

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO : Nº 1030846-53.2018.8.26.0001**  
**CARTÓRIO : 07º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL**  
**REQUERENTE : ANTÔNIO GONÇALVES REGADO**  
**REQUERIDO : RRL ESTACIONAMENTOS LTDA. E OUTROS**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

**L A U D O**

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

**Localização:** Apartamento nº. 155, localizado no 15º andar, do Condomínio Edifício Los Angeles, situado à Rua Antonieta Leitão, 317/329, Freguesia do Ó, no 04º. Subdistrito Nossa Senhora do Ó, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Dezembro de 2.019

**Valor de mercado para venda:**

**$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 353.000,00$**   
**(trezentos e cinquenta e três mil reais)**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

**CAPÍTULO III – VISTORIA**

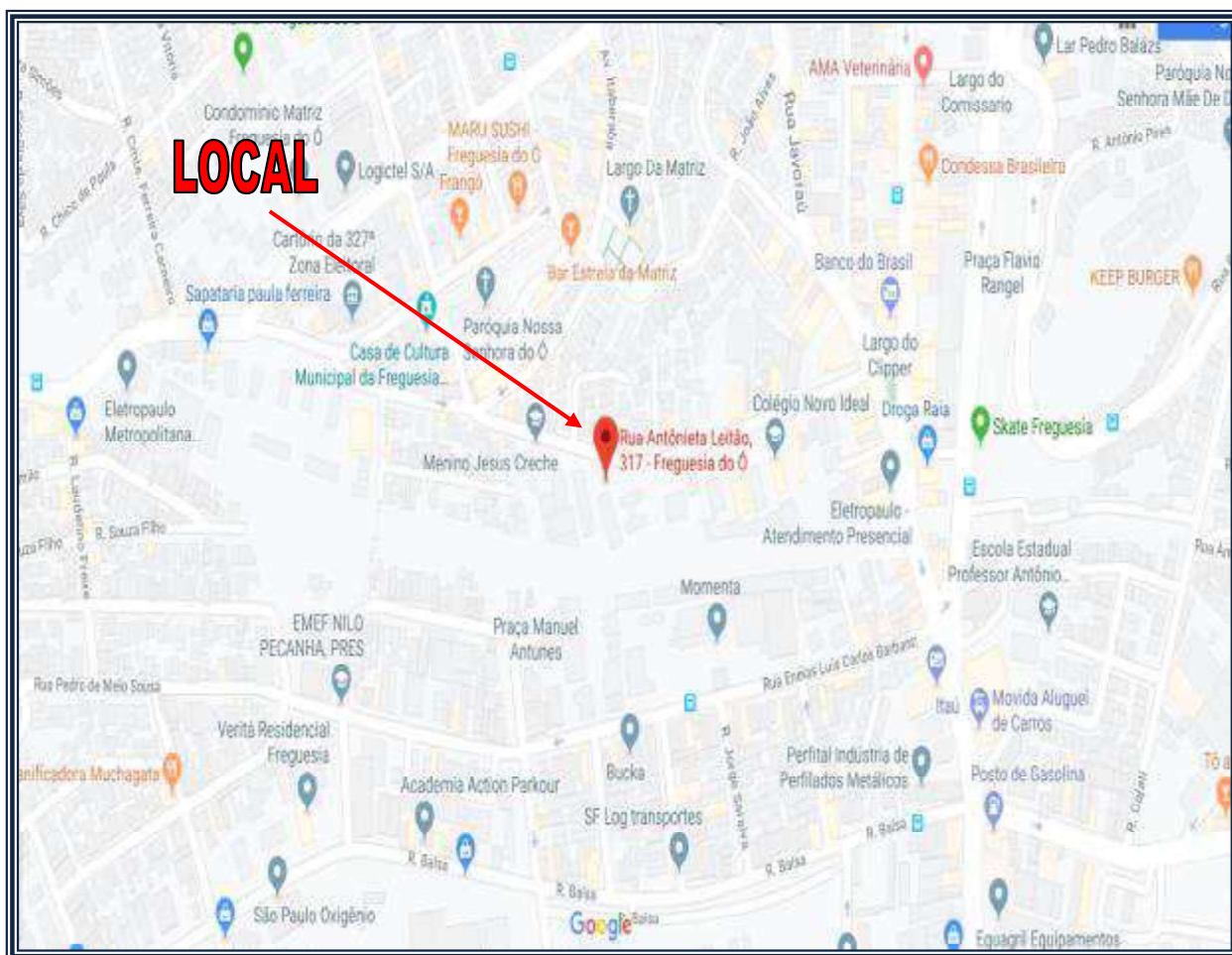
**1. Localização**

Apartamento nº. 155, localizado no 15º andar, do Condomínio Edifício Los Angeles, situado à Rua Antonieta Leitão, 317/329, Freguesia do Ó, no 04º. Subdistrito Nossa Senhora do Ó, do Município de São Paulo, SP;

**2. Planta Genérica de Valores**

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 104, Quadra 140, e Índice Fiscal 505,00.

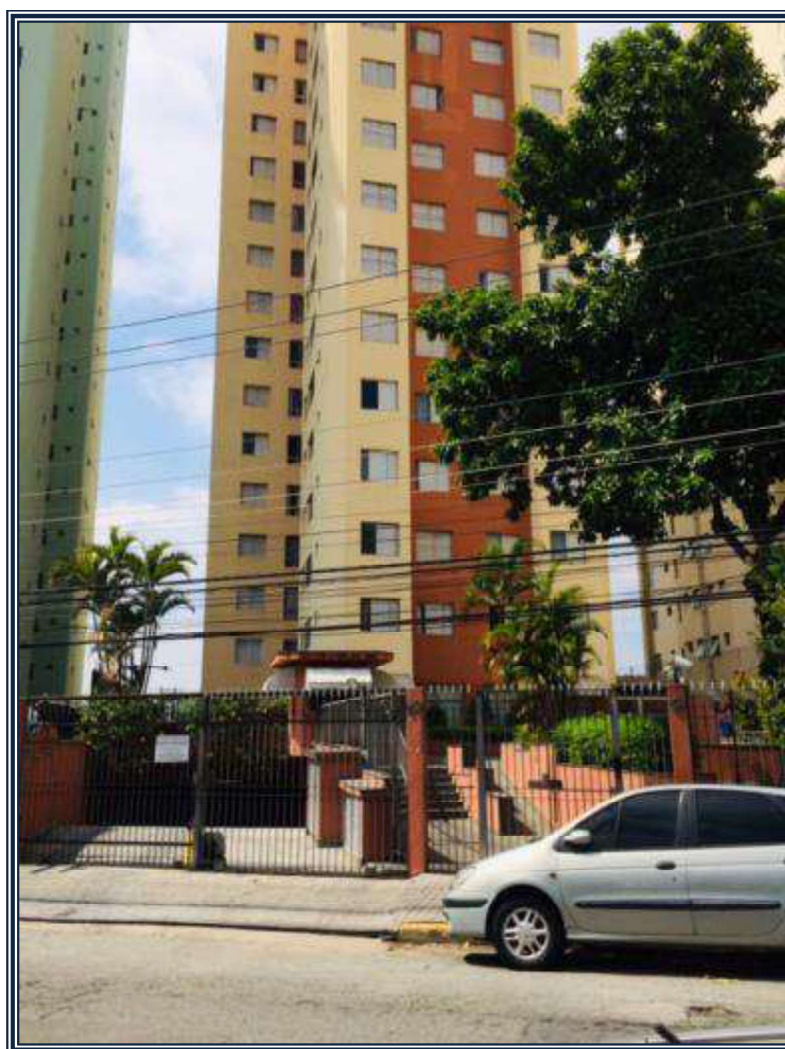
**3. Planta de localização**



#### 4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se FO – ZM- b Zona Mista de Média Densidade - b .

#### 5. Ilustração fotográfica externa



**Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.**



**Vista da Rua Antonieta Leitão, que lhe dá acesso.**

**6. Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

**7. Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

**8. Características do Solo**

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

**9. Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 96.408 (fls.57) é de 1,0344 %.

## 10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina mais pintura látex.
Pavimentos:	Térreo, mais 15 (quinze) andares.
Subsolos	03 (três) subsolos.
Elevadores	02 (dois) elevadores 01(um) social e 01(um) serviço.
Apartamentos / andar:	06 (seis)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, sala de ginástica, brinquedoteca e quadra poliesportiva.

## 11. Características do apartamento

Piso:	Laminado de Madeira / Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina e texturizada com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	01 (uma) vaga.		
Idade Estimada:	30 (trinta) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 56,7500 m <sup>2</sup>	Comum: 48,9000 m <sup>2</sup>	Total: 105,6500 m <sup>2</sup>

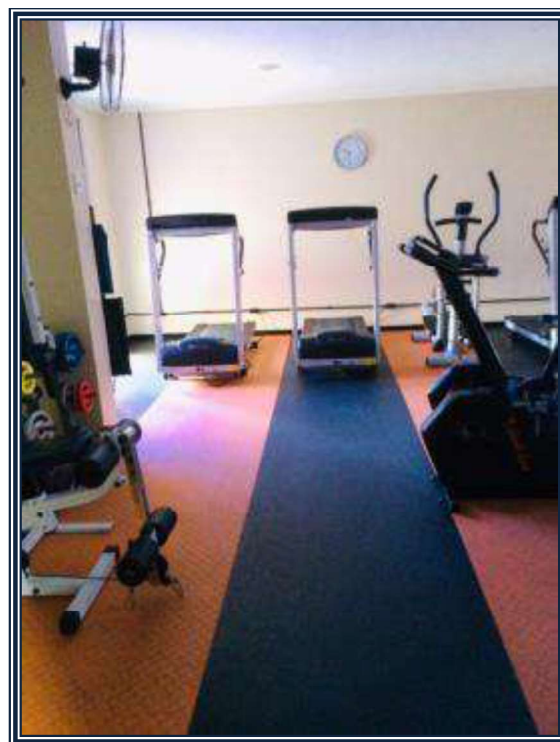
*Observações:* 1. Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N<sup>o</sup>. 96.408 (fls. 57).



**12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Edifício Los Angeles.**



**Salão de festas**



**Sala de ginástica**



**Brinquedoteca**

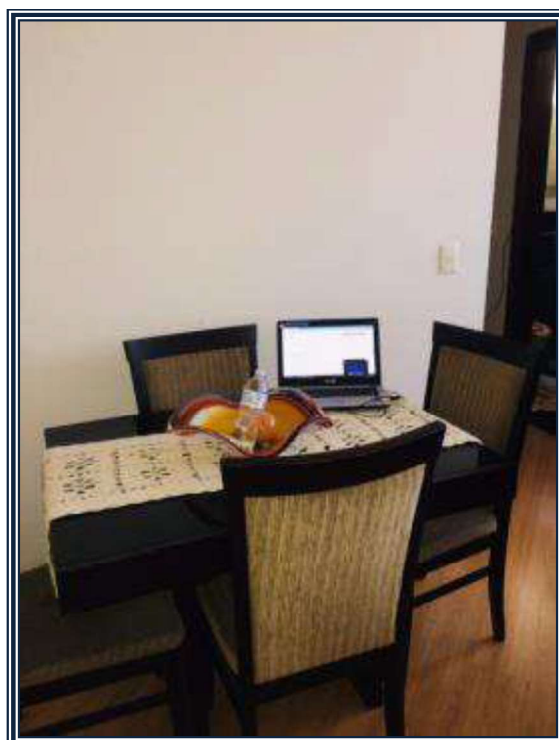


**Quadra poliesportiva**

**12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade n.º 155**



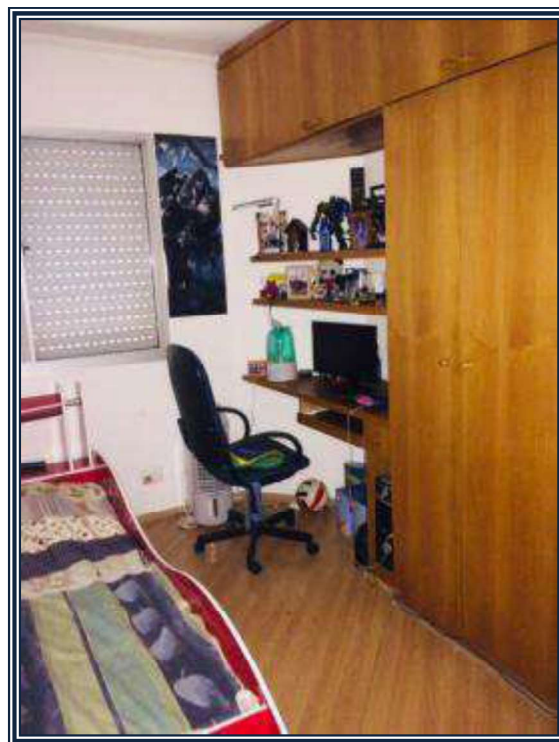
**Sala de estar**



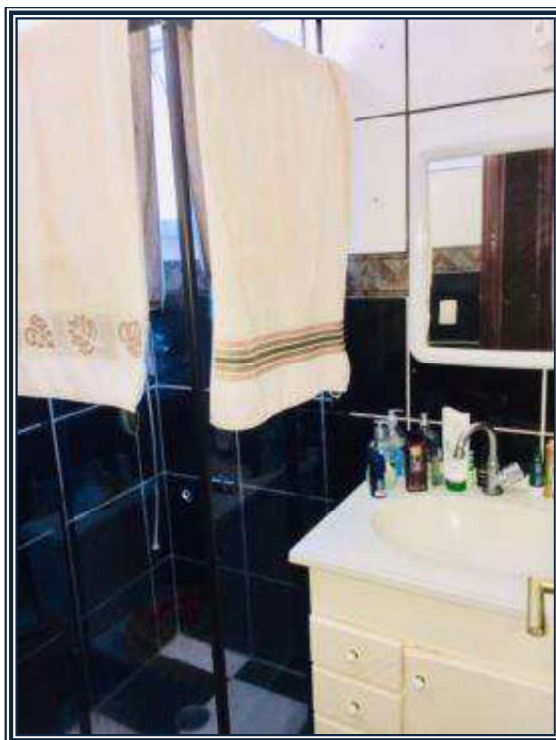
**Sala de Jantar**



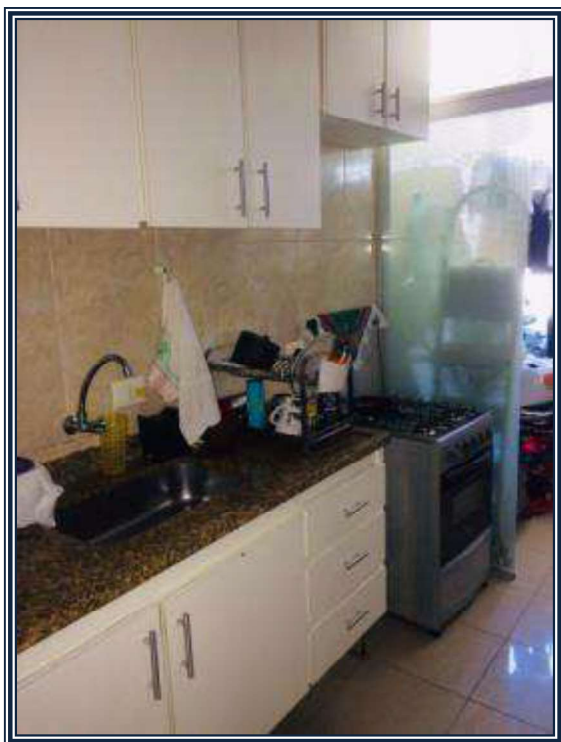
**Dormitório I**



**Dormitório II**



**Banheiro**



**Cozinha**



**Área de Serviço**

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

**2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de dezembro de 2.019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.714,28 /\text{m}^2$$

**3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )**

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 56,75000 \text{ m}^2 + 10,0000 \text{ m}^2$$

$$A_c = 61,75000 \text{ m}^2$$

$$V_a = 5.714,28 \times 61,7500 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 352.856,79$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 353.000,00$$

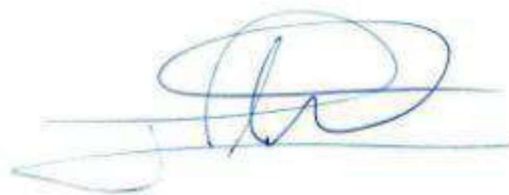
**(trezentos e cinquenta e três mil reais)**

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 12 de dezembro de 2.019



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## **ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**



## CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

### 2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando ( $IF_a$ ) e no denominador, o do apartamento comparativo ( $IF_e$ ).

### 3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO ( $F_{irp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO ( $F_{pcp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	61,7500 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	04 (quatro)
Idade Estimada:	30 (trinta) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,687
Índice fiscal	505,00
Data-base	Dezembro de 2.019

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019  
 SETOR: T04 QUADRA: 140 ÍNDICE DO LOCAL: 505,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R ANTONIETA LEITÃO NÚMERO: 161  
 COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: FREGUESIA DO O CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio of elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 595.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO - APFREGUESIA161  
 CONTATO: CARLOSS CATAO TELEFONE: (11)-994711840

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 83,0000 + 20,00 / 2 = 93,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.758,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.758,06
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b> 2		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019	
SETOR: T04 QUADRA: 140 ÍNDICE DO LOCAL: 505,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>		
ENDEREÇO: R ANTONIETA LEITÃO	NÚMERO: 161	
COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: FREGUESIA DO O	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP: UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>		
<b>MELHORAMENTOS:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>		
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (ct) m: 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	
TOPOGRAFIA: plano	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
CONSISTÊNCIA: seco	ESQUINA: Não	
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>		
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>		
PADRÃO: apartamento médio of elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	
CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k): 0,660	IDADE: 30 anos	
FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	
VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0	
<b>DIMENSÕES</b>		
A. PRIVATIVA M²: 93,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	
GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 93,00	
<b>EDIFÍCIO</b>		
DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0	W.C.: 0	
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	
QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0	
SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0	
SALÃO DE FESTAS: 0	SUB-SOLOS: 0	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>		
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	
ADICIONAL 03: 1,00		
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	
ADICIONAL 06: 1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>		
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 565.000,00	
	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: TRADER COMPANY	AP008854	
CONTATO: CORRETOR	TELEFONE: (11)-994711840	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>		
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2		
ÁREA HOMOGENEIZADA = 83,0000 + 20,00 / 2 = 93,0000		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.467,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 178,94	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.646,69
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0327
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019  
 SETOR: T04 QUADRA: 140 ÍNDICE DO LOCAL: 505,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R ANTONIETA LEITÃO NÚMERO: 171  
 COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: FREGUESIA DO O CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio of elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MOB MONTEMOR: - APMM-675  
 CONTATO: SR MARQUES TELEFONE: (11)-39321000

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 75,0000 + 10,00 / 2 = 80,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.850,00
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b>		<b>4</b>	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019	
SETOR: T04	QUADRA: 140	ÍNDICE DO LOCAL: 505,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: R ANTONIETA LEITÃO		NÚMERO: 227	
COMP.: XX AND APTO XX	BAIRRO: FREGUESIA DO O	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (ct) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento médio of elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,687	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 88,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 88,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 615.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	BATIZELLI MOVEIS - AP0147		
CONTATO:	CORRETOR	TELEFONE: (11)-983164574	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2			
ÁREA HOMOGENEIZADA = 78,0000 + 20,00 / 2 = 88,0000			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.289,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.289,77
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      5

---

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019       UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019  
 SETOR: T04      QUADRA: 140      ÍNDICE DO LOCAL: 505,00      CHAVE GEOGRÁFICA:

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R ANTONIETA LEITÃO      NÚMERO: 293  
 COMP.: XX AND APTO XX      BAIRRO: FREGUESIA DO O      CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP:      UF: SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**  
 PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00      TESTADA - (ct) m: 1,00      PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO: Regular      ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

---

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento      ESTADO:      FACE:

**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento médio of elev.      COEF. PADRÃO: 1,926      CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,660      IDADE: 30 anos      FRAÇÃO: 0,00      TAXA: 0,00      VAGAS COB.: 1      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 65,00      ÁREA COMUM M²: 0,00      GARAGEM M²: 0,00      TOTAL M²: 65,00

**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 0      SUITES: 0      W.C.: 0      QUARTO EMPREGADAS: 0      PISCINA: 0      SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0      PLAYGROUND: 0      SUPERIORES: 0      APTO/ANDAR: 0      SUB-SOLOS: 0

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00      ADICIONAL 02: 1,00      ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00      ADICIONAL 05: 1,00      ADICIONAL 06: 1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta      VALOR VENDA (R\$): 425.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MOB MONTEMOR: -      APSR-745  
 CONTATO: SRA SUELY      TELEFONE: (11)-39321000

**OBSERVAÇÃO:**  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 60,0000 + 10,00 / 2 = 65,0000

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.884,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 192,59	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.077,20
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0327
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019  
 SETOR: T04 QUADRA: 140 ÍNDICE DO LOCAL: 505,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R ANTONIETA LEITÃO NÚMERO: 329  
 COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: FREGUESIA DO O CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio of elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 61,75 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 61,75

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: BATIZELLI MOVEIS - AP0170  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-983164574

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 56,7500 + 10,00 / 2 = 61,7500

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.372,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.372,47
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 19:47, sob o número WSA19704298412 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030846-53.2018.8.26.0001 e código AC8A052



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019  
 SETOR: T04 QUADRA: 140 ÍNDICE DO LOCAL: 505,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R ANTONIETA LEITÃO NÚMERO: 329  
 COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: FREGUESIA DO O CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio of elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 61,75 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 61,75

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO  
 CONTATO: SRA RUBINITA TELEFONE: (11)-997674599

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 56,7500 + 10,00 / 2 = 61,7500

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.663,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.663,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 19:47, sob o número WSA19704298412. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030846-53.2018.8.26.0001 e código AC8A052.

## **ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : ANTONIO GONÇALVES REGADO X RRL ESTACIONAMENTOS LTDA E OJDATA : 10/12/2019  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0.8  
 OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	505,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 R ANTONIETA LEITÃO ,161	5.758,06	5.758,06	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 R ANTONIETA LEITÃO ,161	5.467,74	5.646,69	1,0327
<input checked="" type="checkbox"/>	3 R ANTONIETA LEITÃO ,171	5.850,00	5.850,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 R ANTONIETA LEITÃO ,227	6.289,77	6.289,77	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 R ANTONIETA LEITÃO ,293	5.884,62	6.077,20	1,0327
<input type="checkbox"/>	6 R ANTONIETA LEITÃO ,329	4.372,47	4.372,47	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 R ANTONIETA LEITÃO ,329	4.663,97	4.663,97	1,0000



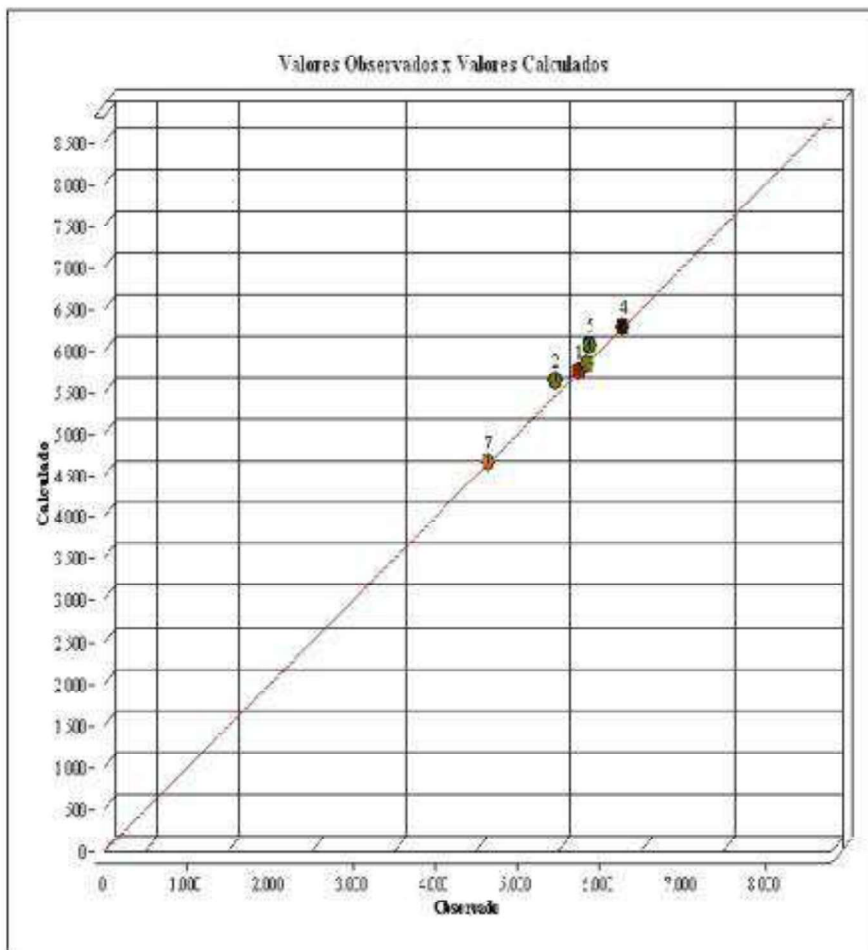
GeoAvaliarPro®

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.758,06	5.758,06
2	5.467,74	5.646,69
3	5.850,00	5.850,00
4	6.289,77	6.289,77
5	5.884,62	6.077,20
6	4.372,47	4.372,47
7	4.663,97	4.663,97



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : RUA ANTONIETA LEITAO 317/329 15 AND APTO 155 FREGUESIA DO O SAO Data : 10/12/2019  
 Cliente : 1030846-53.2018.8.26.0001  
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 61,75 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 5.652,36  
 Desvio Padrão : 551,43  
 - 30% : 3.956,65  
 + 30% : 7.348,07

Coefficiente de Variação : 9,7600

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 5.714,28  
 Desvio Padrão : 564,09  
 - 30% : 4.000,00  
 + 30% : 7.428,57

Coefficiente de Variação : 9,8700

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref a todas as caract dos dados analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref a todas as caract dos dados analisadas <input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.714,28

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.714,28000

VALOR TOTAL (R\$): 352.856,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.374,37

INTERVALO MÍNIMO : 5.374,38

INTERVALO MÁXIMO : 6.054,19

INTERVALO MÁXIMO : 6.054,18

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 5.714,28**

**(cinco mil e setecentos e catorze reais e vinte e oito centavos)**



---

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO : Nº 1030846-53.2018.8.26.0001**  
**CARTÓRIO : 07º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
**REQUERENTE : ANTÔNIO GONÇALVES REGADO**  
**REQUERIDO : RRL ESTACIONAMENTOS LTDA. E OUTROS**

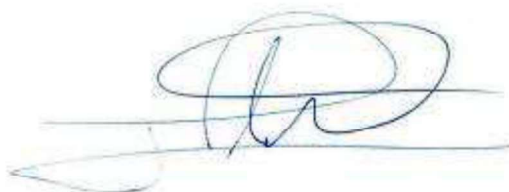
**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA Nº 0601592133, CPF Nº 050.179.628-24, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, requerer o que se segue:

- a) Levantamento de seus honorários provisórios, já depositados à fl. 214 (Anexo I)  
;
- b) Arbitramento dos seus honorários profissionais, os quais, data vênia, calcula em **R\$ 4.730,00 {Valor Mínimo (artigo 6º do Regulamento)}** ;

- c) O depósito do seu complemento no valor de **R\$ 1.730,00 (um mil setecentos e trinta reais)**, sendo que esse valor corresponde ao mês de dezembro de 2.019, o qual deverá ser atualizado na época de seu efetivo depósito, tendo sido calculado de acordo com a Tabela de Honorários do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ( Anexo II ), juntamente com a respectiva memória de cálculo ( Anexo III ).

Nestes termos,  
P. Deferimento.

São Paulo, 12 de dezembro de 2.019



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

**ANEXO I – FORMULÁRIO DE MANDADO DE  
LEVANTAMENTO ELETRÔNICO, CONFORME REQUERIDO,  
NOS TERMOS DO COM. Nº 474 / 2017**

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo *(padrão CNJ)*: 1030846-53.2018.8.26.0001

Nome do beneficiário do levantamento: JUAREZ PANTALEÃO

Advogado: (PERITO)

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: ( ) Parcial  
( X ) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: Fls.  
214.

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.000,00 (três mil reais)

CPF ou CNPJ: 050.179.628-24

Tipo de levantamento: ( ) I - Comparecer ao banco;  
( X ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;  
( ) III – Crédito em conta para outros bancos;  
( ) IV – Recolher GRU;  
( ) V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: AGÊNCIA:  
6816-0 – C/C 10339-X (conta individual)

Observações:

## **ANEXO II – REGULAMENTO DE HONORÁRIOS – IBAPE**



## REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2019

### Capítulo I NORMAS GERAIS

**Art.1º** - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desprezando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações 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 contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

**Art.4º** - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

**Parágrafo Único** - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

**Art.5º** - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

**Art.6º** - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais).

**Parágrafo Único** - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

**Art.7º** - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

**Parágrafo Único** - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

**Contato SP**  
 Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar  
 São Paulo/SP CEP: 0319-907  
 (11) 3105-462 - Segunda a Sexta das 9h às 18h  
 secretaria@ibape-sp.org.br

**Contato Santos**  
 Rua Arthur Assis, 47  
 Santos/SP CEP: 13045-540  
 coordenador.santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro  
 das novidades! [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)





## Capítulo II

### FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

**Art.8º** - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

**Art.9º** - A remuneração será calculada à razão de R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

**Parágrafo Primeiro** – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

**Parágrafo Segundo** - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

**Parágrafo Terceiro** – Nos casos específicos de trabalhos envolvendo vistorias de vizinhança (“ad perpetuum rei memoriam”) e para procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 01, a seguir:

**Contato SP**  
 Rua Maria Paula, 122, cj. 1061º andar  
 São Paulo/SP CEP: 01399-907  
 (11) 3105-482 - Segunda a Sexta das 9h às 18h  
 secretaria@ibape-sp.org.br

**Contato Santos**  
 Rua Arthur Assis, 47  
 Santos/SP CEP: 13045-540  
 coordenador\_santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro  
 das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)




**TABELA 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS"**

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 na Tabela anterior é relacionado com obras típicas de complexidade técnica padrão na construção civil do segmento imobiliário.
2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
3. Os imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
4. A Tabela anterior é válida para edificações com até 30 anos de idade.
5. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
6. No caso específico de vistoria de vizinhança, a remuneração profissional mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

**Parágrafo Quarto** - Nos casos específicos de trabalhos técnicos envolvendo perícias de saúde e segurança do trabalho, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 02 a seguir:

**TABELA 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 de avaliação pericial das condições de trabalho, quando o ambiente laboral não se encontra preservado, ponderado a oitivas e descritivos do ambiente laboral, bem como análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicional de 40%;
2. No caso de avaliações periciais de múltiplos obreiros, deve-se calcular a quantidade de horas ao caso específico, considerando a quantidade de obreiros e a diversidade de ambientes e de situações de trabalho.

**Contato SP**

 Rua Maria Paula, 122, c. 106 1º andar  
 São Paulo/SP CEP: 01319-907

 (11) 3105-4812 - Segunda a Sexta das 9h às 18h  
 secretaria@ibape-sp.org.br

**Contato Santos**

 Rua Arthur Assis, 47  
 Santos/SP CEP: 13045-540

coordenador\_santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro

 das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)






**Parágrafo Quinto** - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

### Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.10º** - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

**Art.11º** - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

**Art.12º** - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

**Art.13º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 9 de abril de 2019.

  
 Eng.º Civil Antonio Carlos Dolacio  
 Presidente IBAPE/SP

#### Contato SP

Rua Maria Paula, 122, cj. 306 1º andar  
 São Paulo/SP CEP: 01319-907  
 (11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.  
 secretaria@ibape-sp.org.br

#### Contato Santos

Rua Arthur Assis, 47  
 Santos/SP CEP: 13045-540  
 coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro  
 das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)




**ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica**

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

**Composição do Valor da Hora Técnica Básica**

		2019	
<b>1 DESPESAS DIRETAS</b>			
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
	<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>37.461,59</b>
<b>2 REMUNERAÇÃO</b>			
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
	<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>27.690,24</b>
<b>3 VALOR DA HORA TÉCNICA</b>			
3.1	Parcela relativa às despesas (item 1/160h)	R\$/h	234,13
	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	<b>Valor da hora técnica calculada</b>	<b>R\$/h</b>	<b>407,20</b>
	Valor inflação 2018-2019 (IPCA)	%	6,8458
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	<b>Valor aprovado – hora técnica básica</b>	<b>R\$/h</b>	<b>430,00</b>

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em R\$ 430,00 por hora.

**Contato SP**

Rua Manoá Paula, 122, cj. 1061º andar  
 São Paulo/SP CEP: 01319-907  
 (11) 3105-4802 - Segunda a Sexta das 9h às 18h  
 secretaria@ibape-sp.org.br

**Contato Santos**

Rua Arthur Assis, 47  
 Santos/SP CEP: 11045-540  
 coordenador.santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro  
 das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)



## ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

---

**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**H = Honorários**

**VM = Valor Mínimo (artigo 6º do Regulamento)**

**H = VM = R\$ 4.730,00 (quatro mil, setecentos e trinta reais)**

**CH = H – HP**

**CH = Complemento dos honorários profissionais**

**H = Honorários Profissionais**

**HP = Honorário provisórios (depositados à fl. 214)**

**CH = R\$ 4.730,00 – R\$ 3.000,00**

**CH = R\$ 1.730,00**  
**(um mil setecentos e trinta reais)**

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I  
– SANTANA – SP**

**PROCESSO : Nº 1030846-53.2018.8.26.0001**  
**CARTÓRIO : 7º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**REQUERENTE : ANTÔNIO GONÇALVES REGADO**  
**REQUERIDA : RRL ESTACIONAMENTOS LTDA. E OUTROS**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA Nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo encerrado e entregue seu trabalho e tendo apresentado a estimativa de seus honorários profissionais, vem, respeitosamente, apresentar, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 293, os esclarecimentos solicitados.

## **ESCLARECIMENTOS**

**A) Críticas do Requerente ( fls. 292 )****1. Quanto aos honorários profissionais**

O nobre patrono do Requerente não concordou com o valor dos honorários profissionais estimados por este perito, alegando, em síntese, que são exagerados; não se coadunam com a realidade do trabalho a ser desenvolvido, visto que não houve complexidade no trabalho realizado.

Esclarece este perito o que se segue:

- a) Os honorários profissionais, estimados às fls. 277 / 288, foram calculados conforme o Regulamento de Honorários do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, órgão federal regulador e determinante para os profissionais que atuam na área técnica de engenharia, arquitetura e agronomia (fls. 282 / 286), pelo seu valor mínimo ( artigo 6º do Regulamento – fls. 282 ).
- b) Os honorários profissionais estimados não são exagerados, coadunam-se com a realidade do trabalho a ser desenvolvido, vislumbra-se complexidade técnica, visto as diversas etapas necessárias e imprescindíveis à apuração do justo, atual e real valor de mercado para venda do imóvel residencial em questão, localizado na Rua Antonieta Leitão, nºs 317 /3 29, Condomínio Edifício Los Angeles, 15º andar, apartamento nº 155, Bairro Freguesia do Ó, Subdistrito Nossa Senhora do Ó, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, a ser desenvolvido, tais como:
  - Análise da documentação apresentada aos autos;
  - Vistoria detalhada ao imóvel avaliando, verificando e anotando todas as características do mesmo ( topografia, zoneamento, medidas, tipo de solo, etc. ), as quais servirão de base para a posterior avaliação;

- Retirada de fotografias demonstrando todos os seus aspectos relevantes;
- Pesquisas imobiliárias, levantando placas de anúncios de venda de imóveis semelhantes e pesquisas na internet;
- Visitas às imobiliárias atuantes na região;
- Levantamento de informações das pesquisas imobiliárias através de contatos telefônicos com proprietários e/ou corretores que oferecem os imóveis para venda;
- Homogeneização dos valores encontrados nas pesquisas imobiliárias;
- Elaboração de relatório técnico intitulado Laudo de Avaliação contendo todos os dados colhidos no campo e todos os cálculos que possibilitaram a convicção de valor do imóvel em questão;
- Digitação do Laudo de Avaliação;
- Preparação dos anexos que farão parte integrante do Laudo de Avaliação, tais como: Planta de localização, fotos ilustrativas, etc.;
- Montagem do Laudo de Avaliação.

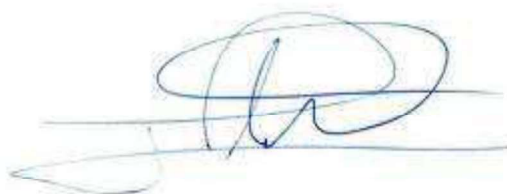
Portanto, o nobre patrono do Requerente encontra-se equivocado, pois, há complexidade na apuração do valor de mercado para venda do imóvel residencial em questão, sendo, somente possível a sua determinação, através de engenheiro de avaliações.

Há grande quantidade e volume de informações a serem trabalhados, logo, os honorários profissionais estimados por este perito não são excessivos, e sim justos.

Assim sendo, este perito, não vendo possibilidade de redução dos seus honorários profissionais, e, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer dúvidas que, porventura, venham a surgir, aguardando, desde já, pronunciamento deste Juízo, **ACATANDO O QUE FOR DE SUA DECISÃO.**

Nestes termos,  
P. Deferimento

São Paulo, 16 de abril de 2020.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**