

**ATA 476<sup>a</sup> DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO IBAPE/SP****REALIZADA EM 08/04/2025**

Ata da 476<sup>a</sup> Assembleia Geral Ordinária do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - CNPJ 65.714.784/0001.65, realizada aos 08 de abril de 2025, de forma presencial, na sede própria da entidade, situada na Rua Maria Paula, 122, conj. 104/106 - Bela Vista, São Paulo/SP, com a presença do Sr. Presidente, Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad e dos demais membros que assinam livro próprio. **1.) Início da Assembleia Geral Ordinária:** O Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad iniciou a Assembleia em 2<sup>a</sup> Chamada às 18h00, agradecendo a presença de todos. Em seguida informou que a ata da última Assembleia realizada em 11 de março de 2025, está disponível no quadro de avisos na mesa onde se assina o livro de presença e no site do IBAPE/SP, colocando em deliberação e tendo sido aprovada por unanimidade. **2.) Apresentação de novos Associados:** O Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad fez a apresentação dos novos associados presentes, com os cumprimentos de boas-vindas: Eng<sup>o</sup> Civil Heber Lemos Segura (Titular); Arq<sup>a</sup> e Urbanista Andrea Martins Pontes (Titular) e Eng<sup>o</sup> Civil Jose Amaro Lopes (Titular), na sequência também comunicou sobre os novos associados ausentes nesta assembleia, Eng<sup>o</sup> Civil Édmo Rodrigo Gonçalves (Titular) e Eng<sup>o</sup> Civil Luiz Fernando Vaz Martinez (Titular). Na sequência o Eng<sup>o</sup> Marcos Mansour Chebib Awad, informou aos novos associados e aos presentes sobre as Reuniões da Câmaras que acontecem ao menos uma vez ao mês, informou também sobre a anuidade que poderá ser revertida em *CashBack* na compra de cursos ministrados pelo IBAPE/SP, podendo ter uma redução de até 50% na compra do curso. **3.) Apresentação e aprovação do Estudo de revisão do Regulamento de Honorários:** O Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad - Presidente do IBAPE/SP, chamou para apresentação do Estudo a Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano Russo de Mello - Diretora Técnica do IBAPE/SP e o Eng<sup>o</sup> Civil Danilo de Mattos Alves Silva - Coordenador da Câmara de Perícias do IBAPE/SP, para seguirem com a apresentação da Proposta de Atualização. Na sequência a Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano explanou que este assunto sempre é apresentado na assembleia de abril para ser revistos os valores de honorário e rever o regulamento. Informou que normalmente se revisa regulamento completo, mas com foco no valor da hora técnica e dos honorários mínimos. Informou que para fazer a atualização, foi visto a necessidade de rever alguns conceitos com relação à atualização dos honorários a índices etc. Na sequência passou a palavra ao Eng<sup>o</sup> Civil Danilo de Mattos Alves Silva informou que irá apresentar para votação 2 cenários, de atualização e do valor da hora/técnica do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP a seguir: **Cenário 1:** Composto pela atualização histórica utilizada pelo IBAPE/SP, que é referenciada na variação acumulada do **IPCA**, sendo o aumento proposto, onde o **IPCA** 2024/2025 ele totaliza, acumulado de 4,83%, e o valor da hora técnica atualizada,

Rev01

partiria de R\$ 570,00 (Quinhentos e setenta reais), para R\$ 600,00 (Seiscentos reais), com valor mínimo de R\$ 6.600,00 (Sei mil e seiscentos reais), considerando atualização histórica do **IPCA**.

**Cenário 2:** Composto por uma atualização baseada em uma nova proposta de valores, onde demonstrou como exemplo, diversos insumos que todos os profissionais e não só é os engenheiros e arquitetos, mas que impacta a vida do brasileiro de uma forma geral. É a atualização de vários itens, considerando, salário-mínimo de 7,5%, gasolina comum para o estado de São Paulo de 12,4%, aluguéis de imóveis comerciais para o estado de São Paulo de 11.60% e reajuste da anuidade do IBAPE/SP de 8,5%. Informou são isentos de insumos que se tem com o percentual da atualização do ano de 2024/2025. Também foi apresentado a variação acumulada de outros índices, como IGP-DI/FGV de 8,57%, IGP-M/FGV de 8,58% e INCC-DI/FGV de 7,54%, sendo demonstrado que o IPCA e relação a estes índices ficou para trás, justificando a proposta de atualização de R\$ 570,00 (Quinhentos e setenta reais), para R\$ 625,00 (Seiscentos e vinte e cinco reais), sendo um aumento de 9,50%, com valor mínimo de R\$ 6.875,00 (Sei mil, oitocentos e setenta e cinco reais). Na sequência a Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano explanou sobre os aumentos nos custos do perito com combustível, aluguel, escritório, secretária, assistente, representando um aumento de mais de 4%, e que um aumento de 4% no regulamento ainda é bem baixo, justificando que o cenário 2 é mais propício a realidade atual. Com a palavra o Eng<sup>o</sup> Civil Jonas Mattos - Diretor Administrativo do IBAPE/SP, também justificou a aprovação unânime da Diretoria, seguindo o mesmo parâmetro de escolha da Câmara de Perícias pelo Cenário 2, mas que estatutariamente é preciso apelar ao plenário para que se possa exercer o direito de que a assembleia seja soberana na decisão. Em seguida o Eng<sup>o</sup> Civil Jonas Mattos passou a palavra a quem mais queira se manifestar. Com o uso da palavra uma integrante da assembleia informou que compreende a exposição da Câmara de Perícias, porém analisa que também deva se olhar para o contratante, pois em muitos caso ela teve dificuldade em fechar trabalho por conta da Hora Técnica, e que por esta exposição escolheria o cenário 1. O Eng<sup>o</sup> Marcos Mansour explanou que em sua opinião, não seria uma diferença de R\$ 25,00 (Vinte e cinco reais), que deixaria de contratar. A Eng<sup>a</sup> Civil Andrea Kluppel M. Soares aproveitou a palavra para sugerir um aumento de 6,5%, passando assim para da Hora Técnica para R\$ 590,00 (Quinhentos e noventa reais, não assustando tanto assim, pois teria Juizes baixando honorários, o que foi rebatido pela Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano, informou que chegou a ser debatido em não chegar a esse valor de R\$ 600,00 (Seiscentos reais), mas que para chegar a uma atualização justa. Na sequência ao Eng<sup>o</sup> Marcos Mansour comentou que tiveram alguns anos pandêmicos que não houve atualização do Regulamento de Honorários, chegando a uns 2 ou 3 anos sem atualização. Na sequência o Eng<sup>o</sup> Civil Jonas Mattos encerrou o debate sobre a discussão, colocando em votação os dois cenários, pediu aos participantes que levantassem a mão a quem concorda com o Cenário 1 de R\$ 600,0 (Seiscentos reais) a hora técnica, onde apenas 2 (dois) se manifestaram a favor. Seguiu-se com a proposta para o Cenário 2 de R\$ 625,00 (Seiscentos e vinte e cinco reais) a hora técnica, onde houve manifestação de 13 (treze) pessoas

Rev01

presentes. Sendo assim **foi aprovado por 13 a 2 votos o Cenário 2**, com o valor da Hora Técnica de **R\$ 625,00 (Seiscentos e vinte e cinco reais) e valor mínimo de R\$ 6.875,00 (Seis mil oitocentos e setenta e cinco reais)**, para o Regulamento de Honorários de 2025 a 2026. Na sequência o Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour agradeceu a participação de todos, estendendo o agradecimento a toda Câmara de Perícias e Diretoria. **4.) Apresentação e aprovação da Norma de Vistoria de Vizinhança**: O Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad - Presidente do IBAPE/SP, informou que a norma tinha sido colocada em consulta pública na assembleia de fevereiro, e que seria colocada para aprovação na assembleia de março, mas que por motivos de última hora terem recebidos observações de profissionais que atuam bastante tempo na área, resolveu-se tirar da última assembleia, para que essas apreciações fossem analisadas pela Câmara e incorporadas ao texto. Na sequência passou a palavra a Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano - Diretora Técnica do IBAPE/SP, que aproveitou a oportunidade para agradecer a todos da Câmara de Perícia pelo ótimo trabalho, em especial ao Matheus presente na assembleia, Leandro Yagome e Danilo Mattos (coordenador) por ter tocado o trabalho com maestria. Também parabenizou ao Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour, enfatizando ser a primeira Norma de sua Gestão, colocando a disposição dos profissionais. Na sequência o Eng<sup>o</sup> Civil Danilo Mattos - Coordenador da Câmara de Perícias. Informou que será feita uma breve apresentação da norma, pois na próxima assembleia terá uma palestra a respeito do assunto, onde será mais aprofundado e fundamentado. Informou que a necessidade de uma atualização dessa norma, por trazer muitos conceitos da Norma de Perícias ABNT 13.752, publicada ao final de 2024, uma vez que esse documento ele é amplamente utilizado no estado de São Paulo, pelas pessoas que fazem as antigas "denominadas" vistorias. Na sequência apresentou toda estrutura da norma e suas ressalvas, informando que a partir de 09 de abril esta norma entra em vigor. Em seguida fez a apresentação da norma, ressaltando para que todos os profissionais que atuam nesta área, leiam este documento e comparem com o documento antigo, que estará disponível no site do IBAPE/SP a partir de amanhã dia 09 de abril de 2025. Seguiu com a apresentação da Norma, informando que umas das principais mudanças desta Norma é que ela já incorpora o que se tem de novas rotinas de vistoria, seguindo item a item da norma. Informou sobre a preocupação em apresentar um quadro, durante o desenvolvimento dos estudos, onde se sentiu a falta de se ter uma ilustração com os níveis de vistoria consolidado. Finalizou a apresentação agradecendo a todas as pessoas que participaram da elaboração deste documento, em especial a Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano. Na sequência o Eng<sup>o</sup> Civil Jonas Mattos em cumprimento das regras estatutárias, informou que a Norma ficou em consulta pública nos últimos 60 dias, recebendo algumas contribuições importantes. Informou que foi feito um aditamento e se estendeu o estágio probatório da Norma por mais 30 dias e agora, colocando em votação e tendo sido aprovada por unanimidade. Na sequência o Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour agradeceu a todos os envolvidos na elaboração desta Norma, finalizando com convite a todos os presentes que participem das reuniões das câmaras. **5.) Comunicados Gerais**: O Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad - Presidente do

Rev01

IBAPE/SP, informou sobre os comunicados a seguir. **5.1) Eventos IBAPE:** O Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad - Presidente do IBAPE/SP informou sobre os eventos a serem realizados pelo IBAPE, sendo eles: Dia 27 de junho de 2025 - III Seminário Avaliações de Imóveis para Desapropriação e Servidão, um evento que ainda não começou sua divulgação, mas será todo elaborado focando a Norma de Desapropriação; Dia 30 de junho de 2025 - Curso On-line ministrado pelo Eng<sup>o</sup> Civil Luiz Henrique Cappellano sobre esta nova Norma de Desapropriação e Servidão. **5.2) Eventos Apoiados:** O Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad informou sobre os próximos eventos apoiados pelo IBAPE/SP a seguir: Dia 04 e 05 de junho de 2025 - 18<sup>o</sup> Simpósio Brasileiro de Impermeabilização, a ser realizado por IBI Brasil - Instituto de Impermeabilização, da sede Millenium Milenium Centro de Convenções; Dia 09 e 10 de junho - 21<sup>a</sup> Ed. Enacon e 22<sup>a</sup> Ed. Convenção Secovi 2025, que será realizada de forma presencial em sua sede, na Rua Dr. Bacelar, 1.043 - Vila Mariana, com desconto de 25% no valor do ingresso aos associados do IBAPE/SP. Com a palavra o Eng<sup>o</sup> Civil Jonas Mattos informou que este evento é uma arregimentação enorme de todos os grandes incorporadores e todos o trades de mercado; Dia 24 a 26 de setembro de 2025 - XXXIX Congresso Panamericano de Valuación | UPAV Ecuador - Quito 2025, que será realizado no Equador; Dia 30 de setembro de 2025 - 31<sup>a</sup> Edição do Prêmio Master Imobiliário, a ser realizado pelo SECOVI e FIABICI; Dia 17 a 25 de novembro de 2025 - XXII COBREAP, que será realizado em João Pessoa - PB. A Eng<sup>a</sup> Civil Andrea Kluppel M. Soares - Ex-Presidente do IBAPE/SP, que está na organização do COBREAP, informou que o evento terá cinco dias, sendo os dois primeiro com realização de cursos, sendo a abertura oficial no dia 18 de novembro a noite, iniciando o congresso no dia 19 de novembro com três dias de palestras, podendo o participante apresentar um trabalho técnico, desde que faça a inscrição deste trabalho pelo site do COBREAP. Na sequência informou que no dia 16 de maio de 2025 - VIII Seminário Nacional de Engenharia de Avaliações e Perícias, que ocorrerá em Maceió-AL; Dia 12 e 13 de junho de 2025 - IV Seminário Sul-Americano de Avaliações e Perícias de Engenharia, que ocorrerá em Foz do Iguaçu/PR; Dia 02 de setembro de 2025 evento on-line - A Nova Norma de Inspeção Predial, e sobre as Leis de Inspeção Predial no Brasil inteiro; Dia 28 de maio de 2025 - Congresso Internacional IBDiC 2025, que irá falar da relação do Perito, Advogado, do Juiz e das decisões judiciais. **6.) Comunicados Gerais:** O Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad - Presidente do IBAPE/SP, informou que a está sendo articulado com a Escola Paulista de Magistratura - EPM, para que o IBAPE/SP ministre novamente mais uma aula para os juizes ingressantes, e que este tema vem sendo discutido com o Desembargador Gilson Delgado Miranda e a Eng<sup>a</sup> Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, sendo que em breve será programado uma nova data. Informou que foi aberta as portas para que seja realizado um Seminário junto com a EPM. Informou também que a iniciativa dos Termos de Convênios firmado entre IBAPE/SP e as associações continua sendo executado, e que este mês esteve em ASSIS/SP para mais uma assinatura com a Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Assis e Região, e na sequência esteja na Rádio FEMA da Universidade da região, falando sobre a área de Perícia

Rev01

e área de Avaliação. Informou também que no dia seguinte da assinatura foi ministrado uma palestra para os alunos da Universidade, sobre o tema "A Boas Práticas das Avaliações e Perícias". Informou que também esteve na Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Presidente Prudente - AEAPEPP, com o Eng<sup>o</sup> Ronaldo da MÚTUA e com o presidente da associação, e breve será assinado um Termo de Convênio. **7.) Cursos**: Eng<sup>o</sup> Mecânico Agnaldo Calvi Benvenho - Diretor Cultural do IBAPE/SP, iniciou informando o encerramento do curso Perícias Grafoscópicas - Introdução a Teórica e Prática, na semana passada com o professor Eng<sup>o</sup>. Civil Paulo Palmieri Magri, na sequência sobre os próximos cursos a serem realizados, sendo eles: Dias 14, 15 e 16 de abril de 2025 - Introdução à Raspagem de Dados e Inteligência Artificial na Engenharia de Avaliações (EAD), ministrado pelo professor Eng<sup>o</sup> Civil Bruno Henrique Gazzinelli; Dias 22, 23, 24, e 25 de abril de 2025 - Perícias em Ações Possessórias e Dominiais e Procedimentos para Retificação Administrativa (PRESENCIAL), ministrado pelo professor Eng<sup>o</sup> Civil Luiz Paulo Orelli Bernardi; Dias 22, 24 - 28, 29 e 30 de abril de 2025 - Avaliação de Glebas Urbanizáveis (EAD), ministrado pelo professor Eng<sup>o</sup> Civil MSc. Marcos Mansour Ch. AwaD; Dias 5 e 6 de maio de 2025 - Avaliação de Lojas de Shopping Center (EAD), ministrado pelos professores Eng<sup>o</sup> Civil Rodrigo Salton Leites e Arq<sup>o</sup> e Urb. Leandro Yagome. **8.) Câmaras Técnicas**: A Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano Russo de Melo - Diretora Técnica do IBAPE/SP, informou sobre os trabalhos das câmaras que estão em andamentos, sendo eles: discursão da Norma de Valoração Ambiental; terminado a Cartilha SG de Perícias; terminado a Cartilha de APP; revisão da Norma de Fatores do IBAPE/SP; andamento com a Cartilha de Involutivo; norma de Desapropriação; norma de Shopping Center em andamento; desenvolvimento da Norma de Lojas em Shopping Centers; cartilha de Diretrizes Básicas para Avaliação de Imóveis para cálculo de IPTU; avaliação de Ativos Biológicos que já está no final; cartilha de Sistema de Combate de Incêndio da Inspeção Predial que também já esta quase no final; revisão da Norma de Perícias do IBAPE/SP que será iniciado na Câmara de Perícias; início do projeto para Cartilha para entrega de Apartamentos em salas comerciais; cartilha de Gases Combustíveis da Inspeção Predial que está no final e Cartilha de Instalações Hidráulicas que já está finalizando. Na sequência informou sobre o PL 4069, para que advogado façam avaliação e que o IBAPE/SP já está trabalhando nesta PAUTA e já está em contato com o CONFEA. **9.) Palestra Técnica**: Foi realizada a palestra/bate-papo sobre "Inspeção predial dos sistemas de segurança contra incêndio: principais aspectos normativos", **Palestrante**: Eng<sup>o</sup> Civil e de Segurança do Trabalho Cassio Roberto Armani; **Moderação**: Eng<sup>o</sup> Civil Nelson Nady Nór Filho.

10.) **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada esta Assembleia Geral Ordinária, sendo esta ata lavrada e assinada por mim, Eng<sup>o</sup> Civil Jonas Mattos e pelo Presidente, Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad.

**Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad**  
Presidente do IBAPE/SP  
Gestão 2024/2025

**Eng<sup>o</sup> Civil Jonas Mattos**  
Diretor Administrativo do IBAPE/SP  
Gestão 2024/2025

*Ata da 476ª - Assembleia Geral Ordinária de 08/04/2025*