



ATA 368ª DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO IBAPE/SP
REALIZADA EM 08/07/2025



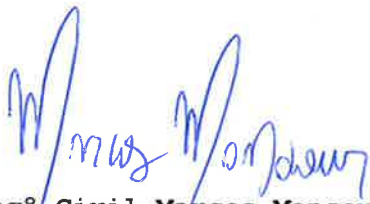
Ata da 368ª Assembleia Geral Extraordinária do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - CNPJ 65.714.784/0001.65, realizada aos 08 de julho de 2025, de forma on-line por videoconferência com a ferramenta Zoom, com a presença do Sr. Presidente, Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad e dos demais membros que assinam livro próprio. **1.) Início da Assembleia Geral Extraordinária:** O Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad iniciou a Assembleia em 2ª Chamada às 17h30, agradecendo a presença e informando a todos que a assembleia seria gravada, os microfones seriam deixados no mudo pelo moderador, e os associados que quisesse se manifestar, deveriam utilizar pela ferramenta de videoconferência Zoom a opção "levantar a mão", ou pelo "chat" da mesma plataforma. Em seguida informou que a ata da última Assembleia realizada em 10 de junho de 2025, foi colocada à disposição de todos no site do IBAPE/SP e no próprio "Chat" da ferramenta Zoom, com antecedência, colocando em votação Ata da última Assembleia Extraordinária, tendo sido a submetida e aprovada por unanimidade. **2.) Apresentação e aprovação da Comissão Eleitoral:** O Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad - presidente do IBAPE/SP, apresenta a proposta com os nomes dos indicados para composição da Comissão Eleitoral das Eleições para Diretoria Biênio 2026/2027, com três titulares, sendo eles, Engª Civil Andrea Kluppell Munhoz Soares, CPF Nº 251.083.388-05, Engº Civil Luiz Henrique Cappellano, CPF Nº 137.333.218-20 e Engº Mecânico Osório Accioly Gatto, CPF Nº 546.211.785-04, e três suplentes, sendo eles, Engº Civil José Tarcisio Doubek Lopes, CPF Nº 025.092.458-72, Engº Civil Nelson Nady Nór Filho, CPF Nº 046.516.718-70 e Engº Civil Antônio Sergio Liporoni, CPF Nº 277.867.498-53. Por questão de ordem o Engº Civil Paulo Palmieri Magri - Vice-Presidente do IBAPE/SP, fez uso da palavra e informou que os indicados foram aprovados em reunião da Diretoria Executiva. Na sequência os integrantes da Comissão Eleitoral são submetidos à aprovação da assembleia e aprovada por unanimidade. **2.) Aprovação compra nova Sede do IBAPE/SP:** O Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad - presidente do IBAPE/SP fez um breve relato histórico sobre a busca por uma nova sede para o IBAPE/SP, destacando sua necessidade desde 2016 na presidência do Engº Civil Eduardo Rottmann, quando se fez a apresentação de um estudo da reforma da atual sede, mas que por conta do alto valor e a região depreciada, foi decidido junto ao conselho e discutido internamente a inviabilidade do projeto. Em seguida foi feita a formação de grupos de trabalho para analisar a viabilidade financeira e logística da mudança. Ele informa que, após aprovação unânime do Conselho e da Assembleia, foram estabelecidos critérios para a nova sede, incluindo proximidade ao metrô, existência de auditório e estacionamento. O Engº Civil Marcos Mansour informou que o grupo se reuniu por diversas vezes, onde se realizou diversas projeções de fluxo de caixa, histórico de receita e despesa do IBAPE/SP, sendo este estudo sempre sendo bem comunicado durante as assembleias, o que estava sendo comentado dentro destes estudos, até mesmo a possibilidade de locação de uma nova sede. Informou que no dia 15 de fevereiro de 2025, o grupo de estudos após terminado seu trabalho, foi levado em seguida a uma reunião com o Conselho Consultivo do IBAPE/SP. Em seguida o Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad, apresenta uma proposta de compra de um conjunto comercial no Edifício

**IBAPE-SP**INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Denver, localizado na Avenida Angélica, 2163 - 15º andar, próximo ao metrô e ao CREA/SP. O imóvel, com 70m², duas vagas de garagem e vista privilegiada, foi negociado por R\$ 980.000 (Novecentos e oitenta mil reais), após avaliação e diligência jurídica. Informou que um compromisso de compra e venda foi assinado, sujeito à aprovação em assembleia do IBAPE/SP, sem multa em caso de não aprovação. Após feita toda apresentação e informações sobre o novo imóvel, o Engº Civil Marcos Mansour submete a compra do imóvel à aprovação da assembleia o que é aprovada por unanimidade. Na sequência o Engº Civil Paulo Palmieri Magri, secretário desta assembleia, agradece a todas as diretorias anteriores e ao grupo de trabalho envolvido no processo. Na sequência o Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad, ressalta a importância histórica da sede atual e homenageia a diretoria do Engº Civil Antonio Sergio Liporoni, responsável por sua aquisição. A reunião é encerrada às 18h01, com o Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad prometendo informar os associados sobre a assinatura da escritura definitiva e a entrega das chaves, além de planejar um "open house" para a nova sede.

4.) Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada esta Assembleia Geral Extraordinária, sendo esta ata lavrada e assinada por mim, Engº Civil Paulo Palmieri Magri e pelo Presidente, Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad.

Segue anexado a esta ATA um único documento intitulado "Comissão Eleitoral" e "Nova Sede do IBAPE/SP".

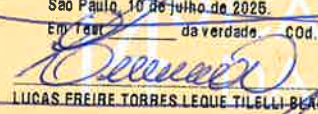

Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad
Presidente do IBAPE/SP
Gestão 2024/2025


Engº Civil Paulo Palmieri Magri
Vice-Presidente do IBAPE/SP
Gestão 2024/2025



14º CARTÓRIO DALAPA
Registro Civil
(11) 3647-5600
9 Rua Coriolano, 2030 | Lapa
CEP: 05047-002 | São Paulo | SP | Brasil
www.cartoriodalapa.com.br

Reconheço, por semelhança, a firma de (1) MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 10 de julho de 2025.
Em fé da verdade, Cód. [2023412316020000082015 - 005932]


LUCAS FREIRE TORRES LEQUE TELLELI BRANCO - ESCRIVENTE AUTORIZADO
(Qtd 1: Total R\$ 8,62)
Selo(s): 1 Ato: 1022AA - 0782497



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

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

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





**1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Rua Dr. Miguel Couto, 44 - Centro
Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: pj@1rtd.com.br - Site: www.1rtd.com.br

REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Nº 503.773 de 24/07/2025

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **22 (vinte e duas) páginas**, foi apresentado em 11/07/2025, protocolado sob nº 600.757, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **503.773** e averbado no registro n. 17656 de 16/02/1979 no Livro de Registro A deste 1º Oficial de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo, na presente data.

Denominação

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA DE SAO PAULO
CNPJ nº 65.714.784/0001-65

Natureza:

ATA

São Paulo, 24 de julho de 2025

Oseias Ferreira Nobre Filho
Oficial Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 187,54	R\$ 53,22	R\$ 36,43	R\$ 9,93	R\$ 12,85
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 8,94	R\$ 3,92	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 312,83



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00251682915429481



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1115914PJFB000147315AE25T



Comissão Eleitoral

Assembleia Geral Extraordinária
08 Julho de 2025



Handwritten signature in blue ink.



Comissão Eleitoral

Titulares: Andrea / Cappellano e Osório

Suplentes: Tarcisio/ Nor e Liporoni



P. M.



Nova Sede do IBAPE/SP

Assembleia Geral Extraordinária
08 Julho de 2025



Handwritten signature in blue ink.



Histórico

16/02/16 - Assembleia - 2.1) Reforma : O Engº Civil Eduardo Rottmann fez uma apresentação com o estudo da reforma da sede atual

Segundo semestre de 2023 – Reunião com o Conselho para apresentação de problemática envolvendo a Pandemia – Resultado: Estruturação de Grupo para estudar possível mudança de sede e análise financeira do instituto

19/09/23 - Assembleia - Apresentação de propostas e metas para a gestão: planejar o futuro do IBAPE/SP com possível mudança da sede para região mais apropriada

06/02/24 – 12/03/24 e 13/08/24 - Assembleias – Em todas essas assembleias foram informadas questões sobre a mudança de sede como por exemplo, que, desde o ano passado um grupo de estudo para uma possível mudança de sede foi estruturado e está se reunindo e analisando o melhor caminho para o IBAPE/SP e que após a finalização desse estudo será apresentado ao conselho e assembleia.

15/02/25 - Reunião com o Conselho Consultivo – para apresentação do trabalho realizado pelo grupo – Conselho aprova de forma **unânime**.

11/03/25 - Assembleia - Apresentação e aprovação do Plano para mudança de sede do IBAPE/SP - Assembleia aprova de forma **unânime**. Dois GT são estruturados: Mudança de Sede (Compra da Nova Sede e Venda da Atual) e Mudança do Estatuto





Grupo Mudança de Sede

- **Atributo/ Target**

Nova Sede tenha **proximidade com estação de metrô** (Higienópolis e Paulista próximo a consolação)

Auditório próximo ou no próprio edifício.

Necessário **estacionamento** para associados próximo ou no próprio edifício (preferencial por edifícios com garagem rotativa no próprio prédio)

Preferência por conjunto que tenha sala de reunião

Necessidade de pelo menos 1 vagas

Valor: R\$ 1.000.000,00

Área: 50 à 80m² (preferencial 80m²)

Idade Máxima 20 (com preferência por edifícios menores de 15 anos conservação b ou c)

Padrão Construtivo: de médio a superior

- **Cronograma**

✓ Aprovar compra da nova sede na assembleia (extraordinária) de agosto

✓ Mudança Dezembro/ Janeiro

- **Buscar Nova Sede e Avaliar:**

- **Avaliar e colocar a venda:**



Handwritten signature in blue ink.



Grupo Mudança de Sede

ESCRITÓRIO nº 157, localizado no 15º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DENVER COMMERCIAL BUILDING, situado na Av. Angélica, nº 2163, no 7º subdistrito - Consolação, com a área privativa de 34,960m², acrescida da área comum de 25,662m², e da área de garagem de 23,498m² (01 vaga), perfazendo a área total de 84,120m², a qual corresponde a fração ideal no terreno 0,5861%.

ESCRITÓRIO nº158, localizado no 15º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DENVER COMMERCIAL BUILDING, situado na avenida Angélica, nº2163, no 7º Subdistrito-Consolação, com área útil de 34,440m², acrescida da área comum de 25,376m² e da área de garagem de 23,498m² (01 vaga), perfazendo a área total de 83,314m², a qual corresponde a fração ideal no terreno de 0,5796%.

Conjunto Comercial para Venda, São Paulo / SP

Ref: 1028, bairro Higienópolis, 2 banheiros, 2 vagas de garagem, área total 98,00 m², área útil 70,00 m²

Compartilhar:



R\$ 1.100.000

Condomínio	PTL	P	A	Sobos
R\$ 1.800,00	1.347,00	2 Banheiros	2 Vagas	0

Código: 1028 Endereço: Avenida Angélica, 2163 Bairro: Higienópolis Área Total: 98,00 m² Área Útil: 70,00 m²

Periodicidade da venda: 24h Mensal, 12 meses de Condomínio Alto

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conjunto comercial em excelente localização na Avenida Angélica, prédio moderno e com excelente visibilidade corporativa, a 600 metros menos da Estação Paulista do Metrô e a 400 metros menos da Avenida Paulista. 3 elevadores, ar condicionado centralizado, segurança perimetral 24h, comunitária com 2 vagas decorativas para elevador em granta or condonaco. Prédio oferece ideal para conveniências. Consulte demais informações e agende uma visita.

Características:
- 15 Andares
- 1500 m²

Condições:
- 24h
- 24h

Particularidades:
- 24h e 24h
- 24h e 24h
- 24h e 24h
- 24h e 24h

<https://leoneimoveis.com.br/imovel/3751507/conjunto-comercial-venda-sao-paulo-sp-higienopolis>



Handwritten signature in blue ink.



Grupo Mudança de Sede



Handwritten signature in blue ink.



Grupo Mudança de Sede



P M



Grupo Mudança de Sede

Avaliação Nova Sede

- MCDDM – PESQUISA:
 - Inferência – 35 elementos
 - Fatores – 5 elementos
- MCDDM – RESULTADOS:
 - Inferência – R\$ 978.554,35 (Intervalo máximo)
 - Fatores – R\$ 1.013.830,00

Valor Total	
Mínimo	884.680,40
Médio	930.434,23
Máximo	978.554,35

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área do Avaliando:	69,40
Unitário por m ² :	R\$ 14.608,45
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 1.013.826,39
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 1.013.830,00



[Handwritten signature]



Grupo Mudança de Sede

Avaliação Nova Sede

- Fatores – R\$ 1.013.830,00



Pm



Grupo Mudança de Sede

Avaliação Nova Sede

- Inferência – R\$ 978.554,35 (Intervalo máximo)

Regressão Linear		Estimativas: 1 de 1	
Valor Unitário		Variável numérica	
Mínimo (4,92%)	12.747,56	Area privativa	69,40
Médio	13.406,83	Padrão construtivo - IUP	5,273
Máximo (5,17%)	14.100,21	FOC	0,807
Valor Total		Area por vaga	34,70
Mínimo	884.680,40	Distancia ao polo CREA	177,00
Médio	930.434,23	Variável texto	
Máximo	978.554,35	Variáveis desabilitadas	
Intervalo Predição			
Mínimo	763.090,56		
Máximo	1.134.475,91		
Mínimo (17,99%)	10.995,54		
Máximo (21,93%)	16.346,92		
Campo de Arbitrio			
RL Mínimo	11.395,81		
RL Máximo	15.417,86		
Parâmetros			
Nível de Confiança	80%		
Estimativa pela	Moda		
Coeficientes			
Correlação	1 - 0.9194130		



M P



Grupo Mudança de Sede

- Valor Ofertado: R\$ 1.100.000,00
- Valor Negociado e Aceito pelo Vendedor: R\$ 980.000,00
- Compromisso de Compra e Venda Assinado e sinal de R\$ 50.000,00 pago.
- Cláusula Resolutiva de Devolução do Sinal (sem multas) em caso de não aprovação em assembleia e/ou em caso da não aprovação da diligencia sobre a documentação do imóvel e vendedores

VENDEDORA:

Salim Khafif

TSUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
SR. SALIM KHAFIF

São Paulo, 26 de junho de 2025.

David Khafif

TSUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
SR. DAVID KHAFIF

www.leonemoveis.com.br

Ariel Isaac Khafif

TSUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
SR. ARIEL ISAAC KHAFIF

COMPRADORA:

Marcos Mansour Chebib Awad

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - "IBAPE-SP"

SR. MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD



M *D*



Grupo Mudança de Sede

- Diligencia do Dr. Ferrari aprovou a compra do imóvel sem restrições.

Com essas observações, opinamos pela assinatura do contrato e aquisição definitiva do imóvel.

Paulo Leme Ferrari
OAB/SP 45.924

Rua Padre João Manuel, nº 222, 10º andar, conj. 107 – Cerqueira Cesar - ☎ (5511) 3113-0021 CEP 01411-000 – São Paulo – SP – Brasil

O documento foi assinado digitalmente por Paulo Leme Ferrari.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código CCA7-699A-542C-2C2D.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as



[Handwritten signature]



Grupo Mudança de Sede

**Votação na Assembleia sobre a compra do imóvel
!!!**

Assembleia Aprova por UNANIMIDADE !!!



Handwritten signature in blue ink.



IBAPE-SP

INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

www.ibape-sp.com.br

secretaria@ibape-sp.org.br

 (11) 3105-4112



Rua Dona Maria Paula, 122
1º andar | Conj. 104/106
Bela Vista | São Paulo/SP



M P