

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	04
2.1	Documentação Fotográfica.....	05
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	12
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	14
3.2.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	14
3.2.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	16
3.3	Cálculo do Valor Médio.....	17
3.4	Cálculo do Valor do Imóvel.....	19
4.	Conclusão.....	20
5.	Encerramento.....	20

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução

O presente trabalho técnico tem por objetivo a identificação do valor de mercado do imóvel objeto da **MATRÍCULA Nº 049953** do R.I. de Itatiba/SP, de propriedade de **CARLOS FELIPE FERREIRA** (fls. 94/97).

O imóvel objeto da matrícula nº 049953, do R.I. de Itatiba/SP, com área de **457,14 m²**, está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **41213-24-14-02207-0-0031-00000 (ID 66243)**.

Conforme informações do Registro de Imóveis, o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

CNM: 119776.2.0049953-94	
MATRÍCULA N.º	049953
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA REGISTRO GERAL	
LUIS CARMO PASCOAL Oficial	WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial
IMÓVEL: UM TERRENO na RUA UM, constituído pelo LOTE 04 , da QUADRA "S" , do Loteamento denominado " PÁTEO DO COLÉGIO ", situado na macrozona de expansão urbana desta cidade e comarca de Itatiba-SP, medindo 10,00m de frente para a referida rua; 40,00m do lado direito de quem da rua Um olha para o imóvel, confrontando com o lote 03; 40,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 05; e 12,86m nos fundos em curva, confrontando com a Via de Pedestres 08; encerrando a área de 457,14m² .	

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

Em vistoria técnica, realizada no dia 08 de fevereiro de 2025, o perito signatário realizou a inspeção do imóvel penhorado e colheu a documentação fotográfica que segue.

O imóvel penhorado no processo, objeto de avaliação, sobre o qual **NÃO HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, está localizado em loteamento com característica exclusivamente **RESIDENCIAL**.

O Loteamento residencial visitado (loteamento aberto), denominado **PÁTIO DO COLÉGIO**, também conhecido como **PORTAL GIARDINO**, situado na avenida Urbano Bezana nº 77, bairro Núcleo Residencial Porto Seguro, Itatiba/SP – CEP 13255-650, local em que situado o imóvel sob avaliação, possui boa infraestrutura, tais como, pavimentação, água, coleta de lixo, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de telefonia etc. Com TVO - Termo de Verificação de Obra - emitido pela Prefeitura de Itatiba (documento emitido após a conclusão das obras de divisão do terreno e infraestrutura do loteamento), o loteamento em que situado o lote de terreno sob avaliação está apto para construções.

O loteamento residencial visitado, com lotes a partir de 250,00 m² e até 771,00 m², apresenta características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 049953, do R.I. local, com área de 457,14 m², apresenta forma geométrica **IRREGULAR**, situação de **MEIO DE QUADRA**, topografia **DECLIVE**, superfície/solo **SECA**, e possui testada para a **RUA JOSE LUIZ LEONE**.

Conforme matrícula, sobre o imóvel avaliando há uma faixa de terras “não edificante”, com área de 50,86 m². Confira-se:

Av.01, em 27 de abril de 2011.
FAIXA NÃO EDIFICANTE
Procede-se esta averbação, para constar que no lote acima descrito consta uma “faixa não edificante”, para permitir a passagem de tubulação de esgoto, águas pluviais e/ou águas servidas provenientes do lote 03 da quadra S, medindo 4,00m de largura paralelamente a divisa dos fundos com a Via de Pedestres 08, confrontando do lado direito com o lote 03 e pelo esquerdo com o lote 05, perfazendo uma superfície total de 50,86m².

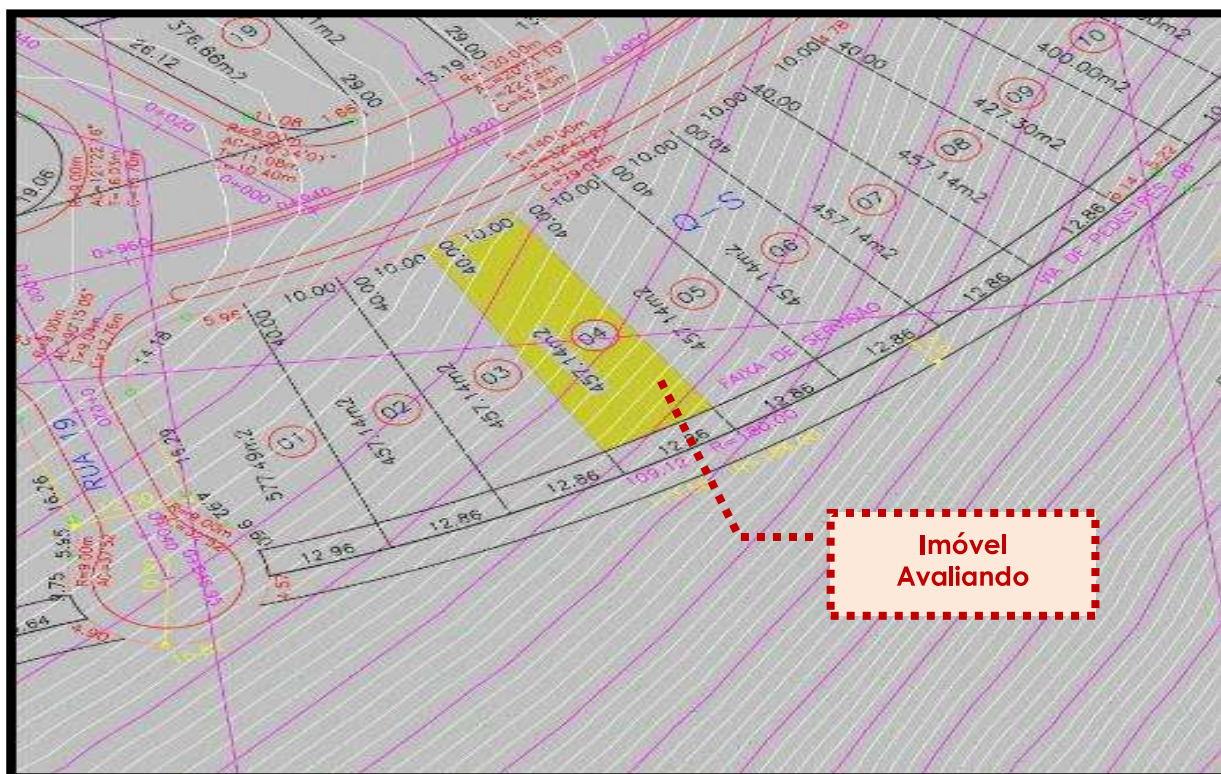
A Escrevente Autorizada,
Lucia Regina de Souza

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2.1 Documentação Fotográfica



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

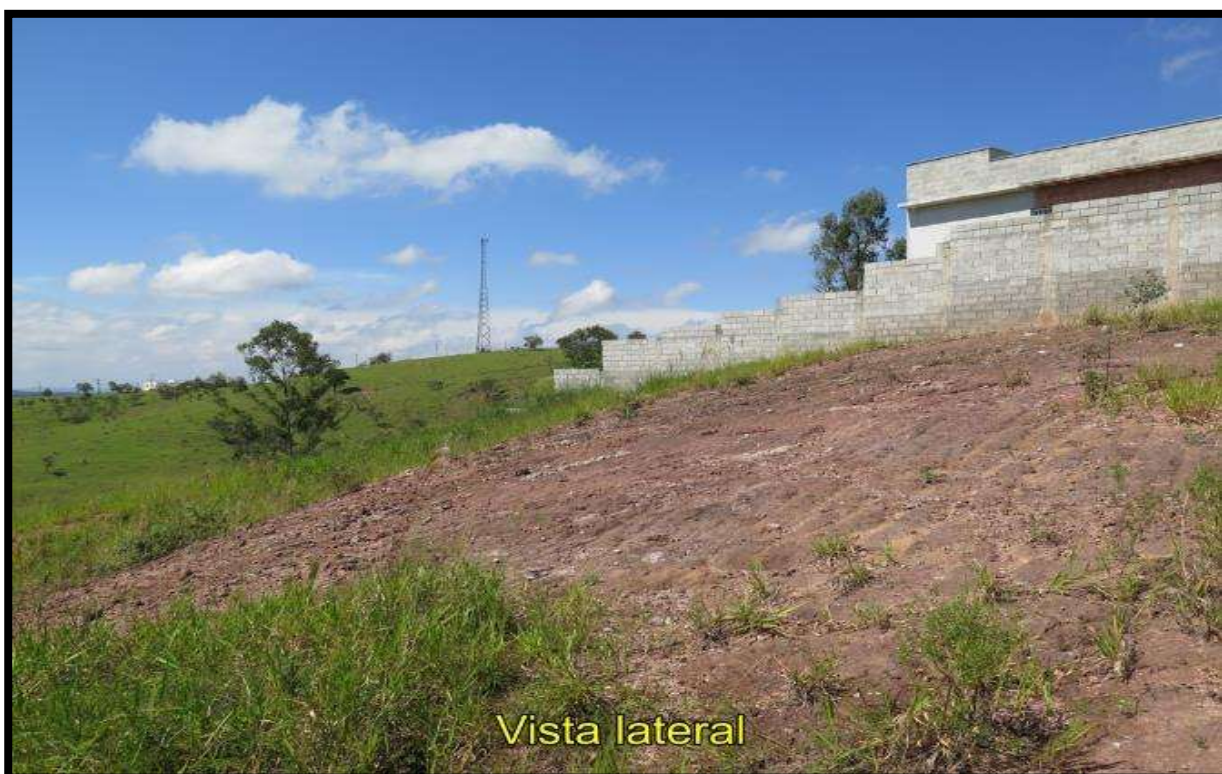
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3 Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**¹.

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

Foram obtidas amostras/elementos disponíveis no mercado de imóveis, passíveis de homogeneização.

E para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas vigentes, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

- ❑ **Fator de Atualização (K1).** Não será realizada a atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base do laudo. **Adota-se K1 = 1,00.**
- ❑ **Fator de Fonte (K2).** O fator de fonte (fator de oferta ou euforia), representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função de natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor transacionado. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Será deduzido 10% (dez por cento) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90.**

¹ Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

- Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores

3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 8 (oito) elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando (mesmas características dimensionais e/ou de aproveitamento similares), assim caracterizados:

AMOSTRA	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
I	Fonte: Eurico Imóveis Código Imóvel: TE15337 Tel. (19) 3929-7554 Endereço: Portal Giardino Área: 457,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 285.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 624,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
II	Fonte: Reale Negócios Imobiliários Código Imóvel: TE1057 Tel. (19) 3876-0001 Endereço: Portal Giardino Área: 416,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 250.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 601,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

III	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Código Imóvel: TE4163 Tel. (11) 4594-1700 Endereço: Portal Giardino Área: 457,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 250.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 601,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	
IV	Fonte: Reinaldo Imóveis Código Imóvel: TE0269 Tel. (11) 4524-2070 Endereço: Portal Giardino Área: 490,26 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Declive acentuado Valor Imóvel: R\$ 245.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 500,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	
V	Fonte: Vivali Empreendimentos Imobiliários Código Imóvel: TE0632 Tel. (11) 4538-5820 Endereço: Portal Giardino Área: 426,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive Valor Imóvel: R\$ 240.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 564,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	
VI	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Código Imóvel: TE3873 Tel. (11) 4594-1700 Endereço: Portal Giardino Área: 273,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive Valor Imóvel: R\$ 190.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 696,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

VII	Fonte: Unika Imóveis Código Imóvel: TE1249 Tel. (11) 4524-6907 Endereço: Portal Giardino Área: 351,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 190.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 542,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	
VIII	Fonte: Unique Brokers Código Imóvel: TE950596 Tel. (11) 98644-7922 Endereço: Portal Giardino Área: 273,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive Valor Imóvel: R\$ 186.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 681,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	

Inexistindo elementos discrepantes², conforme normas técnicas em vigência, passa-se à homogeneização das amostras.

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES					DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	
I	624,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	561,60
II	601,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98	530,08
III	601,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	540,90
IV	500,00	1,00	0,90	1,00	1,14	1,02	522,00

² São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

V	564,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98	497,45
VI	696,00	1,00	0,90	1,00	0,89	0,94	519,91
VII	542,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,97	473,17
VIII	681,00	1,00	0,90	1,00	0,89	0,94	508,71

3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das oito amostras é R\$ 519,23 por m². Portanto, → **X = 519,23**.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula → $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é → **S = 26,98**

3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET³

Amostras extremas → **Amostra 1 = R\$ 561,60 / m²**
Amostra 7 = R\$ 473,17 / m²

Valor crítico para 8 amostras → 1,86 (tabelado)

→ **d1 / S = (561,60 – 519,23) / 26,98 = 1,57 < 1,86 → Amostra pertinente**

→ **d7 / S = (519,23 – 473,17) / 26,98 = 1,71 < 1,86 → Amostra pertinente**

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é **compatível e definitivo**.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** (n < 30), com a distribuição “t” de **STUDENT**, para “n” amostras e “n – 1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

³ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.2 Limites de Confiança do Valor/M²

Os limites de confiança são definidos pelo modelo: $X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde: $t_c = 1,42 \rightarrow$ valores percentis para distribuição “t” de **STUDENT**, com **n (8)** amostras, **n – 1 (7)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem $\rightarrow X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = 519,23 \pm 1,42 \times \frac{26,98}{\sqrt{7}}$

Efetuando, temos $\rightarrow$

$$X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 533,71 / \text{m}^2$$

$$X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 504,75 / \text{m}^2$$

3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 533,71 - 504,75 = 28,96$

Dividindo-se a amplitude por três ($28,96 \div 3$), temos **9,65**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $\rightarrow 504,75 \dots\dots\dots 514,40$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento “8”) $\rightarrow$ **Peso “1”**

2ª classe $\rightarrow 514,40 \dots\dots\dots 524,05$

Neste intervalo há DUAS amostras (elementos “4” e “6”) $\rightarrow$ **Peso “2”**

3ª classe $\rightarrow 524,05 \dots\dots\dots 533,71$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento “2”) $\rightarrow$ **Peso “1”**

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 1 + 2 + 2 + 1 = 6$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 508,71 \times 1) + (R\$ 522, \times 2)$
 $(R\$ 519,91 \times 2) + (R\$ 530,08 \times 1) = R\$ 3122,61$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 3122,61 \div 6 \rightarrow R\$ 520,44$

Portanto, adota-se R\$ 520,44 / m².

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Valor do Terreno

$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 457,14 \times 520,44 = R\$ 237.913,94$

O valor de mercado do lote de terreno sob avaliação, descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos, é da ordem de **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

4. Conclusão



O imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 049953 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, constituído pelo **LOTE "04"**, da **QUADRA "S"**, do loteamento denominado **PÁTEO DO COLÉGIO**, com área de terreno de **457,14 m²**, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais), com validade para **FEVEREIRO DE 2025**.

5. Encerramento

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Itatiba, sobre o imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 049953, do R.I. local, **CONSTA DÉBITO** de IPTU, no valor de **R\$ 4.877,94**.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 20 laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 10 de fevereiro de 2025.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ANEXO

- Extrato de informações (dados dos terrenos e de débitos de IPTU) dos imóveis penhorados, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA

FICHA DE LANÇAMENTO

Exercício 2025

Dados Gerais do Proprietário		
Nro de Identificação do Imóvel	88243	Inscrição Cadastral
Proprietário		CRC
Compromissário		CRC
Endereço de Entrega	13255-700 - AVENIDA MARCELO GERVASIO DIAM, 0	Matrícula
Bairro		Faixa Outros
Cidade		Saldo
Endereço do Imóvel		
Bairro		

Dados Gerais do Terreno		
Logradouro	JOSÉ LUIZ LEONE	
Cód. Loteamento	250	Quadra
Área do Terreno	457,14	Test. Principal
Fração Ideal	1	Fronte
Cobrança	Imento Terreno CIP e Lixo	Fundo
Benfeitorias	Nenhum	Situação
Topografia	Normal	Forma
Categoria Proprietário	Particular	Pedologia

Dados Gerais da Construção		
Área Edificada	0,00	Cód. Edificação
Ano Construção		Cód. Pontas
		Classificação

Dados para a Classificação da Construção		
Tipo	Neo Cadastrado	Forma
Revestimento Externo	Neo Cadastrado	Inst. Elétrica
Revestimento Interno	Neo Cadastrado	Inst. Sanitária
Pintura Externa	Neo Cadastrado	Estrutura
Pintura Interna	Neo Cadastrado	Cobertura
Piso	Neo Cadastrado	Esquadrias

Fatores para Cálculo		
Conservação	Cód. Testada	
Localização Física	Equip. Urbano	Utiliza Fatores Terreno
	Pedologia	

Valor do I.P.T.U. em Reais		
V. Venal Terreno	V. Venal Imóvel	M² Terreno
V. Venal Edificação	V. Venal Tributável	M² Construído

Eventos		Valor Lançado
	Total Lançado	
1	Imposto Territorial	
21	Taxa de Remoção de Lixo	
50	CIP (Contrib. Lumin. Publ.)	

RicardoLancamento

05/02/25 07:05:40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 06:14 , sob o número WITB25700096110 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004333-71.2024.8.26.0281 e código GRFmmaeU.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



MUNICIPIO DE ITATIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA
13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO SP

Extrato de Débitos

Data Emissão: 12/02/2025

Inscrição: 41213-24-14-02207-0-0031-00000 BºFolha: 06243
Proprietário: CARLOS FELIPE FERREIRA
Compromissário:

Local do Imóvel: 13255-001 - RUA JOSE LUIZ LEONE, 9
Barro e Loteamento: LOTEAMENTO RESIDENCIAL PATEO DO COLEGIO - Quadra: 5 - Lote: 04
Endereço de Entrega: 13255-700 - AVENIDA MARCELO GERVASIO DUAN, 0 - 8258
Barro: LT. RES. ITATIBA PARK - Cidade: ITATIBA - Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	Diferendo	Original	Correção	Juros	Multa	Ministros	Desconto	TOTAL
IPTU	2024	Débito	1	20/02/2024	103,56	7,00	19,27	10,08	0,00	0,00	139,81
IPTU	2024	Débito	2	25/03/2024	103,56	0,68	17,32	15,93	0,00	0,00	137,49
IPTU	2024	Débito	3	25/04/2024	103,56	5,43	15,90	15,90	0,00	0,00	134,79
IPTU	2024	Débito	4	27/05/2024	103,56	4,82	14,25	13,84	0,00	0,00	132,47
IPTU	2024	Débito	5	25/06/2024	103,56	4,10	12,61	11,77	0,00	0,00	129,04
IPTU	2024	Débito	6	25/07/2024	103,56	3,77	11,01	10,73	0,00	0,00	124,07
IPTU	2024	Débito	7	26/08/2024	103,56	3,17	9,40	9,57	0,00	0,00	118,30
IPTU	2024	Débito	8	25/09/2024	103,56	3,20	7,84	8,68	0,00	0,00	112,38
IPTU	2024	Débito	9	25/10/2024	103,56	2,52	6,24	6,61	0,00	0,00	106,93
IPTU	2024	Débito	10	25/11/2024	103,56	1,65	4,86	5,52	0,00	0,00	101,39
IPTU	2024	Débito	11	26/12/2024	103,56	1,05	3,09	3,48	0,00	0,00	100,18
IPTU	2023	Em	1	25/02/2023	146,49	13,58	38,42	10,01	0,00	0,00	208,50
IPTU	2023	Em	2	25/03/2023	146,49	12,25	36,31	10,87	0,00	0,00	205,92
IPTU	2023	Em	3	25/04/2023	146,49	11,13	34,58	10,78	0,00	0,00	203,98
IPTU	2023	Em	4	25/05/2023	146,49	10,17	32,90	10,67	0,00	0,00	200,23
IPTU	2023	Em	5	25/06/2023	146,49	9,81	31,26	10,63	0,00	0,00	200,19
IPTU	2023	Em	6	25/07/2023	146,49	9,94	29,72	10,64	0,00	0,00	201,79
IPTU	2023	Em	7	25/08/2023	146,49	9,75	28,12	10,62	0,00	0,00	199,98
IPTU	2023	Em	8	25/09/2023	146,49	9,29	26,50	10,59	0,00	0,00	197,97
IPTU	2023	Em	9	25/10/2023	146,49	8,99	24,88	10,55	0,00	0,00	196,91
IPTU	2023	Em	10	25/11/2023	146,49	8,62	23,27	10,51	0,00	0,00	193,89
IPTU	2023	Em	11	25/12/2023	146,52	8,19	21,66	10,47	0,00	0,00	191,94
IPTU	2022	Em	9	25/10/2022	137,58	16,01	43,01	10,38	0,00	0,00	211,97
IPTU	2022	Em	10	25/11/2022	137,58	15,11	41,23	10,27	0,00	0,00	208,20
IPTU	2022	Em	11	25/12/2022	137,60	14,49	39,54	10,21	0,00	0,00	206,84
Total					3.713,31	189,82	573,48	391,32	0,00	0,00	4.877,94

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa!

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

Autos nº 1004333-71.2024

RICARDO FASANI GALLINA, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos do processo acima mencionado, de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovida por **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** contra **AUTOLATAM SERVIÇOS PARA VEÍCULOS** e **CARLOS FELIPE FERREIRA**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência solicitar o quanto segue:

— Arbitramento dos honorários definitivos do signatário em **R\$ 8.000,00** (oito mil reais), haja vista a extensão e complexidade dos trabalhos periciais. Assim, o valor estimado é justificado em função dos custos do trabalho¹, levando-se em consideração os padrões do regulamento de honorários para avaliações e perícias de engenharia do **INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP**.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 10 de fevereiro de 2025.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

¹ Art. 7º - O valor da hora técnica é de **R\$ 570,00** (quinhentos e setenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no parágrafo primeiro do art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento. (REGULAMENTO DE HONORÁRIOS DO IBAPE-SP - 2024).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ANEXO

- REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE-SP – 2024.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2024

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º- Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

- a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "a)" do parágrafo II e "b)" do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação" e "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";
- b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste regulamento de honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4º - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único - Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

Capítulo II VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

Art.5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de **R\$ 6.270,00** (seis mil, duzentos e setenta reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.

Art.6º - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma

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



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

Parágrafo único – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.

Art.7º - O valor da hora técnica básica é de **R\$570,00** (quinhentos e setenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

Parágrafo Primeiro – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no caput desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

Parágrafo Segundo – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

- a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;
- b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;
- c) Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;
- d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

Art.8º - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

Parágrafo Primeiro – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

Parágrafo Segundo – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e consequente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias "de vizinhança" ou "ad perpetuam rei memoriam" e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01:

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



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



**QUADRO 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO
 "PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS NA
 CONSTRUÇÃO CIVIL"**

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO		Horas Estimadas	
		VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

Observações:

1. O número de horas indicado no Quadro 01 é relacionado com "obra típica de complexidade técnica padrão" na construção civil do segmento imobiliário.
2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade ou habilitação profissional deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 30% (trinta por cento) por especialidade ou, alternativamente, considerar as horas específicas de cada profissional envolvido para execução do trabalho.
3. Os imóveis ou construções em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
4. Nos trabalhos envolvendo "vistoria de vizinhança", o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
5. Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de "vistoria de vizinhança", as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
6. Também para os trabalhos de "vistoria de vizinhança", o valor mínimo dos honorários profissionais por contratação deve observar o Art. 5º, independentemente da quantidade de imóveis ou construções vistoriados.

Parágrafo Quarto– Nos casos específicos de perícias envolvendo saúde e segurança do trabalho, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 02.

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



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

1. Nos casos envolvendo avaliação pericial das condições de trabalho em que o ambiente laboral não se encontrar preservado, ponderada as oitivas de testemunhas, os descritivos do ambiente laboral e as análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicionar 40% (quarenta por cento) nas horas estimadas e indicadas no Quadro 02;
2. Nos casos envolvendo avaliação pericial de "múltiplos obreiros", recomenda-se estimar as horas técnicas nos termos do Quadro 02 por quantidade de "obreiros", diversidade de ambientes e diversidade de situações de trabalho.

Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.9º - Em casos de supressão de parte do trabalho ou do serviço contratado, o profissional poderá receber remuneração mínima de 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários contratados ou pelo trabalho efetivamente desenvolvido, acrescido do valor das despesas diretas, nos termos do Art. 6º.

Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

Parágrafo Primeiro - Para profissionais associados ao IBAPE/SP não domiciliados no Estado de São Paulo, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Parágrafo Segundo - Para profissionais não associados ao IBAPE/SP, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Art.11º - Este Regulamento deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP, realizadas nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 09 de abril de 2024.


Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad
Presidente IBAPE/SP

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



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



ANEXO – COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA DO Art. 7º

O valor da hora técnica básica do profissional é formado por duas parcelas de valor, quais sejam: (i) parcela de valor correspondente aos custos indiretos (ou custo das despesas indiretas) inerentes ao exercício da atividade profissional e (ii) parcela de valor correspondente ao custo da remuneração profissional propriamente dito.

Para o cálculo do valor da hora técnica básica foram considerados os custos indiretos médios e os custos de remuneração básicos apresentados neste demonstrativo, que demonstra a composição do valor da hora técnica básica ponderada na Câmara de Perícias do IBAPE/SP.

1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)		Data base mar/2018
1.1 Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2 Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3 Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4 Transporte	R\$	4.693,88
1.5 Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6 Custos financeiros	R\$	436,66
1.7 Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
Subtotal	R\$	37.461,59
2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS		
2.1 Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2 Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3 Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA		
3.1 Parcela relativa aos custos (Item 1/160h)	R\$/h	234,13
3.2 Parcela relativa à remuneração (Item 2/160h)	R\$/h	173,064
Valor da hora técnica calculada mar/2018	R\$/h	407,20
ATUALIZAÇÕES ANUAIS	%	6,8458
1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)		
Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020 ¹	R\$/h	430,00
2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)	%	9,4083
Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
3) Valor inflação 2021-2022 (IPCA)	%	10,0600
Valor da hora técnica calculada 2022	R\$/h	517,79
4) Valor inflação 2022-2023 (IPCA)	%	5,7848
Valor da hora técnica calculada 2023	R\$/h	547,74
5) Valor inflação 2023-2024 (IPCA)	%	4,6200
Valor da hora técnica calculada 2024	R\$/h	573,05
Valor da hora técnica aprovado em 2024 na AGO de 09/04/2024 – Art.7º	R\$/h	570,00

Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2024, o valor foi fixado em R\$ 570,00 por hora.

¹ No ano de 2020 não foi apresentado reajuste considerada a inflação acumulada no período de 2019 / 2020. Na Assembleia Geral Ordinária de abril/2020, decidiu-se pela manutenção do valor da hora técnica vigente no ano de 2019. Assim, o Regulamento de Honorários do ano de 2020 não possuía essa informação, a qual foi considerada neste para efeito de memória de cálculo.

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

