

**ATA 374<sup>a</sup> DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO IBAPE/SP**  
**REALIZADA EM 09/06/2026**

Ata da 374<sup>a</sup> 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 09 de junho 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<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano Russo de Melo e dos demais membros que assinam livro próprio. **1.) Início da Assembleia Geral Extraordinária:** A Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano Russo de Melo 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 14 de abril de 2026, está disponível na mesa onde se assina o livro de presença e publicada no site do IBAPE/SP, colocando em deliberação e tendo sido aprovada por unanimidade. **2.) Aprovação da venda da sede localizada na Rua Maria Paula, nos termos do Art. 17, alínea "1", do Estatuto do IBAPE/SP:** De acordo com Art<sup>o</sup> 17, parágrafo único, alínea "1" do Estatuto do IBAPE/SP a Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano Russo de Melo - Presidente do IBAPE/SP, apresentou aos associados a proposta de venda da sede do IBAPE/SP localizada na Rua Maria Paula, 122 - Bela Vista, São Paulo, esclarecendo que a aquisição da nova sede tornou inviável a manutenção de dois imóveis, gerando custos permanentes para o Instituto. Informou, ainda, que após diversas tentativas de comercialização sem êxito, foi recebida proposta de aquisição por parte do síndico do próprio edifício onde se localiza o imóvel. Na sequência, o passou a palavra ao Eng<sup>o</sup> Marcos Mansour Chebib Awad - Ex-Presidente e Conselheiro do IBAPE/SP, que apresentou estudo técnico e econômico elaborado para subsidiar a decisão da Assembleia. Foram expostos os históricos de avaliação do imóvel, as dificuldades de comercialização identificadas ao longo dos últimos anos, os custos necessários para regularização e adequação da unidade, bem como as despesas de manutenção, condomínio, IPTU e demais encargos incidentes durante o período estimado para venda. Demonstrou-se que, consideradas as despesas, os riscos documentais e jurídicos envolvidos e o prazo projetado para comercialização, a proposta recebida no valor total de R\$ 325.000,00 (Trezentos e vinte e cinco mil reais), mostrou-se compatível com o valor de liquidação do imóvel e vantajosa para o Instituto, sendo como forma de pagamento R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais), e mais 5 parcelas de R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais). A Diretoria destacou que a negociação foi conduzida de forma transparente, buscando preservar os interesses do IBAPE/SP e viabilizar a destinação dos recursos à consolidação e melhoria da atual sede. Também foi informado que todos os procedimentos relacionados à alienação do imóvel serão formalizados com o devido acompanhamento jurídico. Durante os debates, os associados ressaltaram as dificuldades de regularização do imóvel, as alterações realizadas ao longo dos anos e a relevância histórica da sede para o desenvolvimento institucional do IBAPE/SP. Foram

igualmente registradas manifestações de reconhecimento às diretorias que contribuíram para a aquisição, manutenção e evolução do patrimônio da entidade. Prestados os esclarecimentos necessários, confirmou-se que a matéria se enquadra no Art. 17, alínea "1", do Estatuto Social, competindo à Assembleia Geral deliberar sobre a alienação de bens imóveis do Instituto. Na sequência a matéria foi submetida à votação, a proposta de venda da sede localizada na Rua Maria Paula, 122 - Bela Vista - São Paulo, sendo aprovada por unanimidade dos associados presentes, ficando a Diretoria autorizada a adotar todas as providências necessárias à formalização e conclusão da operação. **3.) Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada esta Assembleia Geral Extraordinária, sendo esta ata lavrada e assinada por mim, Eng<sup>o</sup> Civil Caio Luiz Avancine e pela Presidente, Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano Russo de Melo.

Segue anexado a esta ata "Apresentação resumida das Premissas e Contexto da Análise".

**Eng<sup>a</sup> Civil Fabiana Albano Russo de Melo**  
Presidente do IBAPE/SP  
Gestão 2026/2027

**Eng<sup>o</sup> Civil Caio Luiz Avancine**  
Diretor Administrativo do IBAPE/SP  
Gestão 2026/2027

*Ata da 374ª - Assembleia Geral Extraordinária de 09/06/2026*







## APRESENTAÇÃO RESUMIDA

### ATA 374<sup>a</sup> DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO IBAPE/SP

#### PREMISSAS E CONTEXTO DA ANÁLISE

Sede IBAPE-SP | Rua Maria Paula, 122 | Junho/2026

##### O IMÓVEL

 Rua Maria Paula, 122 – Bela Vista/SP  
 140,25 m<sup>2</sup> – 2 conjuntos comerciais  
 Edifício Las Vegas  
 Valor de mercado: R\$ 760.000  
 Avaliação: ABNT NBR 14653 – Grau III  
 Data base: Maio/2025

##### A PROPOSTA

**R\$ 300.000 à vista**  
 + 5 parcelas de R\$ 5.000  
  
**Total: R\$ 325.000**  
 = 42,8% do valor de mercado

##### PREMISSAS FCD

Taxa desconto: 11% a.a.  
 Prazo ref.: 48 meses  
 Reforma: R\$140k (meses 1–4)  
 Carregamento: Média de R\$1.723/mês (IPTU, Auditório e Condomínio)  
 Corretagem: 6% (mês da venda)  
 Venda: R\$760k ao final do prazo

##### PROPOSTA HOJE

**R\$ 325.000**

Liquidez Imediata

##### VPL ESPERAR 48 MESES

**R\$ 264.821**

vs.

Proposta supera VPL em +22,72%

Fonte: Avaliação IBAPE-SP mai/2025 | Análise FCD: jun/2026 | Metodologia: ABNT NBR 14653



#### ANÁLISE DE SENSIBILIDADE — VLF POR PRAZO E TAXA DE DESCONTO

Prazo	VLF — 11% a.a.	Desc. s/ Proposta	VLF — 14,75% (Selic)	Desc. s/ Proposta
12 meses	R\$ 480.525	+32,4%	R\$ 460.797	+29,5%
24 meses	R\$ 401.003	+19,0%	R\$ 365.812	+11,2%
36 meses	R\$ 329.363	+1,3%	R\$ 283.036	-14,8%
<b>48 meses ★</b>	<b>R\$ 264.821</b>	<b>-22,7%</b>	<b>R\$ 210.901</b>	<b>-54,1%</b>
60 meses	R\$ 206.676	-57,3%	R\$ 148.037	-119,5%

Legenda: ■ VLF > R\$450k ■ R\$370–450k ■ R\$325–370k ■ R\$260–325k ■ < R\$260k | Proposta ≈ 36 meses (11% a.a.)



## CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

✓ **RECOMENDAÇÃO: ACEITAR A PROPOSTA DE R\$ 325.000**

- 1 Proposta supera o VPL em +22%**  
R\$325k > R\$264k (VPL 11% a.a. / 48m). Qualquer taxa acima de 7,5% a.a. justifica aceitar.
- 2 Break-even favorável (~36 meses)**  
Aceitar hoje = vender em 36 meses sem custo.
- 3 Elimina R\$268k em custos**  
Reforma R\$140k + carregamento R\$82k + corretagem R\$46k — todos evitados.
- 4 Estrutura equilibrada (300+5x5)**  
Entrada garante liquidez imediata.
- 5 Alinhado à missão institucional**  
Capital liberado para nova sede e atividades-fim do IBAPE-SP (“olhar para frente”).

☑ **Selic projetada (Focus mai/2026)** 14,75% (2026) → 13,25% → 11,25% (2027) → 10% (2028–29)  
Queda de juros aumenta VLF, mas não compensa custos de espera.  
Obs. Não considerados custos com limpeza da sede, possíveis manutenções. Entende-se também que o custo de reforma é conservador.

Elaborado por: IBAPE/SP | Junho/2026



# OBRIGADO!

**Fabiana Albano**  
Presidente do IBAPE/SP

**Marcos Mansour Chebib Awad**  
Conselheiro do IBAPE/SP

