades do parecer, cujas próprias dimensões definirão a natureza das avarias, qualquer que seja a nomenclatura (fissura, trinca, rachadura, brecha, fenda, etc.).

6.4.1.6 - CONDIÇÕES DE ESTABILIDADE DO PRÉDIO

qualquer anormalidade deve ser assinalada e adequadamente fundamentada.

6.4.1.7 - SUBSÍDIOS ESCLARECEDORES

- documentos adicionais poderão ser anexados, sempre que a natureza da perícia assim o exigir, tais como:
- gráficos ou croqui de avarias progressivas;
- resultados de sondagens do terreno;
- gráficos de recalques;
- memórias de cálculo, resultados de ensaios não destrutivos, etc.;
- plantas;
- cópias de escritura;
- outros.

Observações:

- 1) Para exames aplicam-se os mesmos requisitos das vistorias, com as necessárias adaptações às peculiaridades das perícias realizadas em coisas, móveis e semoventes.
- 2) Quando o objetivo da perícia envolver determinação de valor, deverão ser adotados os requisitos explicitados nas Normas Brasileiras próprias, aplicáveis à espécie.

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. 18



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Fls n.º 68
Proc n.º 5596/95
a) 2

6.4.2 - REQUISITOS COMPLEMENTARES ENVOLVENDO MEDIDAS CAUTELARES

As perícias em medidas cautelares sujeitam-se às normas procedimentais apontadas nos itens 6.4.1.1 a 6.4.1.4 retro, apresentando acréscimos ou variações em função do objetivo da medida e dos quesitos formulados.

Em medidas cautelares de emergência, em que a prova do dia do fato é importante, incluir na fotografia o frontispício de jornal do dia. Esta foto deve ser revelada no mesmo dia, com declaração no verso de que ela representa a efetiva situação do fato, naquele dia, reconhecendo a assinatura do profissional responsável em tabelionato da cidade, podendo ainda ser arquivada em Registro de Títulos e Documentos. Os negativos destas fotografias devem ser guardados para eventuais perícias de verificação de sua autenticidade.

6.4.3 - REQUISITOS COMPLEMENTARES ENVOLVENDO AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS

Os requisitos complementares envolvendo ações reais imobiliárias devem fornecer o maior conjunto possível de informações técnicas devidamente analisadas que constituam subsídios para esclarecimento da lide. Variam conforme o tipo de ação, conforme classificação abaixo.

6.4.3.1 - AÇÕES POSSESSÓRIAS

Podem ser classificadas em:

- Ação de Reintegração de Posse
- Ação de Manutenção de Posse
- Ação de Interdito Proibitório
- Ação de Usucapião

Nas perícias envolvendo as ações possessórias deverão constar, quando cabíveis::

- a) apresentação sintética das alegações da inicial e das contestações;
- b) caracterização da área objeto do pedido através de levantamento topográfico elaborado pelo perito (ou por preposto seu) ou juntado pela parte, desde que conferido;
- c) descrição da área, seu perímetro e sua superfície, indicando ainda os sinais (ou vestígios) que revelem atos possessórios, cuja cronologia deverá ser comprovada, quando possível, através de aerofotogrametrias ou de outros meios probatórios;
- d) análise dos títulos juntados;
- e) reportagem fotográfica com comentários dos principais pontos de enfoque ou formalizadores de conclusão;
- f) as perícias, quando possível, deverão ser conclusivas, incluindo quem estaria na posse anterior, por quanto tempo, e quais atos praticados pelo requerido e suas datas;
- g) quais prejuízos sofridos com a invasão;
- h) outros fatos importantes para esclarecimento da lide.

As perícias em ações de manutenção de posse e nas de interdito proibitório deverão ser conclusivas, constando quem está na posse, a que título, por quanto tempo e as evidências da ameaça noticiada.

Nas ações de usucapião a posse deve ser investigada, visando a:

- a) situar os confrontantes;
- b) procurar identificar o detentor do domínio;
- c) analisar títulos de propriedade, caso seja arguida a exceção do domínio em oposição;

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 08/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. 17



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

8

- d) investigar sobre o módulo de área em face da lei;
- e) apresentar memorial descritivo.

Fls. n.º	69
Proc. n.º	5596/95
σ)	2

6.4.3.2 - AÇÕES DOMINIAIS

Podem ser classificadas em:

- a) Ação Reivindicatória
- b) Ação Demarcatória
- c) Ação Divisória
- d) Ação de Extinção de Condomínio
- e) Ação de Retificação de Registro
- f) Ação de Desapropriação

Das perícias envolvendo as Ações Dominiais deverão constar:

- a) análise dos títulos aquisitivos, indicando, ainda, os respectivos encadeamentos dominiais;
- b) confronto dos títulos apresentados com a área objeto do pedido;
- c) análise da posse, se questionada;
- d) descrição da área reivindicada, assim como das benfeitorias (reprodutivas ou não) eventualmente existentes em seu interior;
- e) descrição das divisas por levantamento topográfico, nas ações divisórias, demarcatórias e retificadoras de registro;
- f) análise prévia sobre a possibilidade de divisão física em face do módulo da região e da legislação nas extinções de condomínio e divisórias;
- g) avaliar os quinhões nas ações divisórias de acordo com estas Normas.

6.4.4 - REQUISITOS COMPLEMENTARES ENVOLVENDO MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS, VEÍCULOS E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS

-Das perícias envolvendo máquinas e equipamentos deverão constar, se possível e cabível:

6.4.4.1 - CARACTERIZAÇÃO BÁSICA DOS EQUIPAMENTOS

Deve conter uma relação completa dos equipamentos, eventuais pertences e a sua individualização pormenorizada, incluindo:

a) caracterização física dos equipamentos e respectivas funções ou finalidades:

- descrição das características técnicas;
- marca ou fabricante
- modelo ou tipo
- identificação, número de série
- ano de fabricação
- estimativa de peso
- espaço ocupado
- características das fundações (simples apoio no solo, fundações normais ou especiais)
- descrição das estruturas de apoios (bases, sustentações metálicas) e interligações.

b) caracterização do acionamento:

- descrição do tipo de acionamento (manual, pneumático, elétrico ou outro)
- descrição das características técnicas conforme o caso: capacidade, potência, rotação, fases, tensão, etc.
- marca ou fabricante do acionamento;
- características da transmissão: direta, correia, redutor, etc.

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. 18



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Fls. n.º	70
n.º	5596/95
a)	

- c) descrição dos acionamentos básicos do equipamento (motores, redutores, variadores);
- d) quando se tratar de uma linha de processo, caracterizar e descrever os principais grupos e componentes.

6.4.4.2 - IDENTIFICAÇÃO DO EQUIPAMENTO

- a) fotografias do equipamento, em número adequado, a critério do perito para identificá-los;
- b) croqui de situação, principalmente em linha de produção;
- c) especificações de funcionamento;
- d) tipo de utilização;
- e) acessórios e ou equipamentos opcionais que possam melhorar seu desempenho ou valorizá-lo.

6.4.4.3 - VERIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Caracterizar, classificar e quantificar as alterações das características originais e reformas, com descrição do estado de conservação e manutenção, especificando vícios, falhas, avarias, tolerâncias, mutilações, vida útil etc., utilizando nomenclatura correta.

6.4.4.3 - SUBSÍDIOS ESCLARECEDORES

Documentos adicionais poderão ser anexados, sempre que a natureza da perícia assim o exigir, tais como:

- a) cópias de documentação;
- b) manuais de manutenção;
- b) desenhos, gráficos e croqui de avarias;
- c) resultado de testes e ensaios;
- d) memoriais de cálculo.

6.4.4.4 - FATORES COMPLEMENTARES

Deverão ser coletadas informações complementares objetivando fatores valorizantes e desvalorizantes e outros elementos que possam influir na determinação dos valores.

Nas perícias envolvendo instalações industriais, os bens que compõem o complexo industrial poderão ser classificados em:

- a) Tangíveis ou corpóreos (materiais)
- b) Intangíveis ou incorpóreos (imateriais)

Entre os bens tangíveis deverão ser incluídos não restritivamente os seguintes itens:

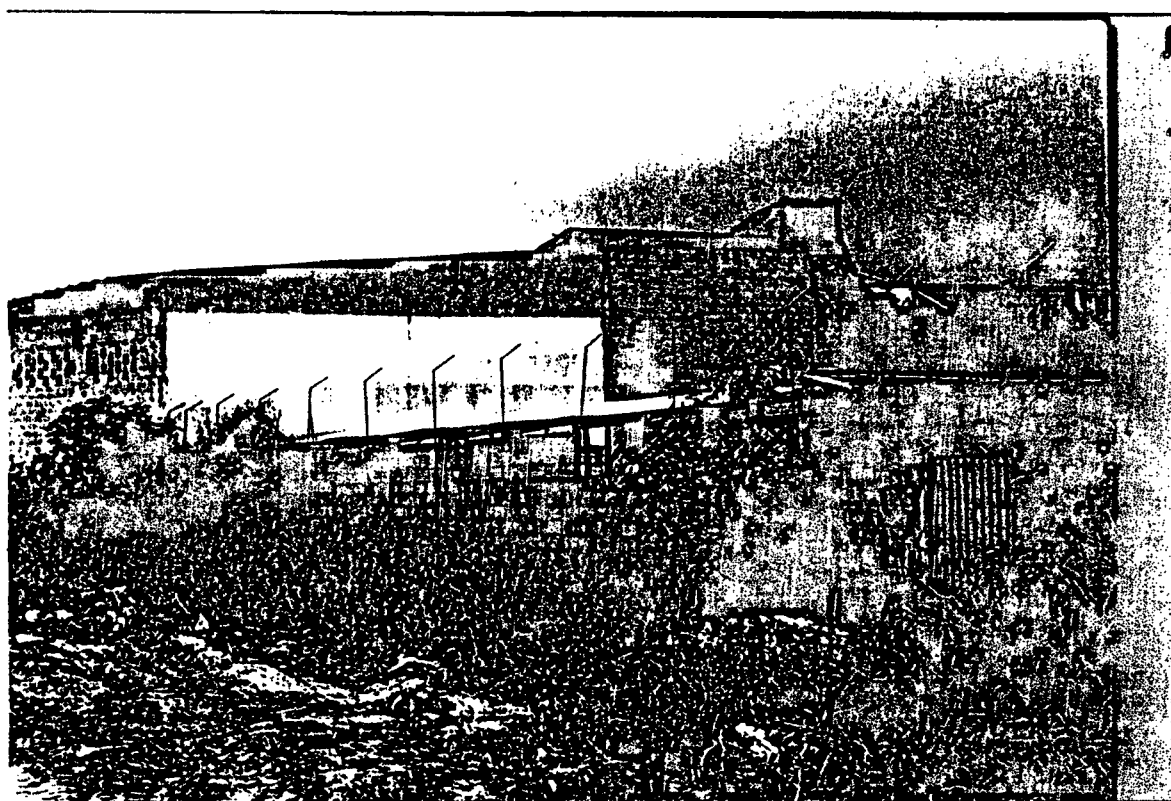
- terreno
- melhoramentos do terreno, sistema viário, pátios, terraplenagem, paisagismo
- edificações da área fabril
- edificações da área administrativa, incluindo escritórios, vestiários, cozinhas e refeitórios, ambulatórios, etc.
- máquinas de produção
- equipamentos industriais diversos
- acessórios para produção
- instalações e serviços auxiliares, tais como:
 - abastecimento de água
 - abastecimento de energia elétrica, incluindo eventuais sub-estações
 - drenagem de águas pluviais
 - drenagem de águas de serviço
 - sistema de esgotos sanitários
 - tratamentos de efluentes industriais

NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP, APROVADA EM 09/08/1994 - RELATOR: ENG. PAULO GRANDISKI - FOLHA N. 19

Fls. n.º 52
Proc. n.º 5596/95
a)



VISTA DA PARTE DOS FUNDOS DO TERRENO.



VISTA DA SEGUNDA FRENTE DO TERRENO ("CORREDOR OESTE")

Fls. n.° 53
Proc. n.° 5596/95
a) 2

MEMORIAL

DESCRITIVO

EDIFICAÇÃO AO FUNDO

- ⇒ piso cerâmico popular.
- ⇒ azulejo até h=1,30 m
- ⇒ portas e janelas, esquadrias de ferro (Tipo Vitrô, com vidros quebrados)
- ⇒ cobertura, telhas de fibro-cimento
- ⇒ forro, estuque
- ⇒ instalação elétrica destruída

QUINTAL 1

- ⇒ fechamentos laterais, muros de alvenaria de blocos, h variável
- ⇒ mal estado de conservação
- ⇒ piso, caquinho cerâmico
- ⇒ instalação hidráulica destruída

QUINTAL 2 (FUNDOS)

- ⇒ em terra nua, cheia de mato e lixo, cercado por muros de alvenaria(blocos)
- ⇒ terreno tem caimento para os fundos

EDIFICAÇÃO FRENTE

SALA 1:

Fls. n.º	33
Proc. n.º	5596/95
a)	

- ⇒ piso vinílico
- ⇒ paredes pintadas com uma barra azul de óleo
- ⇒ forro de madeira
- ⇒ porta interna de madeira
- ⇒ instalação elétrica destruída
- ⇒ forro e vidros quebrados
- ⇒ portas externas e janelas , esquadrias de ferro

HALL E CORREDOR

- ⇒ piso lajotão cerâmico
- ⇒ porta de entrada , esquadria de ferro
- ⇒ forro de madeira
- ⇒ paredes pintadas com barra à óleo h= 1,00 m

SALA 2

- ⇒ janela , vitrô com vidro canelado
- ⇒ piso cimentado
- ⇒ forro de madeira
- ⇒ parede ídem

SALA 3

- ⇒ ídem sala 2

SALA 4

- ⇒ piso plurigoma
- ⇒ acabamentos ídem

Fls. n.º	56
Proc. n.º	5596/95
α)	22

WC 1

- ⇒ piso cerâmico
- ⇒ porta de madeira
- ⇒ vitrô cancelado
- ⇒ azulejo branco até h= 2,00 m
- ⇒ instalação elétrica destruída

SALA 5

- ⇒ piso , carpete destruído
- ⇒ acabamento ídem
- ⇒ vidros quebrados

SALA 6

- ⇒ piso , cerâmica
- ⇒ vitrô com vidro cancelado
- ⇒ acabamento ídem

WC 3 E 4

- ⇒ piso cerâmico
- ⇒ porta de madeira
- ⇒ acabamento ídem
- ⇒ instalação hidráulica e elétrica parcialmente destruída

SALA 7

- ⇒ piso cimentado
- ⇒ acabamento ídem

Fls. n.º	57
Proc. n.º	5596/95
cl)	R.

WC 5 E 6

- ⇒ piso cerâmico
- ⇒ forro estuque
- ⇒ azulejo decorado

FACHADA

- ⇒ pastilha colorida preta e amarela
- ⇒ parte de baixo da parede de pedra mineira, h= 1.00 m

CORREDOR LATERAL

- ⇒ beiral
- ⇒ "cachorro" de ripa de madeira destruída
- ⇒ condutores de água de chuva, de chapas de aço, deteriorados
- ⇒ 2 portas de gradil

OUTROS

- ⇒ corpo principal, de telha de barro
- ⇒ 2º e 3º, telhado de fibro-cimento

OBS.

- ⇒ nos banheiros, levaram as peças sanitárias
- ⇒ vizinho lado direito, *SUPERMERCADO INDEPENDÊNCIA*
- ⇒ vizinhos lado esquerdo, *BAR E LANCHONETE, VIDRAÇARIA*
- ⇒ 2º frente para o *CORREDOR OESTE*

muro fechado, com alambrado em cima, possui dois telheiros rústicos de fibro-cimento, que serve de estacionamento.

Fls. n.º	58
Proc. n.º	5596/95
α)	2



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI

"ITAPEVI - Cidade Esperança"
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. n.º 11

Proc. n.º 5934/95

Fls. n.º 57

Proc. n.º 5596/95

α)

Da: Secretaria de Obras
Para: Licitações

Informo V. Sª, que os imóveis que serão objeto de avaliação são:

- 1) Lote 03 da quadra 2 - Jardim Itapevi
Avenida Cesário de Abreu, nº85 - antigo prédio da Câmara Municipal - Insc. cadastral nº23141.11.63.0064.01.000.02.000
- 2) Lote 9 e 10 da quadra 10 - Jd. Itapevi
Rua Manoel Alves Mendes - Insc. cadastral nº 23141.12.0090.0000.00
- 3) Lote 16 da quadra 1-A - Vila Nova Itapevi - Cidade Saúde - Rua Jacson do Pandeiro nº. 16 - Insc. cadastral nº. 23123.43.60.0183.000.00
- 4) Lote 1 da quadra C - Vila dos Abreus - Miguel Mirisola - Insc. cadastral nº. 23141.11.48.0001.000.00
- 5) Lote 2 da quadra C - Vila dos Abreus - Miguel Mirisola - Insc. cadastral nº. 23141.11.48.0046.000.00
- 6) Lote 3 da quadra C - Vila dos Abreus - Miguel Mirisola - Insc. cadastral nº. 23141.11.48.0058.000.00
- 7) Lote 13 da quadra A - Vila dos Abreus - Miguel Mirisola - Insc. cadastral nº. 23141.11.58.0161.000.00
- 8) Lote 14 da quadra A - Vila dos Abreus - Miguel Mirisola - Insc. cadastral nº. 23141.11.58.0176.000.00

[Assinatura]
Miguel Mirisola da Silva
CREA 503.138/D
Secretário de Obras

22.11.95

Em tempo

Segue Rantex do projeto
do Sistema Viário e plantas dos
respectivos lotes.

22.11.95

[Assinatura]
Miguel Mirisola da Silva
CREA 503.138/D
Secretário de Obras

Índice Setorial da Construção Civil - Sinduscon/SP

Data-base: Jun/94=100

Ano e mês	CUB	Variação %			CUB materiais	Variação %			CUB mão-de-obra	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
Out/94	100,83	0,61	859,78	1.589,39	100,70	0,22	779,86	1.503,25	100,55	1,06	662,81	1.691,06
Nov	102,34	1,70	876,09	1.185,32	103,12	2,40	801,00	1.103,21	101,48	0,92	972,84	1.287,46
Dez	103,47	1,10	888,67	888,67	105,36	2,17	820,58	820,58	101,37	-0,11	971,47	871,47
Jan/95	106,34	2,77	2,77	577,79	108,31	2,80	2,80	570,48	104,15	2,74	2,74	585,47
Fev	108,50	2,03	4,88	366,76	111,90	3,31	6,21	333,31	104,71	0,54	3,28	410,90
Mar	112,70	3,87	8,92	211,63	115,91	3,58	10,01	204,64	109,12	4,21	7,65	219,44
Abr	114,97	2,01	11,11	127,53	119,53	3,12	13,45	137,39	109,87	0,69	8,39	116,61
Mai	134,87	17,31	30,35	90,72	123,44	3,27	17,16	77,83	147,71	34,44	45,71	104,85
Jun	136,50	1,28	32,02	36,50	125,01	1,27	18,85	25,01	149,60	1,28	47,58	49,60
Jul	137,75	0,84	33,13	37,54	126,02	0,81	19,61	24,35	150,90	0,87	48,86	52,72
Ago	137,85	0,07	33,23	38,20	126,13	0,09	19,71	25,35	150,98	0,05	48,94	52,66
Set	138,35	0,36	33,71	38,32	127,19	0,84	20,72	26,58	150,86	-0,08	48,82	51,62
Out	138,59	0,17	33,94	37,72	127,32	0,10	20,84	26,43	151,21	0,23	49,17	50,36

Metodologia: CUB-Custo Unitário Básico correspondente ao Projeto H8-2N. Período de coleta: a cada 30 dias com preço médio em torno de 20. Desde sua criação o CUB sofreu duas alterações de base. A cada alteração é necessário utilizar o fator de conversão correspondente, para obtenção de índices na base nova. Para tanto, multiplicar o índice na base antiga pelos seguintes fatores de conversão:

CUB	Base fev/88 para base dez/90			Base dez/90 para base jun/94		
	Global	Materiais	Mão-de-obra	Global	Materiais	Mão-de-obra
	0,00004458273	0,00005076258	0,00003655831	0,000053581	0,000063897	0,000042172

Fls. n.º
Proc. n.º
a)

Índice Setorial da Construção Civil - Comercial

Data-base: Jun/94 = 100

Ano e mês	CUB comercial	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses
Out/94	99,36	0,58	818,16	1.512,93
Nov	100,35	1,00	827,31	1.129,99
Dez	101,86	1,50	841,27	841,27
Jan/95	104,19	2,29	2,29	549,57
Fev	105,59	1,34	3,88	348,62
Mar	109,60	3,80	7,60	201,65
Abr	113,16	3,25	11,09	124,60
Mai	130,02	14,90	27,65	84,42
Jun	131,20	0,91	28,80	31,20
Jul	131,80	0,46	29,39	33,79
Ago	131,19	-0,46	28,79	33,74
Set	132,03	0,64	29,62	34,15
Out	131,87	-0,27	29,27	32,52

Para obter índices na nova base, multiplicar o índice da base antiga por 0,00005884

Índice Setorial da Construção Civil - Industrial Leve

Data-base: Jun/94 = 100

Ano e mês	CUB Industrial leve	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses
Out/94	99,06	0,85	800,28	1.481,69
Nov	99,63	0,59	805,55	1.092,62
Dez	100,50	0,87	813,46	813,46
Jan/95	103,14	2,63	2,63	530,52
Fev	104,41	1,23	3,89	330,40
Mar	108,65	4,06	8,11	193,10
Abr	112,46	3,51	11,80	121,60
Mai	130,30	15,86	29,65	85,12
Jun	131,04	0,57	30,39	31,04
Jul	131,91	0,68	31,27	34,10
Ago	131,19	-0,56	30,54	34,20
Set	131,70	0,39	31,04	34,09
Out	131,53	-0,13	30,88	32,79

Para obter índices na nova base, multiplicar o índice da base antiga por 0,000053553

Custos Unitários Básicos de Edificações

Mês de referência: Outubro/95

Unidade autônoma com 2 quartos (R\$/m²)			
Pavimentos	Baixo	Normal	Alto
1	494,39	579,41	655,87
4	356,80	439,53	552,10
8	352,78	435,42	544,51
12	343,13	427,89	535,68
Unidade autônoma com 3 quartos (R\$/m²)			
Pavimentos	Baixo	Normal	Alto
1	414,92	484,62	554,39
4	312,78	381,36	471,22
8	302,86	372,83	463,69
12	297,24	368,27	458,45

A tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil das Grandes Esferas no estado de São Paulo cumpre o que dispõe o artigo 54 da Lei n.º 4.581 e está de acordo com o determinado pela Norma NBR-12.721 da ABNT. Os custos do custo por m² não incluem alguns itens considerados extras. São eles: fundações especiais, elevadores, instalações de ar-condicionado, calefação, sistema interno, fogões, aquecedores, "play ground", equipamentos de recreação etc.; obras complementares de terraplenagem, urbanização, recreação, ajardinamento, ligações de serviços públicos etc.; despesas com instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, além de outros serviços especiais; impostos e taxas; projeto incluindo despesas com honorários profissionais e material de desenho; incorporador Obs.: 1) A NBR-12.721 substitui a NBR-140 na avaliação dos custos unitários - CUB residencial, a partir de janeiro/95

Índice Pini de Custos da Construção Industrializada

Data-base: Ago/94 = 100

Pré-fabricados de concreto armado e protendido

Ano e mês	IPCI	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses
Out/94	100,99	0,07	953,92	1.787,10
Nov	101,40	0,41	958,20	1.320,84
Dez	101,71	0,31	961,44	961,44
Jan/95	102,01	0,29	0,29	651,87
Fev	101,59	0,41	-0,12	387,80
Mar	107,06	5,38	5,26	245,73
Abr	107,89	0,80	5,78	148,64
Mai	123,48	14,77	21,40	93,97
Jun	123,70	0,18	21,62	23,12
Jul	125,02	1,07	22,92	24,83
Ago	126,48	1,17	24,35	26,48
Set	125,07	-1,11	22,97	23,93
Out	125,16	0,07	23,06	23,93

Desde sua criação em 1987 o IPCI sofreu duas alterações de base. A cada alteração é necessário utilizar o fator de conversão correspondente, para obtenção do índice na base nova. Para tanto, dividir o índice na base antiga pelos seguintes fatores de conversão:

IPCI	Base maio/87 para base dez/92		Base dez/92 para base ago/94	
	Global	Materiais	Global	Materiais
	665,916,2847		306,42876	

Metodologia: Índice Pini de Custos da Construção Industrializada - Rm pré-fabricados - foi elaborado com apoio da ABCI-Associação Brasileira de Construção Industrializada, e partir das variações dos preços de um lote básico de insumos, integrantes dos serviços de projeto, fabricação, transporte e montagem, atualizado através de pesquisas realizadas em São Paulo, capital. Período de coleta: a cada 30 dias com pesquisa na última semana de mês de referência

Preço Unitário Pini de Estrutura de Concreto Armado

Ano e mês	R\$/m³	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses
Out/94	443,52	0,06	26,92	22,27
Nov	445,01	0,34	25,60	23,21
Dez	448,97	1,11	27,00	27,00
Jan/95	454,64	1,04	1,04	19,29
Fev	459,25	1,01	2,06	17,45
Mar	480,83	4,70	6,86	16,33
Abr	491,48	2,21	9,23	6,68
Mai	573,29	16,65	27,41	30,22
Jun	573,98	0,12	27,58	29,19
Jul	571,44	-0,44	27,66	27,64
Ago	572,88	0,25	27,32	28,43
Set	573,09	0,04	27,36	29,29
Out	574,97	0,33	27,78	29,64
Outubro/95				
Concreto Fck 16 MPa preparado com betão			114,62	
Armadura CA-50 - 100 kg/m³ de concreto			152,85	
Formas de chapé de madeira compensada - 12 m³/m³ de concreto			281,65	
Andaimos			3,77	
Lançamento e aplicação do concreto			42,88	
Preço total R\$/m³			574,97	
Obs.: 1) Os preços pesquisados em São Paulo, Capital, incluem os materiais, mão-de-obra, equipamentos, leis sociais (126,10%) e BDI (15%). 2) O cálculo das variações, a partir de julho/94, foram feitos em Reais (R\$), através da conversão dos valores anteriores pela respectiva URV (Unidade Real de Valor).				

O CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA do Estado de São Paulo - CREA-SP, juntamente com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, dando cumprimento à Decisão nº AD-060/87 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que determinou a aprovação de uma campanha publicitária nacional, visando a informar que avaliações e perícias são atribuições legais e exclusivas dos profissionais habilitados registrados no Sistema CONFEA/CREA's, solicitam a estes e às Associações, Institutos, Sindicatos e Escolas vinculadas ao CREA a divulgação junto aos seus associados, contribuintes e alunos, da legislação básica reguladora da matéria.

A. Lei Federal nº 5.194/66

Dispõe em seu art. 7º. "As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:...

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica".

B. Lei Federal nº 6.496/77

"Art. 1º - Todo contrato escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes a Engenharia, Arquitetura e Agronomia, fica sujeito a "Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)".

Art. 2º - A ART define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia".

C. Lei Federal nº 7.270/84

Deu nova redação ao Artigo 145 do Código de Processo Civil, estabelecendo que somente profissionais de nível universitário poderão funcionar como peritos e assistentes técnicos em Juízo, dentro das suas respectivas especialidades.

"Art. 1º - O artigo 145 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, passa a vigorar acrescido de 3 (três) parágrafos, com a seguinte redação:

Art. 145...

§ 1º - Os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no Órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, Seção VII, deste Código.

§ 2º - Os peritos comprovarão sua especialidade na matéria sobre que deverão opinar, mediante certidão do órgão profissional em que estiverem inscritos.

§ 3º - Nas localidades onde não houver profissionais qualificados que preencham os requisitos dos parágrafos anteriores, a indicação dos peritos será de livre escolha do Juiz".

O CREA-SP editou, em 09.05.81, o Ato nº 35 e, em 15 de abril/88, o Ato nº 52 que detalha as exigências do cumprimento da legislação nas áreas de Avaliações e Perícias, das quais destacamos três em que mais frequentemente se efetuam trabalhos técnicos:

- a - perícias judiciais;
- b - avaliações de imóveis;
- c - avaliações de ativo fixo.

Para todos esses serviços exige-se o preenchimento e o pagamento de ART, da qual uma via deve ser anexada ao laudo técnico.

IV. Avaliação do Terreno.

7

Fls. n.º	44
Proc. n.º	5596/95
at)	2

1. Metodologia Adotada.

São utilizadas fórmulas e conceitos recomendados pela "Norma Básica para Perícias de Engenharia", do "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP".

2. Método Comparativo.

O método utilizado é o "Método Comparativo", em que o valor do terreno é obtido por comparação com outros terrenos, consideradas as características semelhantes de imóveis situados na mesma região geo-econômica.


3. Região Geo-Econômica.

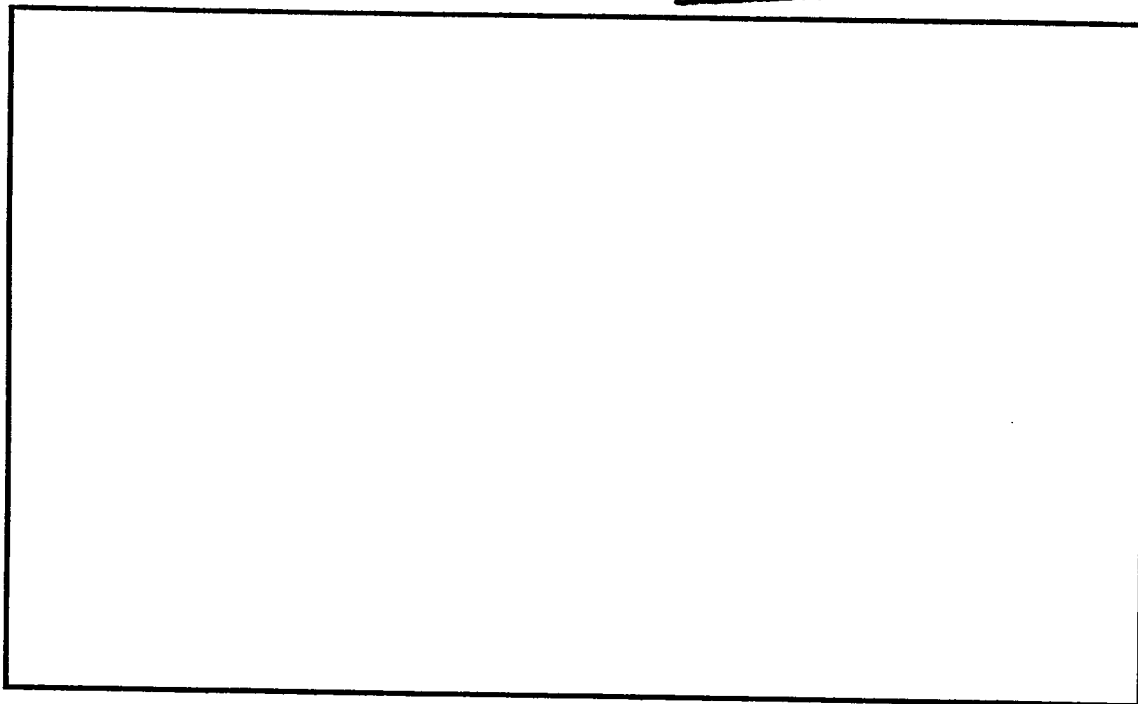
A Avenida Cezário de Abreu está situada no centro da cidade, sendo um dos locais mais movimentados, que juntamente com a Avenida Rubens Caramy concentra o movimento de corredor comercial que atravessa a cidade; o trecho em questão é 2º trecho mais valorizado da cidade.

4. Pesquisa de Valor. Valor Unitário Básico.

No trecho, não foi encontrado nenhum imóvel à venda ou, vendido recentemente, que pudesse servir de paradigma para o presente caso; pesquisa realizada não encontrou nenhum imóvel no local, à venda ou, vendido recentemente que pudesse servir de comparativo.

O único imóvel localizado no setor, Avenida Cezário de Abreu, a poucos metros do imóvel avaliando, encontra-se à venda há algum tempo, e a diferença é que possui pouca metragem para a Avenida, sendo boa parte de sua metragem interna ao quarteirão, apesar de ter uma segunda frente para o "corredor oeste".





Consultados os principais corretores que atuam no mercado imobiliário de Itapevi, chegou-se, por consenso, a um valor de R\$ 300,00 para o unitário básico de terreno para o local.

$$q_t = \text{unitário-básico} = \text{R\$ } 300,00/\text{m}^2$$

5. Fontes de Referência.

1ª. PLANARC - Construtora e Imobiliária.
Engº Walter Fernandes Mesa
Rua Sargento Antônio Vieira Nória, 95.
Tel.: 426.2245
Itapevi - SP

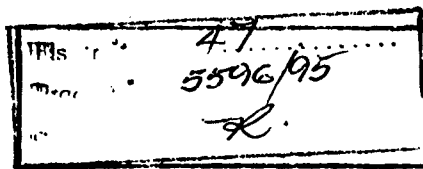
2ª. NILSON IMÓVEIS.
Creci: 44.353.
Praça Carlos de Castro, 20.
Tel.: 426.5856
Itapevi - SP

3ª. IMÓVEIS SÃO JOSÉ.
Sr. José de Oliveira
Creci: 19.641.
Avenida Cezário de Abreu, 7.
Tel.: 426.2304
Itapevi - SP

- 4ª. FURLAN IMÓVEIS.
Sr. Edson Furlani
Creci: 45.305.
Avenida Cezário de Abreu, 60.
Tel.: 426.2275
Itapevi - SP
- 5ª. Dr. Hermógenes J. Sant'Anna.
OAB: 72.910. - Creci: 35.403.
Avenida Cesário de Abreu, 14.
Tel.: 426.2118
Itapevi - SP
- 6ª. ITÁ IMÓVEIS LTDA.
Sr. Célio Teixeira Gonçalves
Creci: 2.707.
Rua Pedro Luiz Garcia, 20.
Tel.: 426.2782
Itapevi - SP
- 7ª. FN IMÓVEIS S/C LTDA.
Sr. Francisco Neco da Silva
Creci: 14.097 J.
Rua Professor Irineu Chaluppe, 37.
Tel.: 426.4926
Itapevi - SP
- 8ª. NOROESTE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
Creci: 19.631.
Rua Joaquim Nunes, 35.
Tel.: 426.3326
Itapevi - SP
- 9ª. BJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.
Sr. Luiz C. Mauro
Creci: 36.730.
Avenida Cezário de Abreu, 173.
Tel.: 426.4732
Itapevi - SP
- 10ª. PONTO FINAL IMÓVEIS.
Sr. Carlos / Sr. José Augusto
Creci: 12.506.
Praça Carlos de Castro, 129.
Tel.: 426.2317
Itapevi - SP

Fls n°	46
Proc. n°	5596/95
	R





6. Avaliação.

Segundo as "Normas", na avaliação terrenos loteados, devem ser considerados os elementos básicos:

- área;
- profundidade;
- testada.

6.1. A avaliação é feita, basicamente, pela fórmula:

$V_t = S_t \times q_t$, em que: V_t = valor do terreno

S_t = área do terreno = 611,00 m²

q_t = Valor Unitário-Básico = R\$ 300,00/m²

$V_t = 611,00 \text{ m}^2 \times 300,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 183.300,00$ (Cento e oitenta e três mil e trezentos reais).

6.2. Como o terreno possui 2 (duas) frentes, temos de acrescentar 10% (dez por cento) por esta vantagem:

$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 183.300,00 + \text{R\$ } 18.330,00 = \text{R\$ } 201.630,00$
(Duzentos e um mil e seiscentos e trinta reais).

V. Valor da Construção.

1. Como já descrito, o terreno (a soma de 2 lotes) possui em sua primeira metade, com frente para a Avenida Cezário de Abreu, uma construção antiga, deteriorada e abandonada; já sofreu ação de vandalismo, nada mais se aproveitando de suas instalações.
2. Segundo as "Normas" a avaliação da construção será pelo "Método do Custo de Reprodução", que permite obter o valor da edificação com base no custo que teria hoje sua construção, ao preço corrente de mercado, utilizando-se os mesmos materiais, mesma área e mesmo padrão construtivo, considerando-se a idade e sua conservação/deterioração.
3. A Revista "Construção" São Paulo nº 2.494 de 27 de novembro de 1995 fornece o valor $H8.2QN = R\$ 427,39/m^2$.

O máximo de depreciação que fornece as "Normas" é a idade de 60 anos, que possui um coeficiente de depreciação $k_d = 0,218$.

4. O valor da construção é dado pela fórmula:

$$V_c = S_c \times q_c \times K_d$$

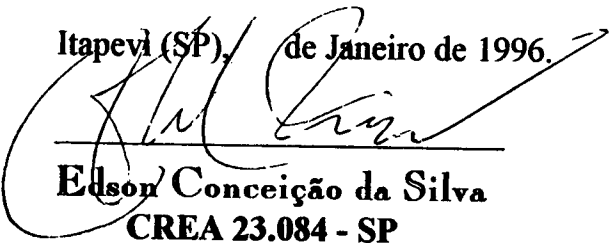
onde: V_c = valor da construção
 S_c = área construída = $209,92 m^2$
 q_c = unitário-básico = $R\$ 427,39/m^2$
 K_d = coeficiente de depreciação (idade) = $0,218$

$$V_c = 209,92 m^2 \times 427,39/m^2 \times 0,218 = R\$ 19.531,72 \text{ (Dezenove mil, quinhentos e trinta e um reais e setenta e dois centavos)}$$

5. Pela situação atual do imóvel, sem valor de mercado é o valor residual, que, segundo as "Normas" vale 20%.

Valor Final = $(20\%) \times R\$ 19.531,72 = R\$ 3.906,34$ (Três mil, novecentos e seis reais e trinta e quatro centavos).

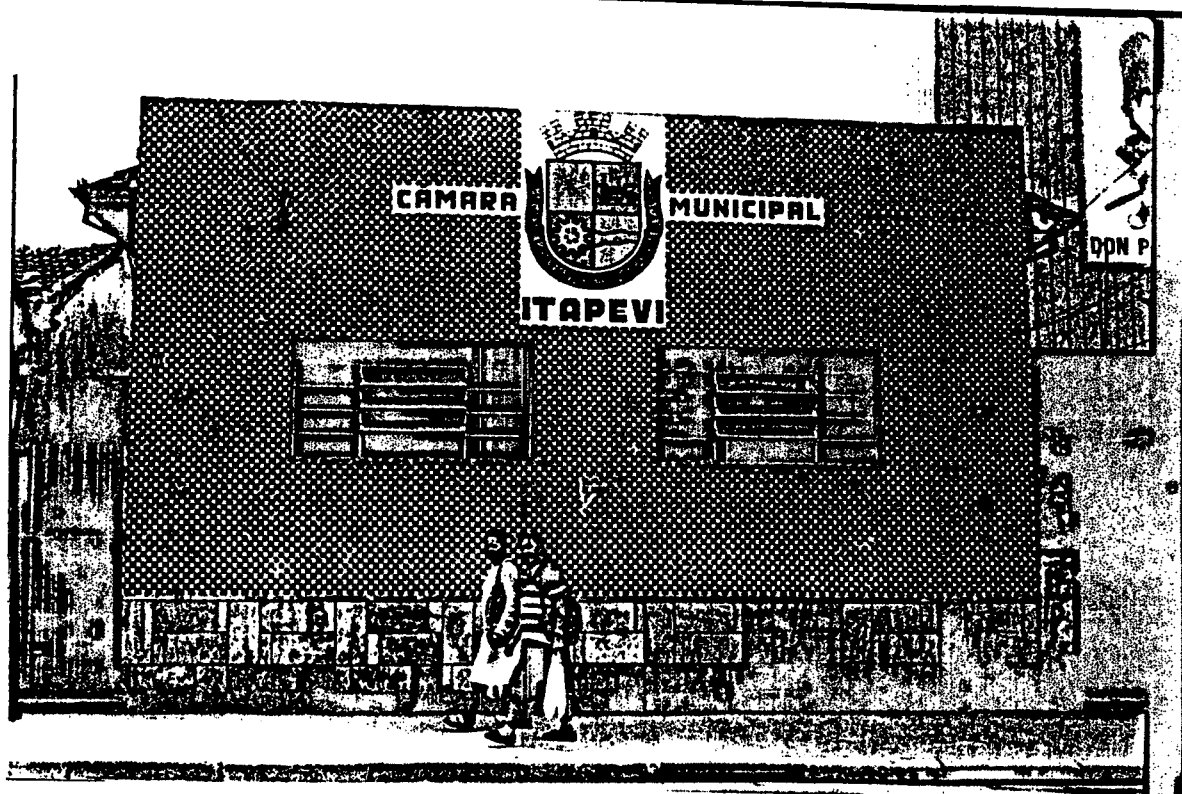
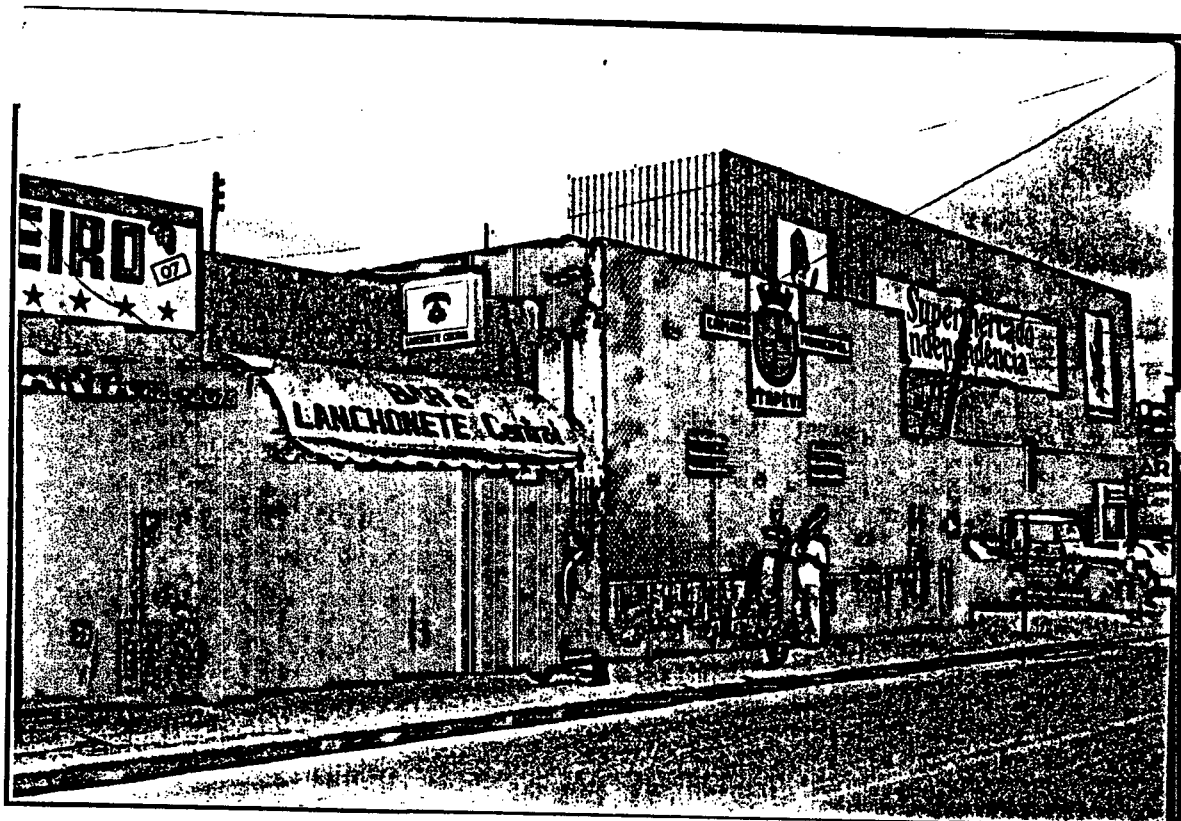
Itapevi (SP), de Janeiro de 1996.


Edson Conceição da Silva
CREA 23.084 - SP

Fis. 49
5596/95
R.

12

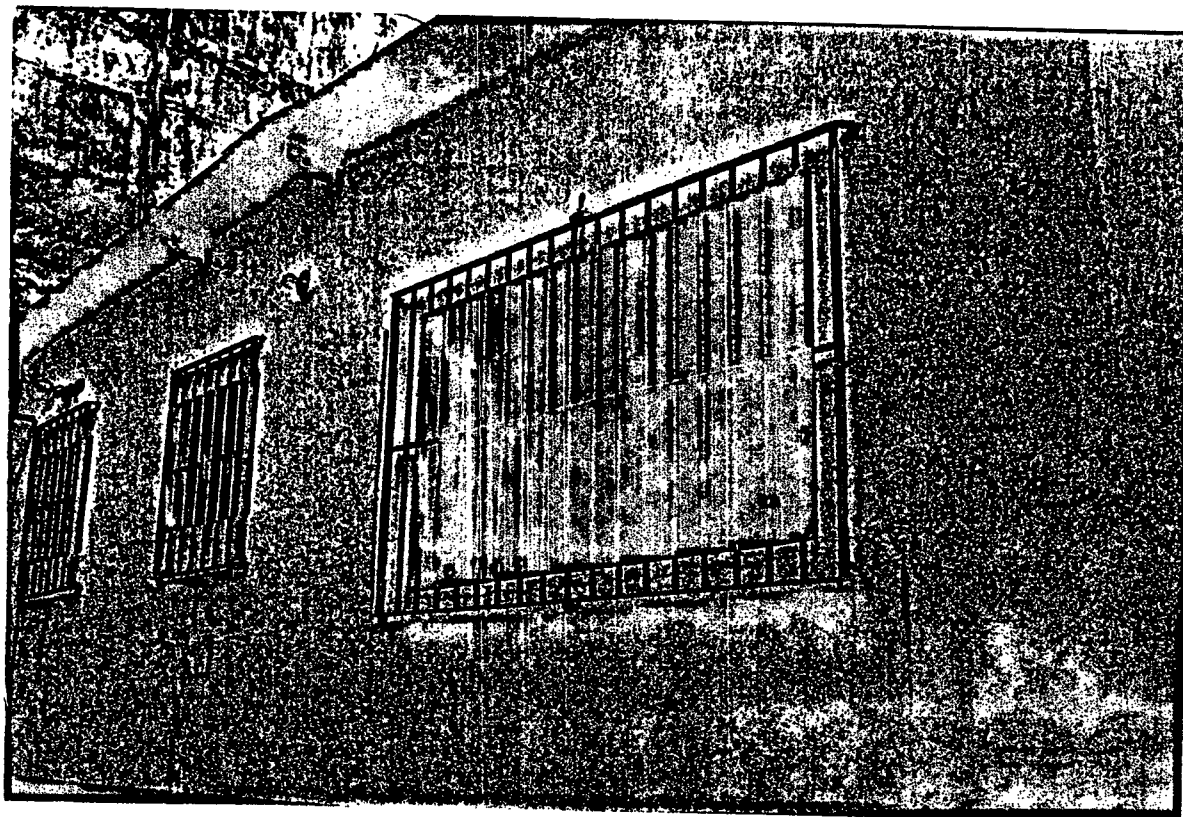
VI. Anexos e Fotografias.



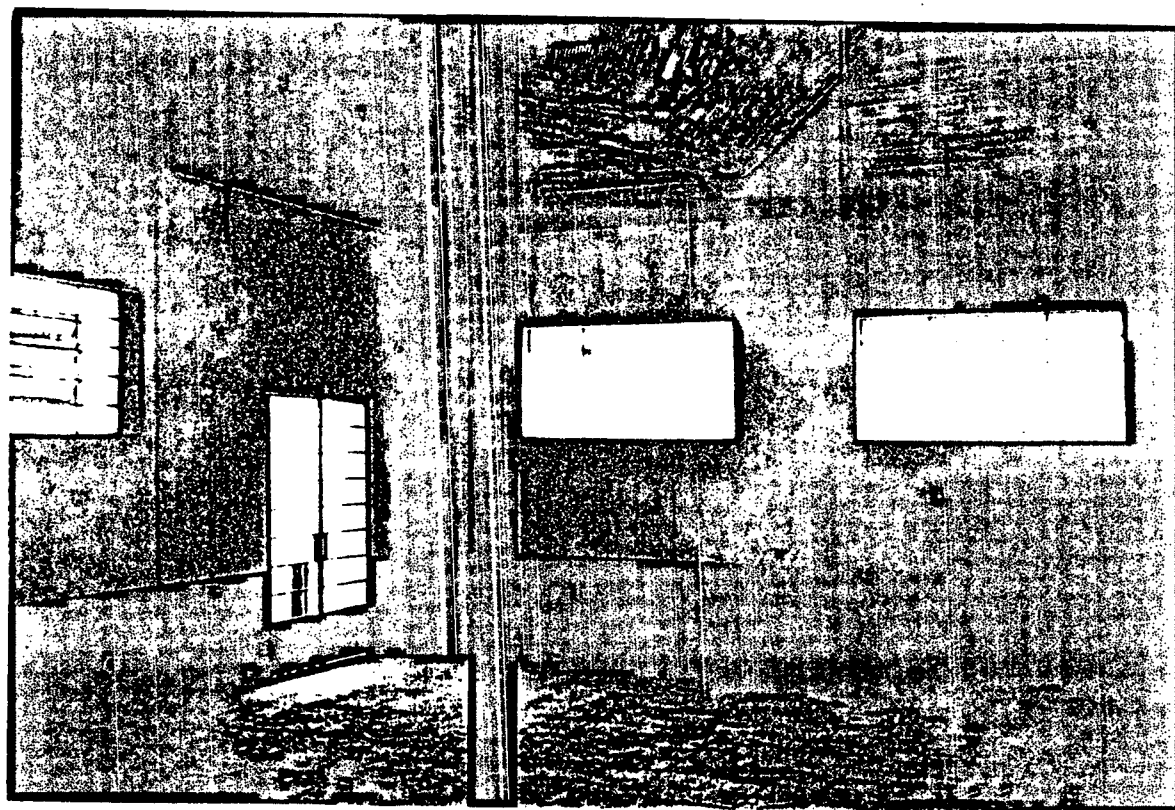
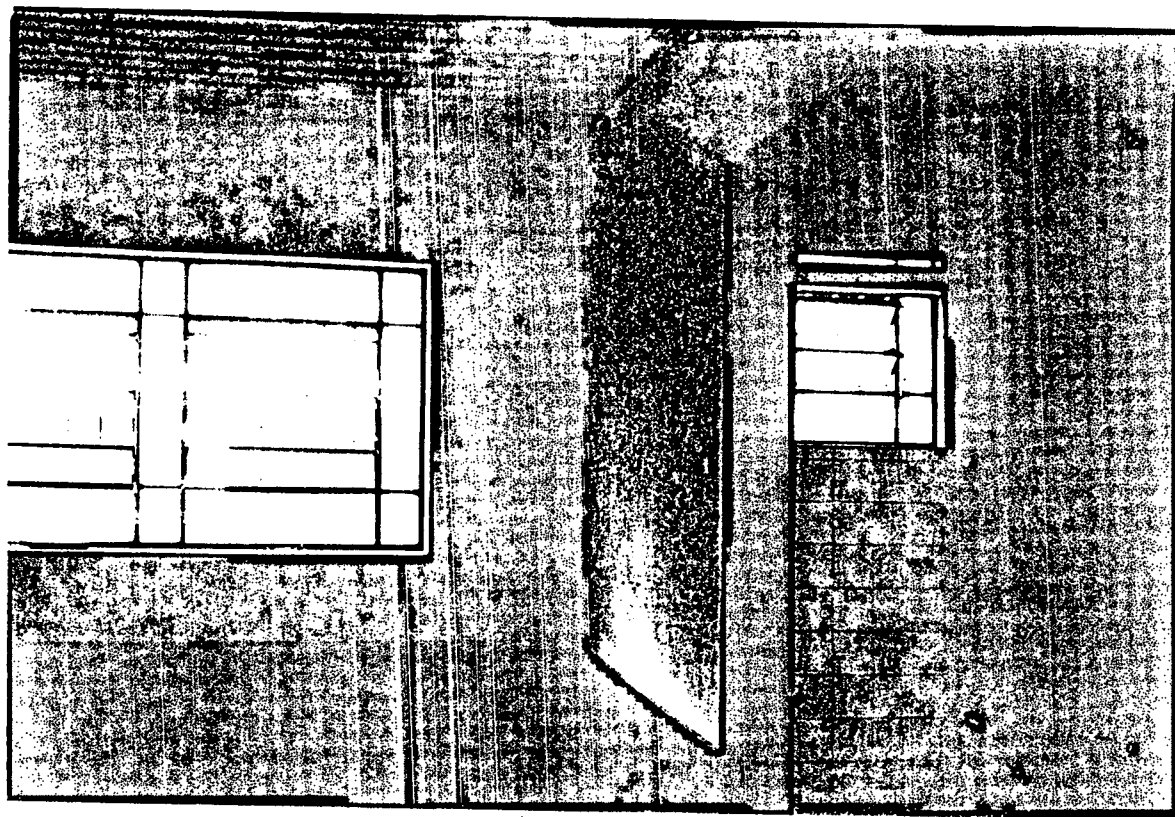
AVENIDA CEZÁRIO DE ABREU Nº 85.

VISTAS DO IMÓVEL AVALIANDO.

Fla. n.º 50
Proc. n.º 5596/95
a) *[Signature]*



Fls. n.° 51
Proc. n.° 5596/95
n° 2
.....



Proc 012/96
Proc 012/96

Fls. n.º	38
Proc. n.º	5596/95
α)	2

LAUDO DE AVALIAÇÃO
IMÓVEL URBANO
PRÉDIO DA CÂMARA MUNICIPAL
AVENIDA CEZÁRIO DE ABREU, Nº 85
ITAPEVI - CENTRO
ESTADO DE SÃO PAULO

ÍNDICE

Fls. n.º	39
Proc. n.º	5596/95
8)	

2

Pág.

I. Preliminares.	3
1. Objetivo do Trabalho.	3
2. Motivo.	3
3. Edital.	3
4. Imóvel.	3
II. Da Avaliação. Generalidades.	4
1. Avaliação de Bem Imóvel.	4
2. Valor de Mercado.	4
3. Preço.	4
4. Legislação.	4
5. Metodologia.	4
III. Vistoria do Imóvel.	5
1. Proprietário.	5
2. Local.	5
3. O Imóvel.	5
3.1. Área do Terreno.	5
3.2. Área da Construção.	5
4. Características do Terreno:	5
4.1. Divisas e Medidas.	5
4.2. Natureza do Solo. Topografia.	6
4.3. Benfeitorias.	6
5. Logradouro Público.	6
6. A Construção.	6
IV. Avaliação do Terreno.	7
1. Metodologia Adotada.	7
2. Método Comparativo.	7
3. Região Geo-Econômica.	7
4. Pesquisa de Valor. Valor Unitário-Básico.	7
5. Fontes de Referência.	8
6. Avaliação.	10
V. Valor da Construção.	11
VI. Anexos e Fotografias.	12

I. Preliminares.

1	40
Proc. n.º	5596/95
a)	2

3

1. Objetivo do Trabalho.

Avaliação econômica de imóvel urbano.

2. Motivo.

Interesse da Prefeitura do Município de Itapevi - Estado de São Paulo.

3. Edital.

Edital da Carta-Convite nº 201/95.

Processo nº 5.934/95.

Data da Abertura: 08/12/95.

Data do Encerramento: 14/12/95, às 16:30 horas.

4. Imóvel.

"Imóvel representado pelo lote nº 03, da quadra nº 02, Jardim Itapevi, Avenida Cezário de Abreu, nº 85, antigo prédio da Câmara Municipal".