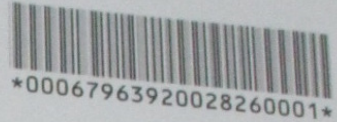
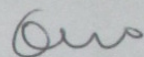


EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 06ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO  
PAULO/SP



Processo n.º 0006796-39.2002.8.26.0001


JCS.  
SP. 15/04/15.  


Cristina Maria de Oliveira Corrado  
Juiza de Direito

**Fabiana Albano**, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Execução, ajuizada por **BANCO BRADESCO** face a **LUIZ CARLOS DE AZEVEDO E SILVA SOBRINHO E OUTROS**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

001 6 FSNH.15.00021621-4 150415 1627 978

**LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**



R. Emília Marengo, 260 - Conj. 92  
03336-000 - São Paulo/SP  
Tel/Fax: (11) 2093-1572



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à Rua Santa Isabel, 137, apartamento 51, Vila Buarque, São Paulo/SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## 2. IMÓVEL

O imóvel objeto da lide, trata-se de uma unidade em um condomínio vertical. O imóvel está registrado sob matrícula do 5º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André de número 36.266 conforme as cópias a seguir.





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
36.266

ficha  
1

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo  
São Paulo, 26 de fevereiro de 1982

**IMÓVEL:** Apartamento nº 51 localizado no 5º pavimento do Edifício CASA ROSADA, situado a rua Santa Isabel nº 137, no 7º Subdistrito, Consolação, com a área útil de 178,00 m<sup>2</sup>, área comum de 33,62 m<sup>2</sup>, e área total de 211,62 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,79 % no terreno e demais coisas comuns.

**Contribuinte:** 007.059.0034-7 (para todo o prédio)

**Proprietários:**

(1/2) - MANOEL MOREIRA BORGES, brasileiro, administrador de empresas, RG 264.755-SP, e sua mulher ROSA DIEZ BORGES, espanhola, do lar, RG 501.116-SP, CIC em comum sob nº 016.986.648-34, casados pelo regime de separação obrigatória de bens; (1/8) - JOAQUIM MOREIRA BORGES, brasileiro, viúvo, administrador de empresas, RG 73.271-SP, CIC 005.764.688-00; (1/8) - MARIA DE LOURDES BAPTISTA BORGES, brasileira, viúva, do lar, RG 465.734-SP, inscrita no CPF sob nº 566.196.698-91; (1/8) - MARIA RENATA BAPTISTA BORGES, brasileira, separada judicialmente, advogada, RG nº 1.272.177-SP, administradora de empresas, RG 3.498.967-SP, e sua mulher ROSA MAFALDA NUNES MAGALHÃES BORGES, chilena, do lar, RG 3.383.675-SP, CIC em comum sob nº 098.371.758-34, casados pelo regime de comunhão de bens antes a Lei 6.515/77; (1/24) - FERNANDO RIGOUARD BORGES, administrador de empresas, RG 1.169.532-SP, e sua mulher MARILENA-VIANNA BORGES, empresária, RG 2.314.127-SP, CIC em comum sob nº 004.448.638-34, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens antes a Lei 6.515/77; (1/24) - GILBERTO RIGOUARD BORGES, administrador de empresas, e sua mulher SONIA MARIA APARECIDA VACCARO BORGES, do lar, brasileiros, RGs 1.273.697-SP e 3.818.873-SP, CIC em comum sob nº 100.456.358-20, casados pelo regime de comunhão de bens antes a Lei 6.515/77, todos domiciliados nesta Capital.

**Registro anterior:** TRs. 16.711- 109.997 e 109.998 - Rs. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 M. 20.422 deste Cartório.

D. OFICIAL

(continue no verso)



matrícula  
36.266

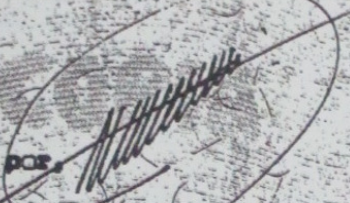
ficha  
1

R. 1 - M. 36.266, em 26 de fevereiro de 1982

**PERMUTA**

Da escritura de 31/03/1981, lavrada no 14º Cartório de Notas desta Capital, Livro 865, fls. 248, consta que em virtude de permuta entre os proprietários, já qualificados, de sua parte, o imóvel desta matrícula ficou pertencendo exclusivamente a MANOEL MOREIRA BORGES, retro qualificado, pelo valor de R\$ 33.991.223,37 (incluindo o valor de outras unidades).

Registrada por,



CLODOMIR NUNES DA SILVA  
Escrivente autorizado

Av. 02 - M. 36.266, em 12 de maio de 1998

A vista do requerimento datado de 06/05/1998 e do que dispõe o § 1º (parte final) do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, procedo a presente averbação para constar que o proprietário MANOEL MOREIRA BORGES, qualificado em 1º lugar na abertura desta matrícula e no R. 01 supra, à época de sua aquisição (transcrição nº 16.711), tinha o estado civil de solteiro, tendo contraído matrimônio aos 16/08/1960, com ROSA DIEZ DE LA TORRE, sob o regime de separação obrigatória de bens, de acordo com o artigo 258, alínea 2º do Código Civil Brasileiro, a qual passou a assinar-se ROSA DIEZ BORGES e que à época de sua aquisição registrada sob nº 05 na M. 20.422, já era casado com ROSA DIEZ BORGES, conforme prova a certidão de casamento expedida aos 10/05/1990, pelo Oficial de Registro Civil do 17º Subdistrito-Bela Vista, desta Capital, extraída do termo nº 20.713, lavrado às fls. 45vº do Livro nº B.93.

CASSIA REGINA PADOVINI  
Prop. Auxiliar

\*\*\*\* \* \* \* \*

-continua na ficha 02-

WAGNER GAMBELLA  
SUBSTITUTO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
36.266

folha  
02

5.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

São Paulo, 12 de maio

de 19 98

-continuação da ficha-olivo-

Av. 03 - M. 36.266, em 12 de maio de 1998

A vista do requerimento datado de 06/05/1998, presente averbação para constar que ROSA DIEZ BORGES, faleceu aos 23/02/1990, conforme prova a certidão de óbito expedida aos 01/03/1990, pelo Oficial de Registro Civil do 349 Subdistrito-Cerqueira Cesar, desta Capital, extraída do termo nº 14.337, lavrado às fls. 294 do Livro nº C-24.

CASSIA REGINA PABOVINI  
Prop. Auxiliar

WAGNER CAMPBELL  
Substituto

Av. 4/36.266 alteração do cadastro municipal  
Em 16 de maio de 2003 - Prot. 170.495 (05/05/03)

Pelo Formal de Partilha expedido em 26 de março de 2001, pelo Juízo de Direito da 11ª Vara da Família e das Sucessões desta Capital e notificação recibo IPTU - 2003, emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, passou a ser cadastrado sob o n.º do contribuinte: 007.059.0213-7.

ALCIONE DOMINGOS DA COSTA  
Escrevente Autorizada

Av. 5 / 36.266 óbito  
Em 16 de maio de 2003 - Prot. 170.495 (05/05/03)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 4 e Termo de Óbito n.º 132189, lavrado às folhas n.º 175 do Livro n.º C-284, constante de certidão expedida aos 22/08/1996, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20.º Subdistrito-Jardim América, desta Capital, procedo à presente averbação para constar o óbito de MANOEL MOREIRA BORGES, ocorrido em 14 de agosto de 1996, no estado civil de viúvo.

ALCIONE DOMINGOS DA COSTA  
Escrevente Autorizada

Continua no verso



36.266

02

R. 6 / 36.266 *partilha*

Em 16 de maio de 2003 - Prot. 170.495 (05/03/03)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 4, extraído dos autos n.º 1060/96 de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de MANOEL MOREIRA BORGES, CPF 016.986.648-34, verificou-se que, por sentença proferida em 14/02/2001 e transitada em julgado aos 08/03/2001, o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$ 87.496,00, foi partilhado ao herdeiro sobrinho SÉRGIO RIGOUART BORGES, brasileiro, comerciante, RG 3.498.967/SSP-SP, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei n.º 6.515/77, com ROSA MAFALDA NUNES MAGALHÃES BORGES, que também assina ROSA MAFALDA NUNES MAGALHÃES BORGES, chilena, RG 3.383.675/DOPS-SP, inscritos em comum no Magnólias, n.º 1.078. Valor venal: R\$ 100.869,00.

*ALCIONE DOMINGOS DA COSTA*  
Escrevente Autorizada

Av. 7 / 36.266 *óbito*

Em 30 de março de 2010 - Prot. 232.510 (17/03/10)

Pela escritura de 11 de novembro de 2009, lavrada pelo 2.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n. 2.323, folhas n. 189/192 e Termo de Óbito n. 134847, lavrado as folhas n. 232V do Livro n. C-213, constante da certidão expedida aos 06/05/2003, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29.º Subdistrito Santo Amaro, desta Capital, procedo à presente averbação para constar o óbito de SÉRGIO RIGOUART BORGES, ocorrido aos 27 de abril de 2003, no estado civil de casado com Rosa Mafalda Nunez Magallanes Borges.

*CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN*  
Escrevente Autorizada

R. 8 / 36.266 *venda e compra*

Em 30 de março de 2010 - Prot. 232.510 (17/03/10)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7, o ESPÓLIO de SÉRGIO RIGOUART BORGES, CPF 098.371.758-34, autorizado pelo alvará judicial, expedido aos

Continua na ficha 03



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula  
**36.266**

Folha  
**03**

5.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

São Paulo, 30 de março de 2010

13/09/2009, pelo Juízo de Direito da 7.ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos de Inventário, processo n.º 002.03.028954-0, transmitiu, por venda feita, a LUIZ CARLOS DE AZEVEDO E SILVA SOBRINHO, brasileiro, separado consensualmente, do comércio, RG 8.528.454-3/SSP-SP, CPF 973.223.348-68, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Conselheiro Brotero, n.º 993, apartamento n.º 72, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 140.000,00. Valor venal de referência: R\$ 185.601,00.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN  
Escritoriente Autorizada

Av. 91/36.266 penhora  
Em 08 de março de 2012 - Prot. 255.348 (28/02/12)

Pela certidão expedida aos 28 de novembro de 2011, pelo Juízo de Direito da 6.ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, extraída dos autos n.º 0006796-39.2002.8.26.0001 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida pelo BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco, neste Estado, na Cidade de Deus, em face de: 1) BAR E RESTAURANTE DO PAMPA LTDA., CNPJ 02.954.459/0001-50, com sede nesta Capital, na avenida Presidente Castello Branco, n.º 7.377, Casa Verde; 2) LUIZ CARLOS TREMONTE, brasileiro, empresário, CPF 670.980.458-53, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com CLEIDE SOARES TREMONTE, RG 12.748.118, CPF 065.563.258-13, residentes em Aldeia da Serra, neste Estado, na alameda Colibri, n.º 343; e 3) LUIZ CARLOS DE AZEVEDO E SILVA SOBRINHO, empresário, já qualificado, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do coexecutado LUIZ CARLOS DE AZEVEDO E SILVA SOBRINHO, já qualificado, foi penhorado, sendo atribuída a causa o valor de R\$ 168.189,51 (mar/02) e nomeado fiel depositário o coexecutado, Sr. Luiz Carlos de Azevedo e Silva Sobrinho, já qualificado.

RAEELA DE MORAIS ALVES  
Escritoriente Autorizada







### 3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 29/01/2015, às 16h00, na presença do Sr. Roberto (por parte do Requerido) e a entrada desta signatária deu-se de forma mansa e pacífica.

Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel classifica-se como escritório padrão econômico. O Edifício Casa Rosada possui 6 pavimentos mais o térreo, sem subsolo.

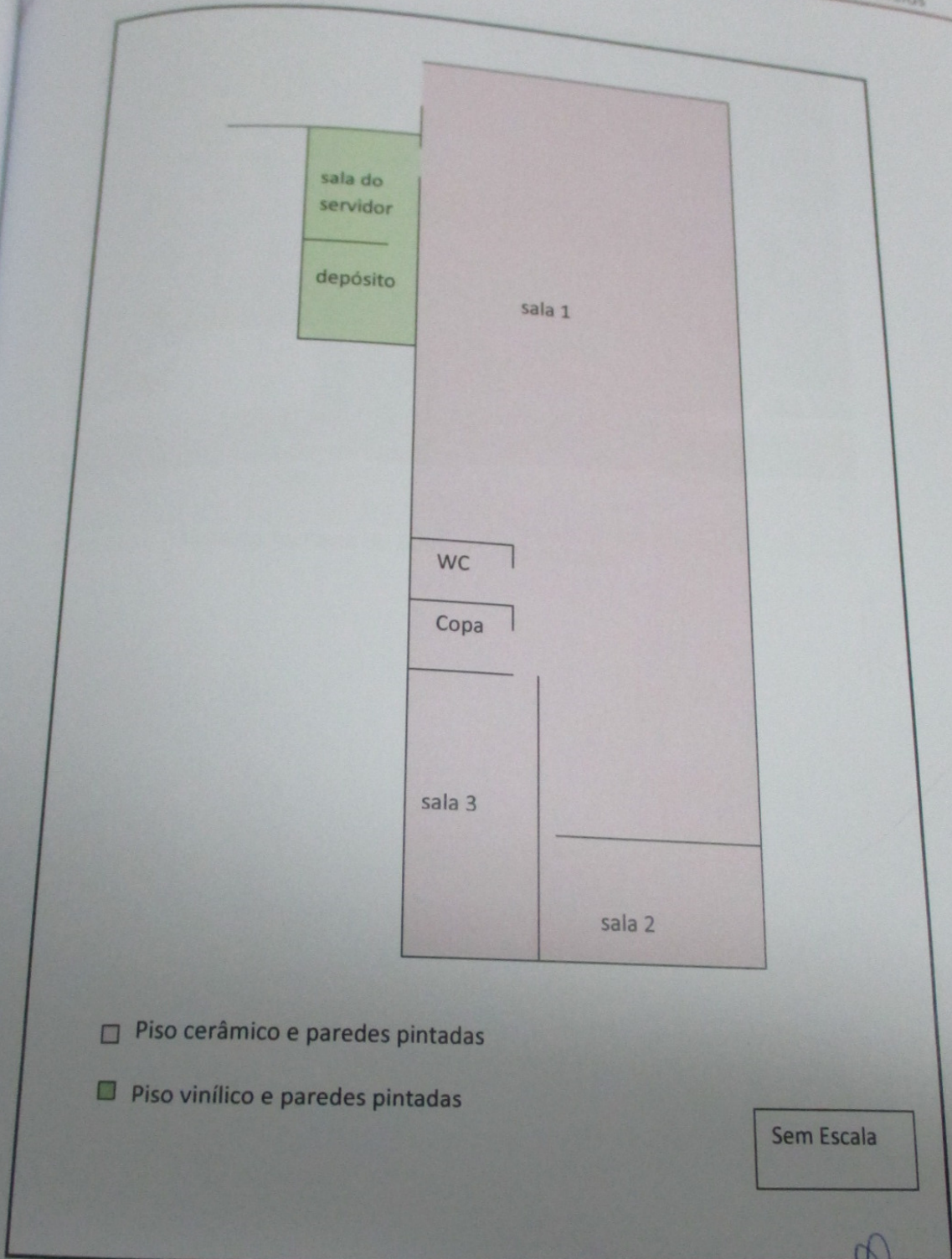
O Condomínio possui portaria e não possui lazer na área comum.

O imóvel possui aproximadamente 75 anos de idade e estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes (f) segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).





3.1 Croquis do Imóvel





3.1 Documentação Fotográfica



Foto 1: Vista da fachada do Edifício Casa Rosada.







Foto 2: Vista da fachada do Edifício Casa Rosada.



Foto 3: Vista da recepção do Edifício Casa Rosada.





Foto 4: Vista da recepção do Edifício Casa Rosada.



Foto 5: Vista do hall do 5º andar.

A handwritten signature in blue ink.





Foto 6: Vista da sala 1.



Foto 7: Vista da sala 1.





Foto 8: Vista da sala 1.



Foto 9: Vista da sala 2.





Foto 10: Vista da varanda.



Foto 11: Vista da cozinha.

*[Handwritten signature]*





Foto 12: Vista do WC.



Foto 13: Vista da sala 3.





Foto 14: Vista da sala do servidor.



Foto 15: Vista do 5º andar.



## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2005 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

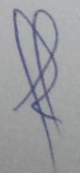
O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observados

IC = de acordo com o padrão construtivo do imóvel.





#### 4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = q * A_p$$

Onde,

q = valor do metro quadrado de área privativa em R\$/m<sup>2</sup> (cálculo anexo)

A<sub>p</sub> = Área privativa em m<sup>2</sup>


A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}$$

vida útil

$$Fob = R + k * (1 - R)$$

R = 20% (valor residual)





#### 4.3 Valor do Imóvel (V)

- Valor do imóvel

$$V = q * Ap$$

$$V = R\$ 5.940,48/m^2 * 178m^2$$

$$V = R\$ 1.057.408,44 \text{ (abril/2015)}$$

O valor encontrado para o imóvel R\$ 1.057.408,44 (abril/2015).

Segundo Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:

*"11.4 Apresentação do valor final do imóvel*

*É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência."*

Portanto:

$$V = R\$ 1.050.000,00 \text{ (abril/2015)}$$





## 5. CONCLUSÕES



O valor de mercado para venda encontrado para o imóvel sito a Rua Santa Isabel, 137, apartamento 51, Vila Buarque, São Paulo/SP é de R\$ 1.050.000,00 um milhão e cinquenta mil - abril/2015.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

### 6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- A signatária inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).

R. Emília Marengo, 260 - Conj. 92  
03336-000 - São Paulo/SP  
Tel/Fax: (11) 2093-1572



## 6.2 Termo de Encerramento



O presente Laudo Técnico consta de 23 (vinte e três) laudas, todas elas rubricadas nos seus aversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 14 de abril de 2015.

Fabianá Albano  
Engenheira Civil  
CREA nº5061498042  
Pós graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia  
[www.avalise.com.br](http://www.avalise.com.br)  
Perita Judicial.

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92  
03336-000 - São Paulo/SP  
Tel/Fax: (11) 2093-1572



7. ANEXOS



7.1 Amostra e Cálculos





Endereço: R. Dr. Cesário Mota Júnior, 369  
 Valor: R\$ 300.000,00  
 Condomínio: R\$ 275,00  
 IPTU: isento  
 Área útil (m²): 26  
 n° salas: 1  
 n° WC's: 1  
 vagas: 0  
 Idade(anos): 70  
 Estrutura: portaria  
 condomínio: a  
 Estado: Samuel Carvalho Imóveis - (11)3866-8555 - Sr. Pedro  
 Contato: oferta  
 Situação: Código oferta no anunciante: 104445 / Código oferta no site ZAP: IM06302619  
 Obs:  
 Padrão Construtivo: 0,78





Endereço: Rua Marquês de Itu  
 Valor: R\$ 684.000,00  
 Condomínio: R\$ 780,00  
 IPTU: R\$ 95,00  
 Área útil (m²): 104  
 n° salas: 4  
 n° WC's: 3  
 vagas: 0  
 Idade(anos): 75  
 Estrutura condomínio: portaria  
 Estado: e  
 Contato: Qualitec Imóveis - (11)3822-0990 - Sr. Neri - (11)996803015  
 Situação: oferta  
 Obs: Código oferta no anunciante: 107922 / Código oferta no site ZAP: IM16253134  
 Padrão Construtivo: 0,78





Endereço: Rua Santa Isabel, 57  
 Valor: R\$ 880.000,00  
 Condomínio: R\$ 800,00  
 IPTU: R\$ 120,00  
 Área útil (m²): 110  
 n° salas: 1 - vão livre e copa/cozinha  
 n° WC's: 2  
 vagas: 4  
 Idade(anos): 70  
 Estrutura: portaria  
 condomínio: e  
 Estado: Qualitec Imóveis - (11)3822-0990 - Sr. Neri - (11)996803015  
 Contato: oferta  
 Situação: Código oferta no anunciante: 107923 / Código oferta no site ZAP: IM16261284  
 Obs:  
 Padrão Construtivo: 0,78



Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m²)	Idade	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	R\$ 300.000,00	Oferta	26,00	70	0,780	a	100	0,000	0,200	0,90
2	R\$ 684.000,00	Oferta	104,00	75	0,780	e	107	0,000	0,200	0,90
3	R\$ 880.000,00	Oferta	110,00	70	0,780	e	100	0,000	0,200	0,90
4	R\$ 320.000,00	Oferta	110,00	50	1,410	g	71	0,180	0,344	0,90
5	R\$ 750.000,00	Oferta	120,00	50	1,836	c	71	0,180	0,344	0,90
6	R\$ 470.000,00	Oferta	75,00	70	0,780	f	100	0,000	0,200	0,90
7	R\$ 1.300.000,00	Oferta	220,00	70	0,780	f	100	0,000	0,200	0,90

Elemento	q	Vagas
1	10384,62	0
2	5919,23	0
3	7200,00	4
4	2618,18	0
5	5625,00	0
6	5640,00	0
7	5318,18	70



Aplicação Fatores - Homogeneização

Elementos	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo			Fator Obsolescência			
	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	Ic	Fator Padrão	Dif. (R\$) Padrão	Unitário Homog pelo padrão	Fob	Dif. (R\$) obsolet	Unitário Homog pela obsolet
2	6.576,92	0,9	0,780	1,0000	0,00	5.919,23	0,200	1,000	0,00
3	8.000,00	0,9	0,780	1,0000	0,00	7.200,00	0,200	1,000	0,00
5	6.250,00	0,9	1,836	0,4248	-3235,29	2.389,71	0,344	0,581	-2354,65
6	6.266,67	0,9	0,780	1,0000	0,00	5.640,00	0,200	1,000	0,00
7	5.909,09	0,9	0,780	1,0000	0,00	5.318,18	0,200	1,000	0,00
Média	<b>6.600,54</b>		Ic aval	<b>0,780</b>		<b>5.293,42</b>	Fob aval	<b>0,200</b>	<b>5.469,55</b>
Desvio padrê	<b>817,24</b>					<b>2.047,62</b>			<b>1.421,72</b>
Coef. Var.	<b>12,38%</b>					<b>38,68%</b>			<b>25,99%</b>
Superior (+3)	8.580,70					6.881,45			7.110,42
Inferior (-30%)	4.620,38					3.705,40			3.828,09

1	11.538,46	0,9	0,780	1,0000	0,00	10.384,62	0,200	1,000	0,00	10.384,62
4	2.909,09	0,9	1,410	0,5532	-1169,83	1.448,36	0,344	0,581	-1095,98	1.522,20



**Resultado da aplicação dos fatores**

Unitário só com Fator Oferta	Padrão + Obsol	<b>AVALIANDO</b>	coef geral homog. Para a média	coef geral homog. Para o avaliando
5.919,23	5.919,23	5.919,23	1,00	1,00
7.200,00	7.200,00	7.200,00	0,83	0,83
5.625,00	35,05	5.625,00	1,06	1,06
5.640,00	5.640,00	5.640,00	1,05	1,05
5.318,18	5.318,18	5.318,18	1,12	1,12
<b>5.940,48</b>	<b>4.822,49</b>	<b>5.940,48</b>		
<b>735,51</b>	<b>2.769,88</b>	<b>735,51</b>		
<b>12,38%</b>	<b>57,44%</b>	<b>12,38%</b>		
<b>Superior (+30%)</b>	<b>6.269,24</b>	<b>7.722,63</b>		
<b>Inferior (-30%)</b>	<b>3.375,75</b>	<b>4.158,34</b>		

Cálculo do unitário (médio) =	5.940,48
Desvio Pad.	735,51
intervalo de confiança 80% =	563,846
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$	
t = (n-1) =	4

10.384,62	10.384,62	10.384,62	0,57	0,57
2.618,18	352,37	2.618,18	2,27	2,27



7.2 Tabelas Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - IBAPE/SP

**TABELA DE VALORES UNITÁRIOS**

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico				
		1.1.2 - Padrão Simples	0,060		0,120	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,132	0,090	0,180	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,360	0,156	0,480	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,492	0,420	0,660	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,672	0,576	0,900	
		1.2.5 - Padrão Médio	0,912	0,786	1,200	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,212	1,056	1,560	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,572	1,386	1,980	
		1.2.8 - Padrão Luxo	1,992	1,776	2,436	
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico		Acima de 2,89		
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	0,600	0,810	1,020
			Com Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,260	1,470	1,680
			Com Elevador	1,512	1,746	1,980
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,692	1,926	2,160
			Com Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.5 - Padrão Fino		2,172	2,406	2,640
1.3.6 - Padrão Luxo			2,652	3,066	3,480	
2 - COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL		2.1.1 - Padrão Econômico		Acima de 3,49		
	2.1.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	0,600	0,780	0,960	
		Com Elevador	0,972	1,206	1,440	
	2.1.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,200	1,410	1,620	
		Com Elevador	1,452	1,656	1,860	
	2.1.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,632	1,836	2,040	
		Com Elevador	1,872	2,046	2,220	
	2.1.5 - Padrão Fino		2,052	2,286	2,520	
	2.1.6 - Padrão Luxo		2,532	3,066	3,600	
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico		Acima de 3,61		
2.2.2 - Padrão Simples			0,240	0,360	0,480	
2.2.3 - Padrão Médio			0,492	0,726	9,600	
2.2.4 - Padrão Superior			0,972	1,326	1,680	
		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



TABELA DO COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK - "K"  
ESTADO DE CONSERVAÇÃO



Idade em % de vida	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661		
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,469	0,245
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,464	0,243
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,459	0,240
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,454	0,237
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,448	0,234
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,442	0,231
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,436	0,228
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,430	0,225
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,424	0,222
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,417	0,218
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,410	0,215
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,403	0,211
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,396	0,207
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,389	0,204
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,382	0,200
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,374	0,196
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,366	0,192
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,358	0,187
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,350	0,183
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,341	0,179
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,333	0,174
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,324	0,169
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,315	0,165
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,306	0,160
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,296	0,155
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,287	0,150
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,277	0,145
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,267	0,140
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,257	0,134
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,246	0,129
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,236	0,123
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,225	0,118
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,214	0,112
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,203	0,106
72	0,381	0,308	0,371	0,350	0,312	0,254	0,192	0,100
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,180	0,094
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,169	0,088
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,157	0,082
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,145	0,076
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,133	0,069
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,120	0,063
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,108	0,056
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,095	0,050
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,082	0,043
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,069	0,036
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,055	0,029
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,042	0,022
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,028	0,015
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,020	0,014	0,007
						0,000	0,000	0,000



VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VALOR REFERENCIAL - L.- ( ANOS )	VALOR RESIDUAL - " R " - ( % )
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO		
		SIMPLES	5	
	CASA	RÚSTICO	10	0
		PROLETÁRIO	60	0
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	70	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20
	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	50
SIMPLES			70	20
MÉDIO			70	20
SUPERIOR			60	20
FINO			60	20
LUXO			50	20
LUXO			50	20
GALPÕES		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
COBERTURAS		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,478	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA  
6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO  
PAULO/SP

Autos n.º 0006796-39.2002.8.26.0001

001 FSNH.15.0005244-0 150915 1523 48

FABIANA ALBANO, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada e intimada nos autos da Ação de Execução epigrafada, ajuizada por **BANCO BRADESCO** em face de **LUIZ CARLOS DE AZEVEDO E SILVA SOBRINHO E OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o r. despacho de fls., manifestar-se nos moldes aludidos a seguir.

Foi pleiteado pela parte a redução do valor sugerido dos honorários periciais, impugnando a referida estimativa por meio das fls., sob diversas alegações, consubstanciando-as sob a égide de estarem excessivos.



Contudo Excelência, tais argumentos não se encontram revestidos de razão ao presente caso. Senão vejamos:

Esta Perita realizou a estimativa de seus honorários de acordo com o tempo para realização do mister, conforme planilha em horas de fls. 547 dos autos.

Assim sendo, uma vez que o valor final em horas é de R\$ 5.100,00 o valor estimado de honorários definitivos é de valia pelo trabalho apresentado por esta "Expert".

Esta signatária realizou seu pedido de honorários baseada no que verificou necessário para realização de seus trabalhos, sem que houvesse prejuízo e valor mínimo para gratificação de seus estudos e empenho, conjuntamente com a responsabilidade envolvida.

Em tempo, o valor da tabela de honorários juntada a fls. 609 é utilizada para lides onde o pagamento dos honorários é realizado por parte assistida de gratuidade pela Defensoria Pública do Estado que não é o caso desta lide.

Ademais, há as chamadas despesas diretas e indiretas despendidas pelo profissional, que seu pagamento deve estar incluso nos honorários, conforme preceitua o artigo 7º do Regulamento. Tais despesas são: deslocamento para realização de protocolo de petição, para carga dos autos, custos com insumos de escritório, e 27,5% de Imposto de Renda a ser quitado com a Receita Federal.

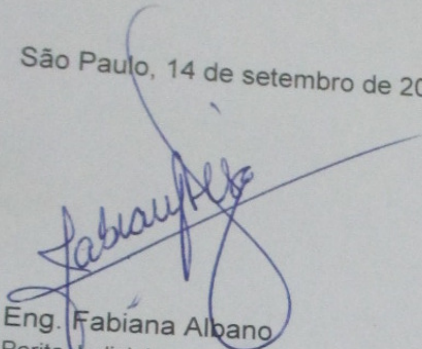
Conclusivamente, o valor estimado para honorários definitivos no presente caso não se encontra exacerbado.



Desta forma, requer seja a manifestação desta signatária acolhida em todos os seus termos.

Termos em que  
Pede deferimento.

São Paulo, 14 de setembro de 2015.



Eng. Fabiana Albano  
Perita Judicial  
Engenheira Civil  
CREA 5061498042  
Pós-graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia  
[www.avalise.com.br](http://www.avalise.com.br)