**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 1002678-98.2023**

**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados, de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovido por **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** contra **9700 COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA E FULVIO CESAR TANI**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

- A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 11 de outubro de 2025.

***RICARDO FASANI GALLINA***
***CREA/SP nº 5061413653***
***Perito Judicial***



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

# ÍNDICE

**1. Introdução..... 03**

**2. Vistoria e Considerações Técnicas..... 03**

**2.1 Documentação Fotográfica..... 05**

**3. Avaliação**

**3.1 Metodologia Aplicada..... 13**
**3.1.1 Metodologia Aplicada - Terreno..... 13**
**3.1.2 Metodologia Aplicada - Benfeitorias..... 15**
**3.2 Pesquisa / Homogeneização de Valores..... 17**
**3.2.1 Pesquisa de Valores - Terreno..... 17**
**3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores..... 19**
**3.3 Cálculo do Valor Médio..... 19**
**3.4 Cálculo do Valor do Imóvel..... 22**
**3.4.1 Cálculo do Valor do Terreno..... 22**
**3.4.2 Cálculo do Valor das Benfeitorias..... 22**

**4. Conclusão..... 23**

**5. Encerramento..... 23**



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

# 1. Introdução

O presente trabalho tem por objetivo a identificação do valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 050420, do Registro de Imóveis de Itatiba/SP.

O imóvel avaliando, segundo o que consta junto ao Registro de Imóveis, possui a seguinte descrição:



CNM: 119776.2.0050420-51

MATRÍCULA N.º 050420

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERAL
LUÍS CARMO PASCOAL — Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR. — Substituto Oficial

IMÓVEL: um terreno designado LOTE 10 da QUADRA B1, do loteamento RESIDENCIAL TERRAS NOBRES, no Bairro da Posse, nesta cidade e comarca de Itatiba, em Macrozona de Expansão Urbana, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica : Tem inicio em um ponto localizado na lateral da Rua Antonio Otalmo Tulon, nas confrontações com o lote 11; daí segue pela referida lateral em curva com desenvolvimento de 17,28 m; segue agora por uma curva de concordância com desenvolvimento de 15,39 m, atingindo a lateral da Rua Anna de Jesus Oliveira Bueno; segue pela referica lateral em reta pela distância de 13,03 m; deixa a lateral da Rua, deflete à direita e segue pela distância de 28,24 m, confrontando com o lote 9; deflete à direita e segue pela distância de 24,17 m, confrontando com o lote 11, atingindo assim um ponto localizado na lateral da Rua Antonio Otalmo Tulon, onde iniciou-se esta descrição perimétrica, encerrando a área de 606,26 m². Existe uma faixa não edificante medindo 1,50 m de largura por 28,24 m de comprimento, perfazendo um total de 42,29 m², nas confrontações com o lote 9.

Perante à Prefeitura de Itatiba o imóvel penhorado está cadastrado sob nº **23433-62-92-02263-0-0300-00000** – IDFÍSICO **68128**.

# 2. Vistoria e Considerações Técnicas.

A vistoria técnica foi realizada no dia 4 de outubro de 2025, conforme agendado no curso do processo (cf. fls. 260/264). Embora prejudicada a vistoria interna das dependências do imóvel avaliando, em razão da ausência do executado no local, foi possível ao perito signatário a obtenção das características da construção incorporada ao imóvel penhorado, bem como a constatação do estado de conservação, viabilizando-se o prosseguimento da avaliação e a entrega do presente laudo pericial. Ou seja, embora prejudicada a vistoria interna, a ocorrência não trouxe prejuízo à avaliação, haja vista a extração das características necessárias e suficientes para a conclusão do laudo.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

O imóvel avaliando, sobre o qual **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, está localizado em loteamento com característica predominantemente **RESIDENCIAL**. O **LOTEAMENTO** em que inserido o imóvel avaliando possui ótima infraestrutura, tais como, pavimentação, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, coleta de lixo, abastecimento de água, iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de telefonia etc.

O lote de terreno apresenta forma geométrica **IRREGULAR**, situação de **ESQUINA,** topografia **DECLIVE LATERAL** (terreno edificado), superfície/solo **SECA**, e possui testada de 28,42 metros para a **RUA ANNA DE JESUS OLIVEIRA BUENO**.

Sobre o imóvel avaliando **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, caracterizadas como **CASA**, com área construída de **328,35 m$^2$**, conforme dados obtidos perante à Prefeitura local (cadastro municipal). A construção enquadra-se, para fins de avaliação, na **CLASSE RESIDENCIAL**, **GRUPO CASA**, **PADRÃO SUPERIOR**.

Possui **idade/vida aparente[1] (Ie) de 10 (dez) anos**, levando-se em conta as características da construção, sendo ponderada a arquitetura e a funcionalidade dos materiais empregados. Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a construção enquadra-se em Padrão Construtivo **SUPERIOR**, em que o valor unitário do metro quadrado corresponde 2,356 a 3,008 de R-8N.

O estado das edificações foi classificado em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES**[2], levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria, tais como, o estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, das paredes e dos pisos, inclusive seus revestimentos.

[1] É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

[2] Segundo normas vigentes, representa a edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrica.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

## 2.1 Documentação Fotográfica











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**







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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**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**[3], e na avaliação das construções (benfeitorias), será utilizado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**[4].

### 3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

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 identificação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pela NBR pertinente, 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 inflacionaria ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base do laudo. **Adota-se K1 = 1,00**.

[3] 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.

[4] Método de Custo de Reprodução Atual: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

- **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 centro) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90**.

- **Fator de Transposição (K3)**. Para a transposição de valores emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura, se verificada a compatibilidade deles. Não será utilizado o fator de transposição, porque todas as amostras obtidas são do mesmo setor fiscal. **Adota-se K3 = 1,00.**

- **Fator de Topografia (K4)**. A topografia do terreno pode valorizá-lo ou depreciá-lo. As influências desta natureza podem ser determinadas com base na dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento. Na impossibilidade de utilização do critério acima, serão considerados os seguintes fatores corretivos aproximados:

  - Terreno plano>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 1,00
  - Caído para os fundos até 5% >>>>>>>>>>>> 0,95
  - Caído para os fundos de 5% até 10% >>>>>> 0,90
  - Caído para os fundos de 10% até 20% >>>>> 0,80
  - Caído para os fundos mais de 20% >>>>>>>>0,70
  - Em aclive até 10% >>>>>>>>>>>>>>>>>>> 0,95
  - Em aclive até 20%>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>0,90

  - NOTA: O imóvel avaliando possui fator de topografia **(K4) = 1,00** (terreno edificado).

- **Fator de Área (K5)**. Este fator é representado na doutrina pela expressão empírica Fa = (área I / área II) $^{n}$, onde:

  - Área I ➔ Área do elemento pesquisado.
  - Área II ➔ Área do imóvel avaliando.
  - n = 0,250 ➔ quando a diferença entre as áreas I e II for inferior a 30%.
  - n = 0,125 ➔ quando a diferença entre as áreas I e II for superior a 30%.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

- **Fator de Consistência ou de Superfície (K6).** Como fator de consistência entre o terreno avaliando e a situação paradigma, serão adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

  - Terreno seco>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 1,00
  - Superfície úmida>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 0,80
  - Terreno alagadiço>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 0,60
  - Terreno brejoso>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 0,50
  - Terreno permanentemente alagado>>>>>>> 0,40

  O imóvel avaliando possui fator de consistência **(K6) = 1,00**.

## 3.1.2 Metodologia Aplicada – Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias se deu pelo **MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliando e com a finalidade da avaliação. Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem-informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através do custo para reproduzir o imóvel.

O Método do Custo de Reprodução é um método direto e expedito. Nele o avaliador utiliza-se do preço básico publicado por revistas especializadas que editam mensalmente os custos básicos da construção unitários para os diversos tipos de edificações e acabamentos, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, obtendo-se o valor da benfeitoria como nova.

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo disciplina a NBR 12.721/2006 e Portaria CAJUFA.

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsoletismo funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006[5], foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R-8N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R$ 2.108,47 por m²**, em que já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio mão de obra e materiais de construção, válido para setembro de 2025, que será adotado para **OUTUBRO DE 2025** (data de referência deste laudo).

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas em vistoria, considerando o conjunto de todas as especificações das construções, a **CONSTRUÇÃO** amolda-se, conforme a Portaria CAJUFA, em edificação residencial tipo **CASA PADRÃO SUPERIOR**, cujo valor unitário de construção é de **2,356 a 3,008 de R8-N**.

Ponderando-se o tipo da edificação, o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais, adota-se, para a **CONSTRUÇÃO**, o valor unitário do metro quadrado de 3,008 de R-8N (**$F_{PC}$ = 3,008**).

Relativamente à depreciação pelo **obsoletismo e estado de conservação**, **será utilizada uma adequação do método de Ross/Heidecke**, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – FOC**, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

FOC = R + K x (1-R), em que:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

Portanto, temos $\mathbf{V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC}$, em que:

[5] Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

$V_B$ = Valor de Mercado da Benfeitoria
$A_{Benf}$ = Área da Benfeitoria
**CUB** = Custo Unitário Básico de Edificações – R$ / M2
$F_{PC}$ = Fator relativo à classificação do padrão construtivo
FOC = Fator obsoletismo e estado de conservação

Sendo: FOC = R + K x (1-R), onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.
K = coeficiente de Ross/Heidecke

## 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 cinco elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando:

| AMOSTRA | CARACTERIZAÇÃO | FOTO |
|---|---|---|
| I | Fonte: Vivali Empreendimentos Imobiliários[6]<br>Contato: 11-4538-5820<br>Código: VITR0717<br><br>Endereço: Residencial Sete Lagos<br>Área: 525,00 m2<br>Situação: Meio de quadra<br>Topografia: Aclive<br>Valor Imóvel: R$ 330.000,00<br>q= R$ 629,00 p/ m2 (terreno)<br>Natureza: Oferta |  |

[6] https://www.vivaliimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-condominio-residencial-sete-lagos-itatiba-sp/VITR00717



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

| | | |
|---|---|---|
| **II** | Fonte: Vivali Empreendimentos Imobiliários[7]<br>Contato: 11-4538-5820<br>Código: VITR0576<br><br>Endereço: Residencial Sete Lagos<br>Área: 597,00 m2<br>Situação: Meio de quadra<br>Topografia: Plana<br>Valor Imóvel: R$ 420.000,00<br>q= R$ 704,00 p/ m2 (terreno)<br>Natureza: Oferta |  |
| **III** | Fonte: Vivali Empreendimentos Imobiliários[8]<br>Contato: 11-4538-5820<br>Código: VITR0705<br><br>Endereço: Residencial Sete Lagos<br>Área: 571,50 m2<br>Situação: Meio de quadra<br>Topografia: Declive lateral<br>Valor Imóvel: R$ 365.000,00<br>q= R$ 639,00 p/ m2 (terreno)<br>Natureza: Oferta |  |
| **IV** | Fonte: Vivali Empreendimentos Imobiliários[9]<br>Contato: 11-4538-5820<br>Código: VITR0750<br><br>Endereço: Residencial Sete Lagos<br>Área: 530,61 m2<br>Situação: Meio de quadra<br>Topografia: Declive<br>Valor Imóvel: R$ 380.000,00<br>q= R$ 717,00 p/ m2 (terreno)<br>Natureza: Oferta |  |
| **V** | Fonte: Vivali Empreendimentos Imobiliários[10]<br>Contato: 11-4538-5820<br>Código: VITR0800<br><br>Endereço: Residencial Sete Lagos<br>Área: 538,32 m2<br>Situação: Meio de quadra<br>Topografia: Declive<br>Valor Imóvel: R$ 350.000,00<br>q= R$ 651,00 p/ m2 (terreno)<br>Natureza: Oferta |  |

[7] https://www.vivaliimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-condominio-residencial-sete-lagos-itatiba-sp/VITR00576

[8] https://www.vivaliimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-condominio-residencial-sete-lagos-itatiba-sp/VITR00705

[9] https://www.vivaliimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-condominio-residencial-sete-lagos-itatiba-sp/VITR00750

[10] https://www.vivaliimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-condominio-residencial-sete-lagos-itatiba-sp/VITR00800



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

Inexistindo elementos discrepantes[11], 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 | K6 | |
| **I** | 629,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,11 | 0,96 | 1,00 | **611,39** |
| **II** | 704,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | **633,60** |
| **III** | 639,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,11 | 0,99 | 1,00 | **632,61** |
| **IV** | 717,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,11 | 0,97 | 1,00 | **696,92** |
| **V** | 651,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,11 | 0,97 | 1,00 | **632,77** |

## 3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das cinco amostras é R$ 641,46 por $m^2$. Portanto, ➔ X = **641,46.**

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

Logo, o desvio padrão é ➔ **S = 32,39**

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

### 3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET[12]

Amostras extremas ➔ **Amostra 1 = R$ 611,39 / m²**

**Amostra 4 = R$ 696,92 / m²**

Valor crítico para 5 amostras ➔ 1,65 (tabelado)

➔ **d1 / S = (641,46 – 611,39) / 32,39 = 0,93 < 1,65 ➔ Amostra pertinente**

➔ **d4 / S = (696,92 – 641,46) / 32,39 = 1,61 < 1,65 ➔ 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.

### 3.3.2 Limites de Confiança do Valor/M²

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

onde: $t_c = 1{,}53$ ➔ valores percentis para distribuição "**t**" de **STUDENT**, com **n (5)** amostras, **n – 1 (4)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem ➔ $X_{\substack{máx \\ mín}} = 641{,}46 \pm 1{,}53 \times \frac{32{,}39}{\sqrt{4}}$

Efetuando, temos ➔ **$X_{máx}$ = R$ 666,16 / m²**

**$X_{mín}$ = R$ 616,76 / m²**

[12] 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.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

## 3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude ***A*** é ➔ **$X_{máx} – X_{mín}$ = 666,16 – 616,76 = 49,40**

Dividindo-se a amplitude por três (49,40 ÷ 3), temos **16,47**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

**1ª classe** ➔ 616,76.....633,23
Neste intervalo há DUAS amostras (elementos "3" e "5") ➔ **Peso "2"**

**2ª classe** ➔ 633,23.....649,70
Neste intervalo há UMA amostra (elemento "2") ➔ **Peso "1"**

**3ª classe** ➔ 649,70.....666,16
Neste intervalo NÃO HÁ amostras ➔ **Peso "0"**

Soma dos pesos ➔ ($S_p$) = **2 + 2 + 1 + 0 = 5**

Soma dos valores ponderados ➔ ($S_v$) = **(R$ 632,61 x 2) + (R$ 632,77 x 2) + (R$ 633,60 x 1) = R$ 3.164,36**

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 ➔ $S_v \div S_p$ ➔ 3.164,36 ÷ 5 ➔ R$ 632,87**

**Portanto, adota-se R$ 632,87 / m².**



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

# 3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

## 3.4.1 Cálculo do Valor do Terreno

**Vt = A x Vu ➔ Vt = 606,26 x 632,87 = R$ 383.683,77**

O valor de mercado do lote de terreno sob avaliação, descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos[13], é da ordem de **R$ 385.000,00** (trezentos e oitenta e cinco mil reais).

## 3.4.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.1.2 ➔ $\boxed{V_B = A_{Benf} \text{ x } CUB \text{ x } F_{PC} \text{ x } FOC}$, onde

$V_B$ = Valor de Mercado da Benfeitoria
$A_{Benf}$ = Área da Benfeitoria
**CUB** = Custo Unitário Básico de Edificações – R$ / M2
$F_{PC}$ = Fator relativo à classificação do padrão construtivo
FOC = Fator obsoletismo e estado de conservação

Sendo: FOC = R + K x (1-R), onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.
K = Coeficiente de Ross/Heidecke

⇒ **$V_B$ = 328,35 x 2.108,47 x 3,008 x [0,20 + 0,753 x (1 – 0,20)]**

Logo, **$V_B$ = R$ 1.670.987,49**

Assim, o valor das construções existentes, descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos[14], é da ordem de **R$ 1.675.000,00** (um milhão e seiscentos e setenta e cinco mil reais).

[13] Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

[14] Idem nota "13".



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

# 4. Conclusão

⇒ O imóvel objeto da matrícula nº 050420, do RI de Itatiba, com área de terreno de **606,26 m²**, localizado na rua Anna de Jesus Oliveira Bueno nº 12, loteamento "Terras Nobres", e demais benfeitorias incorporadas, com área construída de **328,35 m²**, descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R$ 2.060.000,00**[15] (dois milhões e sessenta mil reais), com validade para **OUTUBRO/2025**.

⇒ O bem penhorado, consistente na parte ideal de 50% do imóvel objeto da matrícula nº 050420, do RI de Itatiba, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R$ 1.030.000,00** (um milhão e trinta mil reais), com validade para **OUTUBRO DE 2025**.

# 5. Encerramento

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

Conforme pesquisa realizada perante à Prefeitura local, sobre o imóvel avaliando **CONSTA DÉBITO** de IPTU da ordem de **R$ 34.165,37**.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 23 laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 11 de outubro de 2025.

***RICARDO FASANI GALLINA***
***CREA/SP nº 5061413653***
***Perito Judicial***

[15] R$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) para o lote de terreno, e R$ 1.675.000,00 (um milhão e seiscentos e setenta e cinco mil reais) para as construções existentes, já considerado o atual estado de conservação.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

# ANEXO I

- Ficha de lançamento do imóvel avaliando, e de débitos de IPTU, obtidos perante à Prefeitura Municipal de Itatiba/SP.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**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 | 68128 | Inscrição Cadastral | 23433-62-02-02283-0-0300-00000 |
| Inscrição Anterior | 00419100010000 | | |
| Proprietário | FULVIO CESAR IANI | CRC | 192065 |
| Compromissário | | CRC | |
| Endereço de Entrega | 13252-101 - RUA ANNA DE JESUS OLIVEIRA BUENO, 12 | Matrícula | 50420 |
| Fisico Outros | Sim | | |
| Bairro | LT. RES. TERRAS NOBRES | | |
| Cidade | ITATIBA | Estado | SP |
| Endereço do Imóvel | 13252-101 - RUA ANNA DE JESUS OLIVEIRA BUENO, 12 | | |
| Bairro | LT. RES. TERRAS NOBRES | | |

## Dados Gerais do Terreno

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Logradouro | ANNA DE JESUS OLIVEIRA BUENO | | | | |
| Cód. Loteamento | 256 | Quadra | 61 | Lote | 10 |
| Área do Terreno | 606,26 | Test. Principal | 28,42 | Ctd. Testadas | |
| Fração Ideal | 1 | Frente | | Lado Direito | |
| Cobrança | Normal | Fundos | | Lado Esquerdo | |
| Benfeitorias | Calçada | Situação | Esquina | Tribut. a partir | |
| Topografia | Aclive/Declive | Forma | Irregular | Zona | 1029 |
| Categoria Proprietário | Particular | Pedologia | Nao Cadastrado | Uso | Edificado |

## Dados Gerais da Construção

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Área Edificada | 328,35 | Ctds. Edificações | 1 | Ctd. Pontos | 354,00 |
| | | Ano Construção | 2015 | Classificação | 4 |

## Dados para a Classificação da Construção

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tipo | Casa Residencial Isolada | Forro | Laje | Pé Direito | Demais Tipos |
| Revestimento Externo | Reboco | Inst. Elétrica | Embutida | Vão | Demais Tipos |
| Revestimento Interno | Massa Corrida | Inst. Sanitária | + de 1 Interna | | |
| Pintura Externa | Latex | Estrutura | Alvenaria | | |
| Pintura Interna | Latex | Cobertura | Telha Fibrada | | |
| Piso | Especial | Esquadrias | Aluminio | | |

## Fatores para Cálculo

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Conservação | | Ctd. Testada | 0,0000 | | |
| Localização Física | 1,15 | Equip. Urbano | 1,05 | Utiliza Fatores Terreno | Não |
| | | Pedologia | 1,0000 | | |

## Valor do I.P.T.U. em Reais

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| V. Venal Terreno | 153.165,53 | V. Venal Imóvel | 611.804,81 | M² Terreno | 509,89 |
| V. Venal Edificação | 458.639,28 | V. Venal Tributável | 611.804,81 | M² Contruído | 1.396,80 |

| Eventos | | Valor Lançado |
|---|---|---|
| | Total Lançado | 6725,50 |
| 2 | Imposto Predial | 6118,05 |
| 21 | Taxa de Remoçao de Lixo | 607,45 |

FichadeLancamento 23/05/25 09:10:17



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**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: 12/10/2025

Inscrição: 23403-62-92-00263-0-0300-00000 Id Fiscal: 68128
Proprietário: PULVIO CESAR TANI
Compromissário:

Local do Imóvel: 13252-191 - RUA ANNA DE JESUS OLIVEIRA BUENO, 12
Bairro e Loteamento: LOTEAMENTO RESIDENCIAL TERRAS NOBRES Quadra: B1 Lote: 10
Endereço de Entrega: 13252-191 - RUA ANNA DE JESUS OLIVEIRA BUENO, 12
Bairro: LT. RES. TERRAS NOBRES Cidade: ITATIBA Estado: SP

| Tributo | Exer | Situação | Par | DtVencto | Original | Correção | Juros | Multa Honorarios | Desconto | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IPTU | 2025 | Normal | 1 | 25/02/2025 | 611,41 | 21,25 | 80,61 | 61,14 | 0,00 | 0,00 | 744,41 |
| IPTU | 2025 | Normal | 2 | 25/03/2025 | 611,41 | 13,07 | 43,72 | 61,14 | 0,00 | 0,00 | 729,34 |
| IPTU | 2025 | Normal | 3 | 25/04/2025 | 611,41 | 9,60 | 37,27 | 61,14 | 0,00 | 0,00 | 719,42 |
| IPTU | 2025 | Normal | 4 | 26/05/2025 | 611,41 | 6,94 | 30,92 | 61,14 | 0,00 | 0,00 | 710,41 |
| IPTU | 2025 | Normal | 5 | 25/06/2025 | 611,41 | 5,53 | 24,67 | 61,14 | 0,00 | 0,00 | 702,55 |
| IPTU | 2025 | Normal | 6 | 25/07/2025 | 611,41 | 3,66 | 18,46 | 61,14 | 0,00 | 0,00 | 694,67 |
| IPTU | 2025 | Normal | 7 | 25/08/2025 | 611,41 | 2,25 | 12,27 | 61,14 | 0,00 | 0,00 | 687,07 |
| IPTU | 2025 | Normal | 8 | 25/09/2025 | 611,41 | 2,94 | 6,14 | 34,30 | 0,00 | 0,00 | 654,79 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 1 | 26/02/2024 | 583,75 | 47,83 | 126,31 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 816,26 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 2 | 25/03/2024 | 583,75 | 42,64 | 119,01 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 803,77 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 3 | 25/04/2024 | 583,75 | 41,04 | 112,57 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 795,33 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 4 | 27/05/2024 | 583,75 | 39,26 | 105,91 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 787,29 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 5 | 25/06/2024 | 583,75 | 36,42 | 99,23 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 777,77 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 6 | 25/07/2024 | 583,75 | 35,12 | 92,83 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 770,07 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 7 | 26/08/2024 | 583,75 | 32,79 | 86,31 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 761,21 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 8 | 25/09/2024 | 583,75 | 32,90 | 80,17 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 755,19 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 9 | 25/10/2024 | 583,75 | 30,19 | 73,68 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 745,99 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 10 | 25/11/2024 | 583,75 | 26,77 | 67,16 | 58,37 | 0,00 | 0,00 | 736,05 |
| IPTU | 2024 | DividaAtiva | 11 | 26/12/2024 | 583,75 | 24,40 | 60,82 | 58,38 | 0,00 | 0,00 | 727,36 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 1 | 25/02/2023 | 556,95 | 72,79 | 201,31 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 886,95 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 2 | 25/03/2023 | 556,95 | 67,55 | 193,00 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 873,60 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 3 | 25/04/2023 | 556,95 | 63,14 | 186,03 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 861,82 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 4 | 25/05/2023 | 556,95 | 59,38 | 176,74 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 850,77 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 5 | 25/06/2023 | 556,95 | 57,97 | 172,18 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 842,80 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 6 | 25/07/2023 | 556,95 | 56,47 | 168,16 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 837,28 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 7 | 25/08/2023 | 556,95 | 57,73 | 159,82 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 830,20 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 8 | 25/09/2023 | 556,95 | 56,31 | 153,33 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 822,29 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 9 | 25/10/2023 | 556,95 | 54,73 | 146,80 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 814,18 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 10 | 25/11/2023 | 556,95 | 53,35 | 140,34 | 55,70 | 0,00 | 0,00 | 806,24 |
| IPTU | 2023 | DividaAtiva | 11 | 25/12/2023 | 556,94 | 51,56 | 133,87 | 55,69 | 0,00 | 0,00 | 798,06 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 1 | 25/02/2022 | 523,18 | 102,53 | 275,31 | 52,32 | 85,34 | 0,00 | 1.048,68 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 2 | 25/03/2022 | 523,18 | 96,27 | 260,36 | 52,32 | 83,81 | 0,00 | 1.031,94 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 3 | 25/04/2022 | 523,18 | 86,40 | 256,03 | 52,32 | 91,80 | 0,00 | 1.009,73 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 4 | 25/05/2022 | 523,18 | 80,01 | 247,31 | 52,32 | 86,28 | 0,00 | 993,10 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 5 | 25/06/2022 | 523,18 | 77,18 | 240,14 | 52,32 | 89,28 | 0,00 | 982,10 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 6 | 25/07/2022 | 523,18 | 73,19 | 232,59 | 52,32 | 88,13 | 0,00 | 969,41 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 7 | 25/08/2022 | 523,18 | 77,27 | 228,17 | 52,32 | 88,09 | 0,00 | 969,03 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 8 | 25/09/2022 | 523,18 | 79,45 | 222,98 | 52,32 | 87,80 | 0,00 | 965,73 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 9 | 25/10/2022 | 523,18 | 81,20 | 217,58 | 52,32 | 87,43 | 0,00 | 961,71 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 10 | 25/11/2022 | 523,18 | 77,65 | 210,30 | 52,32 | 86,34 | 0,00 | 949,79 |
| IPTU | 2022 | Ajuizada | 11 | 25/12/2022 | 523,21 | 75,20 | 203,46 | 52,33 | 85,42 | 0,00 | 939,62 |

**Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa !**

Página 1 de 2



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total | 23.193,99 | 2.014,42 | 5.680,66 | 2.292,58 | 983,72 | 0,00 | 34.165,37 |



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748460
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código NnNWlyA1.

**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 1002678-98.2023**

**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados, de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovido por **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** contra **9700 COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA E FULVIO CESAR TANI**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

— Arbitramento dos honorários definitivos do perito em **R$ 15.000,00** (quinze mil reais), haja vista a extensão e complexidade dos trabalhos realizados, justificando o valor estimado em função dos custos do trabalho[1], sendo valorizados 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, 11 de outubro de 2025.

***RICARDO FASANI GALLINA***
***CREA/SP nº 5061413653***
***Perito Judicial***

[1] Art. 7º - O valor da hora técnica é de **R$ 625,00** (seiscentos e vinte e cinco 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 - 2025).



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748479
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código ePVOQSci.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

# ANEXO

- REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE-SP – 2025.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748479
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código ePVOQSci.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

IBAPE-SP

# REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 08/04/2025

## 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$ 6.875,00** (seis mil, oitocentos e setenta e cinco 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.

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

Contato
(11) 3105-4152
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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748479
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código ePVOQSci.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

IBAPE-SP

**Art.6º** - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma 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$ 625,00** (seiscentos e vinte e cinco 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 periculosos 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 arcado 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 "cautelares 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 à Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748479
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código ePVOQSci.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

IBAPE-SP

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

| TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO | | Horas Estimadas | |
|---|---|---|---|
| | | CAUTELAR DE 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. A composição de "vistoria cautelar de vizinhança" do Quadro 01 utiliza como referência o nível 2 de vistoria da Norma de Vistoria Cautelar de Vizinhança no IBAPE-SP - 2025.
5. Nos trabalhos envolvendo"vistoria cautelar de vizinhança", o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
6. Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de "vistoria cautelar de vizinhança", as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
7. Também para os trabalhos de "vistoria cautelar 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:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748479
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código ePVOQSci.

IBAPE-SP

**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, as descritivas 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,08 de abril de 2025.

**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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748479
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código ePVOQSci.

**RICARDO FASANI GALLINA**
**CREA/SP 5061413653**
**Engenheiro Civil**

IBAPE-SP

**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.

| | | | Data base mar/2025 |
|---|---|---|---|
| 1 | **CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)** | | |
| 1.1 | Tarifas e Serviços | R$ | 2.455,80 |
| 1.2 | Mão de obra administrativa com encargos sociais | R$ | 18.954,36 |
| 1.3 | Despesas de escritório | R$ | 8.793,67 |
| 1.4 | Transporte | R$ | 7.204,51 |
| 1.5 | Depreciação do ativo imobilizado | R$ | 723,11 |
| 1.6 | Custos financeiros | R$ | 670,22 |
| 1.7 | Reposição de IR e ISS sobre despesas | R$ | 18.687,10 |
| | **Subtotal** | **R$** | **57.498,76** |
| 2 | **CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS** | | |
| 2.1 | Remuneração mensal | R$ | 29.162,57 |
| 2.2 | Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde) | R$ | 11.213,36 |
| 2.3 | Reposição de ISS sobre remuneração | R$ | 2.125,05 |
| | **Subtotal** | **R$** | **42.500,98** |
| 3 | **VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA** | | |
| 3.1 | Parcela relativa aos custos (item 1/160h) | R$/h | 359,37 |
| 3.2 | Parcela relativa à remuneração (item 2/160h) | R$/h | 265,63 |
| | Valor da hora técnica calculada mar/2025 | **R$/h** | **625,00** |
| | **Valor da hora técnica aprovado em 2025 na AGO de 08/04/2025 – Art.7o** | **R$/h** | **625,00** |

**Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 08/04/2025, o valor foi fixado em R$ 625,00 por hora.**

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2025 às 16:42 , sob o número WITB25700748479
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002678-98.2023.8.26.0281 e código ePVOQSci.