

ATA 484^a DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO IBAPE/SP**REALIZADA EM 14/04/2026**

Ata da 484^a 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 14 de abril de 2026, de forma presencial, na sede do Edifício Denver, situada à Av. Angélica, 2163 - Consolação - São Paulo/SP, com a presença da Sra. Presidente, Eng^a Civil Fabiana Albano Russo de Melo e dos demais membros que assinam livro próprio. **1.) Início da Assembleia Geral Ordinária:** A Eng^a Civil Fabiana Albano Russo de Melo iniciou a Assembleia em 2^a Chamada às 18h00, agradecendo a presença de todos. Em seguida informou que a ata da última Assembleia realizada em 10 de março de 2026, está disponível 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:** A Eng^a Civil Fabiana Albano Russo de Melo fez a apresentação dos novos associados presentes, com os cumprimentos de boas-vindas, sendo eles: Eng^o. Civil Everton Felipe Ferreira (*Titular*); Eng^o. Civil Mateus Soares Marucci (*Titular*); Eng^o. Civil Jose Angelo Moreira Piai (*Titular*); Eng^o. Civil Marcelo Aparecido Martins de Oliveira (*Titular*); Eng^o. de Produção Pedro Henrique Donadio Antunes (*Titular*) e Eng^o. Civil Thiago Ladeira de Resende Lemos (*Titular*). **3.) Homenagem ao Eng^o Marcos Mansour Chebib Awadd e inauguração da fotografia na galeria dos presidentes do IBAPE/SP:** A Eng^a Civil Fabiana Albano Russo de Melo prestou homenagem ao Eng^o Marcos Mansour Chebib Auad, ex-presidente da gestão 2024/2025, em reconhecimento à sua dedicação, competência e relevantes contribuições ao Instituto durante seu mandato. Em sua manifestação, destacou a importância de sua atuação técnica, institucional e pessoal junto ao IBAPE/SP, agradecendo, em nome dos associados, diretores, conselheiros e ex-presidentes, pelos serviços prestados e pelo espírito de parceria e companheirismo sempre demonstrados. O homenageado agradeceu emocionado pela homenagem recebida, ressaltando sua gratidão ao Instituto e afirmando que continuará colaborando ativamente com o IBAPE/SP, reforçando o valor do convívio, da troca de conhecimento e das relações construídas ao longo de sua trajetória na entidade. Na sequência, foi realizada a leitura da placa comemorativa em homenagem ao ex-presidente, registrando sua atuação no biênio 2024/2025, bem como a inauguração oficial de sua fotografia na Galeria dos Presidentes do IBAPE/SP, mantendo a tradição institucional da entidade. Também houve manifestação da Sra. Juliana, esposa do homenageado, que agradeceu ao Instituto pelas experiências e aprendizados proporcionados à família durante o período da gestão, destacando o comprometimento e dedicação integral do Eng^o Marcos Mansour Chebib Auad às atividades do IBAPE/SP. Encerrando a homenagem, a Presidente reiterou os agradecimentos ao ex-presidente e à sua família pelo apoio e contribuição ao Instituto, destacando

Minuta

a continuidade de sua participação e colaboração junto à entidade.

4.) Comunicados Gerais: A Eng^a Civil Fabiana Albano Russo de Melo - Presidente do IBAPE/SP, começou informando sobre os próximos eventos, conforme a seguir: **4.1) AVM - Grupo de estudo e discussão em modelos automatizados**: AO Eng^o Civil Agnaldo Calvi Benvenho - Diretor Técnico do IBAPE/SP apresentou o início dos trabalhos do grupo de estudos voltado aos Modelos Automatizados de Avaliação (AVM), destacando a relevância e atualidade do tema para a Engenharia de Avaliações. Informou que o grupo iniciou a elaboração de um texto-base introdutório, com o objetivo de reunir preocupações técnicas, conceitos fundamentais e aspectos relacionados à utilização dos AVMS em avaliações e inferências estatísticas, sempre à luz das normas técnicas e das boas práticas profissionais. Também foi ressaltado que, em razão de o tema ainda ser recente no Brasil, optou-se inicialmente pela elaboração de uma cartilha com caráter introdutório, permitindo futuramente o aprofundamento técnico do assunto. A Presidência esclareceu que o IBAPE/SP acompanhará atentamente a evolução da matéria, mantendo postura técnica, imparcial e fundamentada, sem posicionamento favorável ou contrário à utilização dos AVMS, mas com o compromisso de estudar, analisar e verificar sua compatibilidade com as normas da ABNT e com a boa técnica da Engenharia de Avaliações. Foi aberta a possibilidade de participação dos associados interessados no grupo de estudos, devendo as manifestações de interesse serem encaminhadas ao e-mail institucional da entidade, para posterior organização e acompanhamento dos trabalhos. Informou-se ainda que o prazo inicial para adesão será de 30 dias, sendo posteriormente apresentada a relação dos participantes cadastrados. Por fim, destacou-se que o objetivo do grupo é promover estudos técnicos sérios e estruturados sobre o tema, contribuindo para que eventuais avanços e aplicações dos AVMS ocorram de forma tecnicamente fundamentada e alinhada às diretrizes da Engenharia de Avaliações.

7.2) Processo CADE: A Eng^a Civil Fabiana Albano Russo de Melo, apresentou atualização acerca do processo administrativo em trâmite junto ao CADE, relacionado ao Regulamento de Honorários dos IBAPES. Informou-se que houve retorno do órgão quanto à proposta anteriormente apresentada, especialmente em relação à cláusula de onerosidade prevista no Termo de Compromisso de Cessação (TCC). Foi esclarecido que o CADE não acolheu a proposta inicial apresentada pelos IBAPES e sugeriu a aplicação de percentual calculado sobre a receita das entidades, inicialmente fixado em 8%, resultando em valor aproximado de R\$ 440.000,00. Diante disso, os IBAPES apresentaram contraproposta, sem reconhecimento de culpa, visando a celebração do TCC com redução da cláusula de onerosidade para 5% da receita, além da aplicação do desconto legal de 50%, o que reduziria o montante para aproximadamente R\$ 137.000,00. A Presidente destacou ainda que foi solicitado ao CADE o reconhecimento da possibilidade de elaboração de documento orientativo referente a honorários profissionais, sem caráter de tabela vinculativa, mas com finalidade técnica e orientativa aos profissionais da Engenharia de Avaliações e Perícias, respeitando as limitações impostas pelo órgão. Também foi informado que o texto inicialmente sugerido pelo CADE continha restrições consideradas excessivas e de difícil

Minuta

aplicação prática, motivo pelo qual os IBAPES solicitaram novos esclarecimentos e reunião específica com o órgão, visando compreender melhor os limites e possibilidades do documento orientativo pretendido. Na sequência, registrou-se que o IBAPE Nacional, juntamente com os regionais, continuará discutindo os critérios de rateio dos valores eventualmente envolvidos no acordo, bem como os impactos financeiros para as entidades, considerando critérios proporcionais às respectivas receitas. Foi ressaltada a importância da atuação conjunta entre os IBAPES regionais e o apoio jurídico especializado contratado, cuja consultoria contribuiu significativamente para a reformulação das cláusulas do TCC e para a retirada de exigências inicialmente consideradas inadequadas. Por fim, a Presidente reiterou que as negociações seguem em andamento, ainda sem conclusão definitiva, permanecendo o tema em acompanhamento constante pelo IBAPE/SP e pelo IBAPE Nacional, sempre com foco na defesa técnica e institucional dos profissionais da Engenharia de Avaliações e Perícias. **7.3) Cursos:** O Eng^a Civil José Ricardo Pinto - Diretor Cultural do IBAPE/SP, que informou sobre os próximos cursos a serem ministrados, sendo eles: Dias 27 e 28 de abril de 2026 - Avaliações de Locações em Shopping Center (EAD), ministrados pelos professores Eng^o Civil Rodrigo Salton Leites e Arq^o e Urbanista Leandro Yagome; Dias 29, 30 de abril de 2026 e 04 de maio de 2026 - Conhecendo as Perícias e Avaliações em Veículos Automotores (EAD), ministrado pelo professor Eng^o Mecânico Hélio da Fonseca Cardoso; Dias 12, 13, 14 e 15 de maio de 2026 - Perícias em Estruturas Metálicas - Aplicação do Método GUT (EAD), ministrado pelas professoras Eng^a Civil Lia Marina Knapp e Eng^a Civil Lucy Inês Olivani; Dias 13, 15, 15, 21 e 22 de maio de 2026 - Avaliação de Glebas Urbanizáveis (EAD), ministrado pelo professor Eng^o Civil MSc. Marcos Mansour Chebib Awad; Dias 18, 19 e 20 de maio de 2026 - Introdução a Perícia Judicial Trabalhista (EAD), ministrado pela professora Eng^a Civil e Segurança do Trabalho Licia Mahtuk Freitas; Dias 25, 26 e 27 de maio de 2026 - Introdução à Raspagem de Dados e Inteligência Artificial na Engenharia de Avaliações (EAD), ministrado pelo professor Eng^a Civil Bruno Henrique Gazzinelli; Dias 18, 19 e 20 de junho de 2026 - Laudos Periciais: Formas de Elaboração e Redação (HÍBRIDO), ministrado pela professora Arq^a e Urbanista Ma. Cirlene Mendes da Silva; Dias 16, 17, 18, 23 e 24 de junho de 2026 - Avaliação de Imóveis Urbanos por Tratamento Científico (Inferência Estatística) (EAD), ministrado pela professora MSc. Arquiteta Urbanista Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira; Aproveito para informar que será realizado curso com o tema da palestra de hoje por sugestão da Eng^a. Civil Flávia Zoéga nos dias 16, 18 e 23 de junho de 2026 (EAD) - INSPEÇÃO PREDIAL - PL 159/2026 (antigo PL 491/2011): Aplicação dos conceitos e metodologia para elaboração do LITE: Laudo de Inspeção Técnica das Edificações; Dias 08, 09 e 10, 11 de junho de 2026 - Perícias em Ações Possessórias e Dominiais e Procedimentos para Retificação Administrativa (PRESENCIAL), ministrado pelo professor Eng^o Civil Luiz Paulo Orelli Bernardi; Dias 06, 07, 08, 09 e 10 de julho de 2026 - Avaliação Econômica de Empreendimentos (EAD), ministrado pelo professores Eng^o Mecânico Agnaldo Calvi Benvenho e Eng^o Civil Celso José Gonçalves; Dias 03, 04 e 05 de

Minuta

Agosto de 2026 - Vícios Construtivos Aspectos Práticos da Apuração de Nexo Causal (EAD), ministrado pelos professores Eng^a Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas e Dr. Carlos Pinto Del Mar; Dias 10 e 11 de Agosto de 2026 - Roteiro para iniciar na Perícia Judicial (EAD), ministrado pela professora Eng^a Civil Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares; Dias 20, 21 e 22 de agosto de 2026 - Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Complexos Industriais (HÍBRIDO), ministrado pelo professor Eng^o de Produção Mecânica Marcos Augusto da Silva; Dias 22 e 23 de setembro de 2026 - Vistoria Cautelar de Vizinhança: Conceitos e Procedimentos Essenciais (EAD), ministrado pelos professores Eng^o Civil Flavio Fernando de Figueiredo, Eng^o Civil Danilo de Mattos Alves Silva e Eng^o Ambiental Adriano Figueiredo Macorin. Informou também sobre um curso em parceria com o SECOVI que será em novembro e ministrado pela Eng^a Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas. Informou que o IBAPE/SP está ministrando aula no Instituto Mauá de Tecnologia, ministrado pela Eng. Fabiana e Ar. Ana Maria, com participação do Eng^o Agnaldo Benvenho. Informou também sobre a realização de um curso em InCompany na Associação de Engenheiro e Arquitetos de Mogi das Cruzes. Informou também sobre a solicitação da Ernest Yang sobre a realização de um curso InCompany. **7.4) PL INSPEÇÃO PREDIAL**: A Eng^a Civil Fabiana Albano Russo de Melo, apresentou informações atualizadas sobre o Projeto de Lei referente à Inspeção Predial, destacando que a matéria se encontra em estágio avançado de tramitação legislativa. Foi informado que o projeto já passou pela Câmara dos Deputados, seguiu para revisão no Senado Federal e, após alterações promovidas naquela Casa, retornará à Câmara para deliberação final, seguindo posteriormente para sanção presidencial. Foi ressaltada a importância de os profissionais se prepararem tecnicamente para a futura regulamentação da atividade, considerando que a inspeção predial possui características específicas, normas próprias e demanda capacitação adequada. Nesse contexto, incentivou-se a participação nos cursos promovidos pelo Instituto, especialmente voltados à formação e atualização na área de inspeção predial. Também foi destacada a estruturação de uma nova trilha de capacitação técnica promovida pelo IBAPE/SP, composta inicialmente por seis módulos presenciais, a serem realizados em diversas regiões do Estado de São Paulo. Informou-se que os módulos possuem caráter sequencial e abrangem conteúdos gerais e atualizados da área de avaliações, servindo como formação complementar aos cursos de aprofundamento técnico já oferecidos pela entidade. Na oportunidade, foi mencionada ainda a realização de curso voltado ao uso de equipamentos e tecnologias aplicadas às perícias e avaliações, incluindo demonstrações práticas de drones, equipamentos de inspeção e tecnologias especializadas. Informou que o objetivo da iniciativa é apresentar aos profissionais as ferramentas tecnológicas atualmente disponíveis no mercado, suas aplicações práticas e possibilidades de utilização em trabalhos periciais e técnicos, contribuindo para a modernização e qualificação das atividades profissionais. Por fim, reforçou-se a importância da constante atualização técnica dos profissionais, acompanhando as evoluções tecnológicas e as novas demandas do mercado, de modo a aprimorar a qualidade dos laudos, perícias e avaliações desenvolvidos na área

Minuta

de Engenharia Diagnóstica e de Avaliações. **7.5) Câmara Técnicas:** O Eng^o Mecânico Agnaldo Calvi Benvenho, apresentou as atividades em andamento das Câmaras Técnicas do IBAPE/SP, destacando-se os estudos, revisões normativas e elaboração de cartilhas técnicas em diversas áreas de atuação da Engenharia Diagnóstica, Avaliações e Perícias. Na Câmara de Avaliações, foi informado que se encontra em fase de revisão a cartilha referente ao Método Evolutivo, com previsão de conclusão e apresentação do texto final nos próximos meses. A Câmara de Perícias está conduzindo a revisão da norma de perícias do IBAPE/SP, com o objetivo de alinhamento às diretrizes da ABNT. Também foi iniciado estudo voltado à elaboração de cartilha relacionada à saúde das edificações, trabalho conduzido pelas profissionais responsáveis pela área. Na área de Engenharia de Segurança do Trabalho, foram apresentados os projetos atualmente em desenvolvimento, dentre eles a elaboração de cartilha orientativa para perícias trabalhistas relacionadas à análise e retificação de PPP – Perfil Profissiográfico Previdenciário, visando auxiliar os peritos trabalhistas em demandas previdenciárias no âmbito da Justiça do Trabalho. Também estão em andamento cartilhas sobre investigação de acidentes e segurança no trânsito. Na Câmara Ambiental, foi informado o desenvolvimento de estudo para elaboração de cartilha sobre procedimentos básicos em perícias ambientais, além de discussões preliminares relacionadas ao tema de créditos de carbono. Por fim, foi reforçado o convite para participação dos associados nas reuniões das Câmaras Técnicas, realizadas de forma online, destacando-se a importância da colaboração dos profissionais no desenvolvimento dos estudos, cartilhas e documentos técnicos promovidos pelo Instituto. **7.6) Tribuna Livre:** A Eng^a Civil Flávia Zoéga Pujadas, com o uso da palavra manifestou acerca do Projeto de Lei n^o 159/2026, relacionado à obrigatoriedade da inspeção predial em edificações residenciais, comerciais, públicas e privadas. Foi destacado que o referido projeto, cuja tramitação teve início em 2011, encontra-se em fase final de aprovação legislativa, prevendo a realização periódica de inspeções prediais conforme as normas técnicas aplicáveis. Na oportunidade, ressaltou-se que o projeto estabelece a obrigatoriedade da inspeção predial, remetendo às normas técnicas a definição dos critérios e procedimentos para sua execução, com destaque para a aplicação da ABNT NBR 16747, norma que regulamenta a inspeção predial no país. Também foi enfatizada a importância da capacitação técnica dos profissionais para atendimento às futuras demandas decorrentes da nova legislação, especialmente por meio dos cursos promovidos pelo IBAPE/SP, destacando-se a relevância do curso específico voltado à formação de profissionais aptos à elaboração do Laudo de Inspeção Técnica das Edificações. Durante a manifestação, foi registrado o reconhecimento ao pioneirismo do IBAPE/SP no desenvolvimento da inspeção predial no Brasil, mencionando-se a criação da Câmara de Inspeção Predial no ano 2000, a publicação do primeiro texto técnico sobre o tema em 2001 e a elaboração da primeira norma brasileira de inspeção predial em 2003. Também foram prestadas homenagens aos profissionais que contribuíram historicamente para o desenvolvimento da inspeção predial no país, com destaque aos colegas que participaram da

Minuta

consolidação técnica e institucional da matéria ao longo dos anos. A Presidente agradeceu as manifestações realizadas, ressaltando a importância da participação dos profissionais junto ao Instituto e destacando que a evolução da inspeção predial até sua atual relevância legislativa demonstra a importância dos estudos técnicos desenvolvidos no âmbito do IBAPE/SP e o papel pioneiro da entidade na área. **8.) Palestra Técnica**: Foi realizada a palestra/bate-papo sobre "INSPEÇÃO PREDIAL: AS NOVAS NORMATIVAS DA ABNT NBR 16.747", **Palestrantes**: Eng^a. Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, Eng^o. Gustavo Bortoleto Martins, Eng^o Civil Cássio Roberto Armani, Eng^o. Eletricista Cleber Galeote Renta e Eng^o. Mecânico Alexandre M. F. Lara, com **moderação** do Eng^o. Civil Cezar Ernani Orciuolo de Paula. **9.) Encerramento**: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada esta Assembleia Geral Ordinária, sendo esta ata lavrada e assinada por mim, Eng^o Civil Caio Luiz Avancine e pela Presidente, Eng^a Civil Fabiana Albano Russo de Melo.

Eng^a Civil Fabiana Albano Russo de Melo
Presidente do IBAPE/SP
Gestão 2026/2027

Eng^o Civil Caio Luiz Avancine
Diretor Administrativo do IBAPE/SP
Gestão 2026/2027

Ata da 484ª - Assembleia Geral Ordinária de 14/04/2026

Minuta