



**Fred J. Bressan**  
Engenheiro  
crea 0600341563

**PERÍCIAS  
JUDICIAIS**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ SP

*[Handwritten signature and date 4/4/07]*

*[Handwritten initials and marks]*

*Verif juiz*

PROCESSO Nº	1554-00
AÇÃO	EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL
AUTOR	ALZIRA PEREIRA DOMÍNGUEZ
RÉU	ELENA MARIA DO NASCIMENTO

Fred Jacomino Bressan, Engenheiro, CREA Nº 0600341563, Perito nomeado por V.Exa. às páginas 51, vem mui respeitosamente anexar a esse seu laudo técnico pericial.

Com a análise e estando o trabalho adequado ao Juízo, peço o envio de comunicação por escrito à Procuradoria do Estado para que seja efetuado o crédito pelo Fundo de Assistência Judiciária a esse perito conforme artigo 2º inciso IV da Resolução PGE n.º 32/2004, número da 2006PD03237, conforme página 78.

Sempre submetendo-se a qualquer deliberação que esse juízo determine e pronto a quaisquer esclarecimentos.

Mauá, 03 de abril de 2.007

*[Handwritten signature]*  
**Fred Jacomino Bressan**  
Engenheiro  
crea n.º 0600341563

Rua Alda Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fj.bressan@uol.com.br](mailto:fj.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9645-8580

01 MAUÁ-154-0001 - ALZIRA PEREIRA DOMÍNGUEZ X DRª ELENA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 1 de 28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 10:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00111976-33.2000.8.26.0348 e código 243A730.





**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**ÍNDICE**

ITEM	DESCRIPTIVO	Pág
<b>1ª PARTE</b>	<b>PRESSUPOSTOS</b>	<b>4</b>
1.1	Requerente	4
1.2	Objetivo do trabalho	4
1.3	Objeto da avaliação	4
1.3.1	Imóvel Avaliando	4
1.3.2	Informações complementares	5
1.4	Metodologia	6
1.4.1	Prescrições normativas	6
1.4.2	Nível de rigor	6
<b>2ª PARTE</b>	<b>LEVANTAMENTO DE DADOS - VISTORIA</b>	<b>7</b>
2.1	Caracterização da região	7
2.1.1	Aspectos físicos	7
2.1.2	Aspectos ligados a infra-estrutura urbana	7
2.1.3	Equipamentos comunitários	7
2.2	Caracterização do terreno do imóvel avaliando	8
2.2.1	Aspectos físicos	8
2.2.2	Infra-estrutura urbana	8
2.2.3	Equipamentos comunitários disponíveis	8
2.2.4	Utilização atual, legal e econômica	8

Rua Aida Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fj.bressan@uol.com.br](mailto:fj.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9645-8580

EL MALUD-1584-0001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X DRº ELENA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 2 de 28

*Handwritten signatures and initials: "S", "R7", and "R7" with a large flourish.*

*Handwritten signature.*



ITEM	DESCRIPTIVO	Pág
2.2.5	Classificação do imóvel	8
2.3	Caracterização das edificações e benfeitorias	9
2.3.1	Aspectos físicos	9
2.3.2	Aspectos funcionais	9
2.3.3	Aspectos ambientais	9
2.4	Vistoria	10
<b>3ª PARTE</b>	<b>AVALIAÇÃO</b>	11
3.1	Método do Custo	14
3.2	Método de Homogeneização	-
<b>4ª PARTE</b>	<b>FINALIZAÇÃO</b>	21
4.1	Conclusão	21
4.2	Termo de Encerramento	21
<b>5ª PARTE</b>	<b>APÊNDICES</b>	21
5.1	Localização	22
5.2	Anexos CUB	23
5.3	Honorários Profissionais	-
5.4	Regulamento de Honorários	-

*Handwritten notes:*  
FOS  
88  
[Signature]

*Handwritten mark:*  
[Signature]

Rua Alda Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fj.bressan@uol.com.br](mailto:fj.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9845-8580

02 MAIO-1054-0001 - ALZIRA FERREIRA DOMINGUES X DRª ELENA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 3 de 28



**1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS**

**1.1 - Requerente: ALZIRA PEREIRA DOMINGUEZ**

**1.2 - Objetivo do Trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um :

**terreno com suas benfeitorias**

, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."

**1.3 - Objeto da Avaliação:**

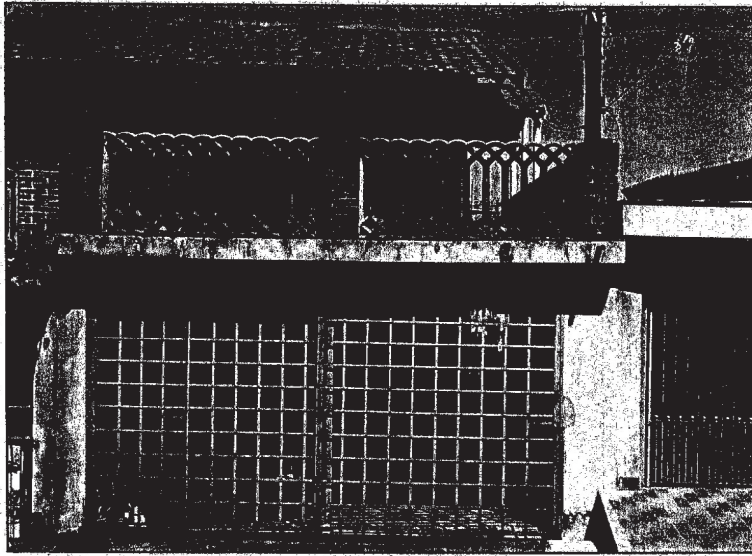
**1.3.1 - Imóvel Avaliando**

Trata-se de avaliar um terreno com suas benfeitorias, situado na:

Rua Benedito Augusto Nascimento,  
158, Jardim do Pilar, CEP 09370-060  
lote P 08, quadra 13 loteamento  
Pilas, com área de 125 m<sup>2</sup> (5 x 25)  
e área construída 146,31 m<sup>2</sup>,

86/2  
100/5  
89  
20/8

inscrição cadastral na Prefeitura  
Municipal de Mauá SP,  
IC 03.014.028



### 1.3.2 - Informações complementares.

1.3.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

1.3.2.2 - Não foram efetuados investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integraram com o objetivo desta avaliação.

87  
90  
2/2



*Handwritten notes and signatures:*  
91  
[Signature]

**1.4 - Metodologia:**

**1.4.1 - Prescrições normativas**

O presente trabalho atende às seguintes normas:

1.4.1.1 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" NB - 502/89, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

1.4.1.2 - "Normas para Avaliação de Imóveis", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**1.4.2 - Nível de Rigor**

Avaliação normal, pois satisfaz a todas as exigências da NB - 502/89, item 7.5 para esse nível de rigor.

*Handwritten signature*



109  
592  
/

**2ª PARTE : LEVANTAMENTO DE DADOS - VISTORIA:**

**2.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

**2.1.1 - Aspectos Físicos**

Relevo: Irregular;  
Solo, subsolo: Não foi dado a  
conhecer,  
em função da natureza desse  
trabalho.

**2.1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura  
urbana**

A região é servida por todos os  
melhoramentos públicos principais,  
tais como: rede de água potável,  
rede de energia elétrica, drenagem  
de águas pluviais, compreendendo  
guias e sarjetas. Completam os me-  
lhoramentos públicos os serviços de  
pavimentação e telefonia.

**2.1.3 - Equipamentos comunitários.**

É servida por linhas de transporte  
coletivo próximas e coleta de lixo  
domiciliar.

Diversos serviços comunitários  
atendem ao bairro residencial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 10:24.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243A730.



90/2

MS 93  
[Handwritten signature]

**2.2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL  
AVALIANDO**

**2.2.1 - Aspectos físicos**

Relevo: Irregular;  
Solo, subsolo: Não foi dado a  
conhecer,  
em função da natureza desse  
trabalho.

**2.2.2 - Infra-estrutura urbana**

O imóvel é dotado de toda Infra-  
estrutura urbana da região.

**2.2.3 - Equipamentos comunitários  
disponíveis**

O imóvel é servido por todos os  
equipamentos comunitários da  
região.

**2.2.4 - Utilização atual, legal e econômica**

Atualmente o imóvel está sendo  
utilizado para fins residenciais,  
de acordo com a legislação em vi-  
gor.

**2.2.5 - Classificação do imóvel**

O imóvel destina-se a fins  
residenciais.

[Handwritten signature]





*Handwritten marks and signatures in the top right corner, including a large 'S' and a signature.*

## 2.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### 2.3.1 - Aspectos físicos

Sobre o terreno foi construído uma edificação residencial a qual passo a descrevê-la:

O imóvel é assobradado, tem acabamento rústico e está classificado como de padrão médio.

Da não possibilidade de efetuar a vistoria por dentro, não há como descreve-lo internamente.

A Prefeitura Municipal do Município forneceu certidão atestando que o imóvel tem 146,31 m<sup>2</sup>.

### 2.3.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

### 2.3.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

*Handwritten signature at the bottom right of the text area.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 10:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243A730.



95  
2/2

**2.4 - VISTORIA**

Esse Expert compareceu ao local indicado no Auto de penhora e depósito, indicado à página 25, foi recebido pela Ré, Sr<sup>a</sup> Elena Maria do Nascimento por duas vezes consecutivas e a Ré não permitiu que a vistoria fosse concretizada. Após acordo com a Ré no sentido de se marcar dia e hora para o ato pericial, esse Expert não conseguiu a confirmação acordada.

Com isso, esse Expert segue a orientação da Norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e perícias de engenharia de São Paulo, item 8.4.

Rua Alda Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fbressan@uol.com.br](mailto:fbressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9645-8580

02 MAJUH-1854-0001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X DR<sup>a</sup> ELENA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 10 de 28



**3ª PARTE : AVALIAÇÃO**

**GENERALIDADES**

O processo de avaliação envolve uma técnica metódica que passa por estágios bem definidos, esta pode ser empregada, às vezes com algumas variações, nas avaliações de qualquer tipo de propriedade.

Os processos que envolvem as avaliações iniciam-se com a identificação do problema, o qual abrange dois aspectos básicos e fundamentais:

- a) O referente à propriedade a ser avaliada;
- b) Referente a finalidade da avaliação.

Na identificação da propriedade temos que destacar inicialmente a sua identidade, isto é, a sua localização e descrição tão minuciosa quanto necessária e, em seguida, destacar quais são os interesses a avaliar, se o terreno, as benfeitorias, as servidões, as jazidas etc.

No que se refere a finalidade da avaliação, devemos destacar, que espécie de valor está

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the number '93' circled and '96' written above a horizontal line.



sendo procurado, se o valor venal do bem, o seu custo de reprodução, a renda, etc, e também se a avaliação destina-se a expropriação, para taxaço e impostos, para renovação de locação, para hipoteca, ou para qualquer outro fim, bem como a que data deverá se referir essa avaliação.

Uma vez assim identificado o problema, o processo de avaliação continua com um levantamento preliminar, o qual servirá para, desde logo, indicar qual a base mais aconselhável para se efetuar a avaliação, se pelo método de vendas, pelo método da renda ou pelo método dos custos e assim se fazer a escolha do melhor plano de trabalho.

Dentre os métodos que a moderna engenharia de avaliações contempla podemos citar que existem métodos diretos de avaliações onde os valores são definidos de forma imediata através de comparações com elementos semelhantes e os métodos indiretos em que os valores são definidos através de cálculos e com outros métodos de apoio como o de renda, custo, involutivo residual e etc.:

9/2  
97  
[Handwritten signatures and initials]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 10:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243A730.



- a) Vendas, comparativo com vendas realizadas;
- b) Renda, capitalização da renda encontrada a juros compatíveis com o mercado;
- c) Custo, valor do terreno mais o custo de construção da edificação;
- d) Máximo aproveitamento eficiente, residual ou involutivo, analisa a capacidade de aproveitamento do terreno;
- e) Homogeneização de valores, comparativo com a correção das diferenças características;

Nesta 3ª PARTE, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de:

**MARÇO DE 2.007**

Existem algumas formas de se efetuar essa avaliação segundo modernos métodos consagrados pela técnica avaliatória.



sempre cunhados nas normas anteriormente citadas.

### 3.1 - MÉTODO DO CUSTO

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel pela soma dos valores do terreno e das respectivas benfeitorias, podendo ser expresso pela fórmula:

$$V_I = V_T + V_B$$

onde:

$V_I$  = valor do imóvel.

$V_T$  = valor do terreno.

$V_B$  = valor da benfeitoria.

#### 3.1.1 - Terreno.

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização valor superior.

#### 3.1.2 - Benfeitorias

##### 3.1.2.1 - Construção Principal

O valor é dado pela fórmula geral

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the number '99' and a signature.



9/12  
100  
[Handwritten signature]

$$V_B = A_C \times H_{B2N} \times K \times Foc$$

onde:

- $V_B$  = valor da benfeitoria;
- $A_C$  = área de construção;
- $H_{B2N}$  = custo unitário genérico de reprodução da construção - SINDUSCON, em R\$/m<sup>2</sup>;
- $K$  = Coeficiente de Ross/Heideck anexo;
- $Foc$  = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;
- $R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido segundo tabela em anexo;

3.1.2.1.1- Custo unitário de reprodução.

Basear-se-á no Custo Unitário  $H_{B2N}$ , divulgado amplamente e mensalmente nos meios de comunicação como Internet em sites do SINDUSCON, da revista PINI e do IBAPE.

Esse custo unitário é referente a edificação segundo classificação, vide tabelas em anexo.

3.1.2.1.2 - Depreciação.

É a forma que temos para exprimir numericamente a perda de valor de um bem material em



98/12

Handwritten signatures and initials, including 'PS' and a large signature.

decorrência da idade cronológica e do estado de conservação. Ela pode ser definida como um encargo ou despesa anual que é prevista durante a vida útil desse bem material para que a manutenção e conseqüente mantenedura desse bem ou para que ao final possa-se recuperar o investimento. Ela pode ser devido a idade, ao desgaste físico dos materiais, à obsolescência funcional e à obsolescência econômica.

O desgaste ou deteriorização dos materiais constituem a depreciação física, enquanto a perda de utilidade constitui a depreciação funcional e a queda em desuso constitui a depreciação econômica.

Para exprimir a depreciação, existem diversos métodos a serem aplicados como: Métodos independentes dos juros como: bom como novo, avaliação direta, importância global arbitrária, depreciação como porcentagem de renda bruta, linha reta, George Kuentzle, Ross, Heidecke, combinado Ross-Heidecke, idade vida útil ou Métodos baseados em juros como: fundo de amortização e depreciação do valor atual.

Cada método tem suas peculiaridades, forma e critérios de serem aplicados, porém, o consagrado Engenheiro e Advogado Jose Ficker considera em seu livro "Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis urbanos, Editora PINI, 2.001, cita como





**Fred J. Bressan**  
Engenheiro  
crea 0600341563

**PERÍCIAS  
JUDICIAIS**

99/12

1102  
114  
[Handwritten signature]

métodos mais utilizados os métodos de valor decrescente em que o valor da benfeitoria diminui anualmente, segundo uma porcentagem fixa do valor inicial e era empregado pela Comissão de peritos nomeada pelo provimento n.º 3.181 dos MM. juizes de Direito das varas da fazenda Municipal da capital, e o método combinado de Ross-Heidecke que atualmente vem inclusive impresso na publicação editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP - Valores de Edificações de Imóveis urbanos - 2.002, publicação essa que é o resultado de um amplo estudo no mercado imobiliário que contou com a participação de diversos profissionais. Foi concebido nos moldes do estudo de "Edificações - Valores de venda" (1.987) elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n.º 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das varas da fazenda Municipal da capital.

O método de Ross-Heidecke é citado no livro "Princípios de Engenharia de Avaliações" do consagrado autor e Engenheiro Alberto Lélío Moreira, de forma sintética e objetiva afirmando que Ross desenvolveu um método combinando os métodos da linha reta (anteriormente citado) e o da parábola de Kuentzle, que dependem exclusivamente da idade do bem, enquanto que Heidecke desenvolveu um critério simples para o cálculo da depreciação acumulada a ser aplicada

Rua Alda Prisco, 101 - Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: f.j.bressan@uol.com.br

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9845-8580

18 MAIO-1994-0001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X DRº ELENA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 17 de 28



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 10:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243A730.



**Fred J. Bressan**  
Engenheiro  
crea 0600341563

**PERÍCIAS  
JUDICIAIS**

fls. 115

*Handwritten notes:*  
109  
103  
208

ao custo de reposição como nova por intermédio, somente, pelo estado em que se encontra a edificação examinada, porém esse método considera única e exclusivamente o estado do imóvel, deixando de lado fatores importantes, como a vida útil e a idade do imóvel, daí surgiu o método combinado que calcula a depreciação física extraíndo um fator K de uma tabela que leva em consideração a vida útil comparada a estimativa de vida do bem e seu estado de conservação e que se encontra em anexo a esse laudo.

*Large handwritten mark:*  
A long diagonal line starting from the end of the main text and extending towards the bottom right of the page.

*Handwritten signature*

Rua Alda Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fj.bressan@uol.com.br](mailto:fj.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9845-8580

MAUOI-1884-0001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X DRª ELENIA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 18 de 28





104/104  
104  
4/8

MÉTODO DO CUSTO				
<b>VI = VT + VB</b>				
Onde:	VI: Valor do Imóvel	VT: Valor do terreno	VB: Valor da benfeitoria	
VALOR DO TERRENO				
ÁREA TERRENO	125,00 m <sup>2</sup>	252,73 R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 31.590,95	
BENFEITORIAS				
<b>VB = AC * C * K * Foc</b>				
AC:	Área da construção			
C:	H <sub>2</sub> N do SINDUSCON			
K:	Coeficiente segundo tabela em anexo			
Foc:	Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (vide cálculo abaixo)			
RESIDENCIAL				
Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão H8-2N, Setembro de 2005		H <sub>2</sub> N	1.048,95	
DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
<b>Foc = R + k * (1-R)</b>				
Onde:	R : Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1 em anexo			
	k : Coeficiente Ross/Heideck, encontrado na tabela 2 em anexo			
	estado: Enquadramento do estado da edificação segundo tabela em anexo			
Vida referencial:	É a vida estimada do imóvel segundo a tabela em função do tipo, conforme tabela anexa			
ITEM	TIPOLÓGIA	LOCAL	PADRAO	ÁREA em M <sup>2</sup>
1	1.2.4-	PLEWNA, 292A	SIMPLES	86,00
2	1.2.4-	PLEWNA, 292B	SIMPLES	86,00
3	1.2.4-	PLEWNA, 292C	SIMPLES	86,00
4	1.2.4-	BENEDITO RODRIGUES, 13A	SIMPLES	80,00
5	1.2.4-	BENEDITO RODRIGUES, 13B	SIMPLES	80,00
6	1.2.4-	WATERLOO, 9	SIMPLES	80,00
7	1.2.4-	FRANCISCO VIOLA, 110	SIMPLES	130,00
8	1.2.5-	JOSÉ TEODORO BAYEUX, S/N A	MÉDIO	60,00
10	1.2.3-	MIGUEL ELIAS, 210	ECONÔMICO	110,00
11	1.2.4-	MIGUEL ELIAS, 216	SIMPLES	130,00
AVA	1.2.5-	RUA BENEDITO AUGUSTO NASCIMENTO, 158	MÉDIO	146,31

Rua Alda Prisco, 101 - Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [f.bressan@uol.com.br](mailto:f.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-5538  
cel 0 XX 11 9645-8580

© MAURÍ-1594-0001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X DTP ELENA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 18 de 28

*[Handwritten signature]*

501  
221  
GPA

  
**Fred J. Bressan**  
Engenheiro  
CREA SP 0600541563

**PERÍCIAS JUDICIAIS**

ITEM	PADRÃO	vida referencial	idade em % da vida referencial	estado	DEPRECO	vida residual	Foc.	COEF. DO H <sup>2</sup> N			COEF. X H <sup>2</sup> N	valor VB	SOLICITADO	TERRENO	VALOR DO M <sup>2</sup>	VARIACAO %	EXPURGA 30% -30%		
								multano	usado	restrito									
1	1,2,4	70	4	5,7%	4	8,080	0,900	0,20	0,92	0,76	0,88	1,00	923,08	73.033,77	95.000,00	21.968,23	255,42	4,9%	255,42
2	1,2,4	70	4	5,7%	4	8,080	0,900	0,20	0,92	0,76	0,88	1,00	923,08	73.033,77	95.000,00	21.968,23	255,42	4,9%	255,42
3	1,2,4	70	4	5,7%	4	8,080	0,900	0,20	0,92	0,76	0,88	1,00	923,08	71.187,82	94.000,00	22.812,35	285,15	17,1%	285,15
4	1,2,4	70	4	5,7%	3	2,620	0,955	0,20	0,96	0,76	0,88	1,00	923,08	71.187,82	95.000,00	23.812,38	297,55	22,2%	297,55
5	1,2,4	70	5	7,1%	3	2,620	0,955	0,20	0,96	0,76	0,88	1,00	923,08	69.179,01	90.000,00	20.820,99	280,28	6,8%	280,28
6	1,2,4	70	10	14,3%	3	2,620	0,927	0,20	0,94	0,76	0,88	1,00	923,08	64.031,94	85.000,00	20.968,06	161,28	-33,8%	-
7	1,2,4	70	20	28,6%	7	52,600	0,417	0,20	0,53	0,76	0,88	1,00	1.212,59	71.998,52	85.000,00	13.001,48	216,89	-11,0%	216,89
8	1,2,5	70	2	2,9%	2	0,320	0,987	0,20	0,99	1,01	1,16	1,30	697,06	69.530,70	95.000,00	25.469,30	231,54	-4,9%	231,54
10	1,2,3	70	5	7,1%	4	8,080	0,900	0,20	0,92	0,56	0,66	0,75	923,08	98.303,90	125.000,00	26.698,10	205,35	-15,7%	205,35
11	1,2,4	70	10	14,3%	5	18,100	0,773	0,20	0,82	0,76	0,88	1,00	923,08	98.303,90	125.000,00	26.698,10	205,35	-15,7%	205,35
AVAI	1,2,5	70	25	35,7%	7	52,600	0,403	0,20	0,52	1,01	1,16	1,30	1.059	80.975,44	112.968,40	31.580,95	215,92	-11,4%	252,73

como já vimos que : VI = VI + VB  
31.591 + 80.975  
**R\$ 112.566,40**

O valor alcançado é de: **CENTO E DOZE MIL, QUINHENTOS E SSESSENTA E SEIS REAIS**



Rua Alda Prisco, 101 Vila Daniels - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: fibressen@uol.com.br

AVAIUB-UBAIUBO - AZULNA PERENA DORRUBER X COM ELISA MARIA DO MARCONTO - AVAIUBO 20 de 28

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9845-8590





**Fred J. Bressan**  
Engenheiro  
crea 0600341563

**PERÍCIAS  
JUDICIAIS**

fls. 118

103  
106  
W

TABELA INTEGRADA DE TIPOLOGIA CONSTRUTIVA X COEFICIENTES DE PADRÕES CONSTRUTIVOS VINCULADOS AO H <sub>2</sub> N e VIDA REFERENCIAL X RESIDUAL										
CLASSE	TIPOLOGIA		PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES			VIDA		
	GRUPO	DESCRIPTIVO	SUBGRUPO	PADRÃO	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	REFERENCIAL lc - anos	RESIDUAL R %	
2- COMERCIAL / SERVIÇOS / INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO		2.1.1- ECONÔMICO		0,500	0,650	0,800	70	20	
			SIMPLES SEM		0,810	1,000	1,200	70	20	
			2.1.2- ELEVADOR							
			SIMPLES COM		1,000	1,150	1,350	70	20	
			2.1.3- ELEVADOR							
			MÉDIO SEM		1,210	1,400	1,550	60	20	
			2.1.4- ELEVADOR							
			MÉDIO COM		1,360	1,500	1,700	60	20	
			2.1.5- ELEVADOR							
			SUPERIOR SEM		1,560	1,700	1,850	60	20	
	2.1.6- ELEVADOR									
	SUPERIOR COM		1,710	1,900	2,100	60	20			
	2.2- GALPÃO									
	2.2.1- ECONÔMICO		0,200	0,350	0,400	60	20			
2.2.2- SIMPLES		0,410	0,600	0,800	60	20				
2.2.3- MÉDIO		0,810	1,100	1,400	80	20				
2.2.4- SUPERIOR		>	1,410		80	20				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- SIMPLES		0,050	0,100	0,150	20	10		
		3.1.2- MÉDIO		0,160	0,205	0,250	20	10		
		3.1.3- SUPERIOR		0,260	0,360	0,500	30	10		

D:\ARQ\PERICIAS\OUTROS\DEPRECAÇÃO.XLS

**ANEXO - IBAPE**



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo  
Rua Maria Paula, 122 cj. 106 - 1º andar  
São Paulo - SP Brasil Cep: 01319-907  
Tel. (11) 3105-4112  
ibapesp@ibape-sp.org.br  
Filiado ao **IBAPE NACIONAL**

fim

Rua Alda Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: fj.bressan@uol.com.br

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9645-8580

61 MILHAR-1554-0001 - ALZIRA FERREIRA DOMINGUES X DRº GLEBDA MARA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 28 de 28



*Handwritten notes and signatures:*  
124  
102  
[Signature]

TABELA INTEGRADA DE TIPOLOGIA CONSTRUTIVA X COEFICIENTES DE PADRÕES CONSTRUTIVOS VINCULADOS AO H <sub>2</sub> N e VIDA REFERENCIAL X RESIDUAL									
CLASSE	TIPOLOGIA		PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			VIDA		
	GRUPO	DESCRI TIVO	SUBGRUPO	PADRÃO	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	REFER ENCIA I Ic - anos	RESID UAL R %
1- RESIDENCIAL	1.1-	BARRA CO	1.1.1- RUSTICO		0,050	0,075	0,100	5	-
			1.1.2- SIMPLES		0,110	0,130	0,150	10	-
	1.2-	CASA	1.2.1- RUSTICO		0,300	0,350	0,400	60	20
			1.2.2- PROLETÁRIO		0,410	0,480	0,550	60	20
			1.2.3- ECONÔMICO		0,560	0,655	0,750	70	20
			1.2.4- SIMPLES		0,760	0,880	1,000	70	20
			1.2.5- MÉDIO		0,101	1,156	1,300	70	20
			1.2.6- SUPERIOR		1,310	1,480	1,650	70	20
			1.2.7- FINO		1,660	2,030	2,400	60	20
			1.2.8- LUXO		>	2,410		60	20
	1.3-	APARTAMENTO	1.3.1- ECONÔMICO		0,500	0,650	0,850	60	20
			1.3.2- ELEVADOR SIMPLES SEM SIMPLES		0,860	1,050	1,250	60	20
			1.3.2- COM MÉDIO SEM		1,050	1,200	1,400	60	20
			1.3.3- ELEVADOR MÉDIO COM		1,260	1,450	1,650	60	20
			1.3.3- ELEVADOR SUPERIOR		1,410	1,600	1,800	60	20
			1.3.4- SEM SUPERIOR		1,660	1,850	2,050	60	20
			1.3.4- COM		1,810	2,000	2,200	60	20
			1.3.5- FINO		2,210	2,550	2,900	50	20
			1.3.6- LUXO		>	2,910		50	20

Rua Alda Prisco, 101 - Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fj.bressan@uol.com.br](mailto:fj.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9645-8580

SI MALDA-1594-2001 - ALZIRA FERREIRA DOMINGUES X GR ELEGAN SERRA DO MARCENATO - AVALIAÇÃO 27 de 28



*Handwritten notes and signatures:*  
10/5/17  
202  
WJ

DEPRECIÇÃO FÍSICA - FATOR " K "								
TABELA DE ROSS-HEIDECKE								
Idade em % de vida	estado de conservação							
	1	2	3	4	5	6	7	8
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,2790	0,273	0,2570	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	-	-	-	-	-	-	-	-

Rua Alda Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: fj.bressan@uol.com.br

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel. 0 XX 11 9645-8580

19 MAIO-1984-0001 - ALZIRA FERREIRA DOMINGUES X DRº ELENA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 28 de 28



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 10:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243A730.



*10/0/11*

*10/0/11*  
*121*  
*[Handwritten signature]*

DEPRECIÇÃO FÍSICA - FATOR " K "								
TABELA DE ROSS-HEIDECKE								
Idade em % de vida	estado de conservação							
	1	2	3	4	5	6	7	8
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,468	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169

Rua Alda Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fj.bressan@uol.com.br](mailto:fj.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9645-8580

SEMAUD-154-001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X DRº ELENA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 25 de 28







**Fred J. Bressan**  
Engenheiro  
crea 0600341563

**PERÍCIAS  
JUDICIAIS**

107/12

fls. 122

205

Handwritten signature

QUADRO A - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA CÁLCULO DE DEPRECIÇÃO		
ESTADO DA CONSTRUÇÃO	CONDIÇÕES FÍSICAS	DEPRECIÇÃO %
8 Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	Edificação cujo o estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	75,20
9 Sem valor	Edificação em estado de ruína.	100,00

D:\PERÍCIAS\OUTROS\DEPRECIÇÃO-1.XLS

Rua Alda Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fj.bressan@uol.com.br](mailto:fj.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-8538  
cel 0 XX 11 9645-8580

12 MAIO-1554-0001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X DRª ELENA MARSA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 24 de 28





**5.2 - ANEXOS**

QUADRO A - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA CÁLCULO DE DEPRECIACÃO		
ESTADO DA CONSTRUÇÃO	CONDIÇÕES FÍSICAS	DEPRECIACÃO %
1 Novo	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos e dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	0,00
2 Entre nova e regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos e dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recômpor sua aparência.	0,32
3 Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	2,52
4 Entre regular, e necessitando de reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	8,09
5 Necessitando de reaos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	18,10
6 Necessitando de reparos simples a importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna com recuperação e estabilização localizada no sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	33,20
7 Necessitando de reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna com substituição de paños de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas com a recuperação e/ou estabilização de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.	52,60

Rua Alde Preto, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fj.bressan@uol.com.br](mailto:fj.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9645-8580

© MAIOL-1004-2001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X ORF ELENIA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 23 de 26

Handwritten signatures and initials: "108/12", "111", and a large signature.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 10:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243A730.





*Handwritten initials*

*Handwritten '113' and signature*

**4ª PARTE : FINALIZAÇÃO**

**4.1 - CONCLUSÃO**

Face a todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel situado ao endereço referenciado é de:

**R\$ 112.500,00 (Cento e doze mil e quinhentos Reais)**

**4.2 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.<sup>a</sup> e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito o presente laudo de **28** folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

*Handwritten signature of Fred Bressan*

**Fred Jacomino Bressan**  
engenheiro de segurança  
crea nº 0600341563 SSMT 835

Rua Alda Prisco, 101 Vila Dionisi - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: f.bressan@uol.com.br

fixo 0 XX 11 4828-5536  
cel 0 XX 11 9645-8580

02 MAIO-1994-001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X DRº FRED JACOMINO BRESSAN DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 21 de 28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 10:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243A730.

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Imóvel : 03.014.028  
Exercício : 2007

	R\$	FMP
Valor Venal Terreno:	39.603,79	19.105,50
Valor Venal Prédio(s):	57.503,34	27.740,53
Valor Venal Total:	97.107,13	46.846,03

Processo : /-

Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta cadastrado o imóvel acima especificado, localizado a:

R BENEDITO AUGUSTO DO NASCIMENTO, 158

JD PILAR 09370-060

Lote: P08 Quadra: 13 Loteamento: PILAR

Com área de terreno de 125,00 M<sup>2</sup> e área total construída de 146,31 M<sup>2</sup> (1 Unidade(s)), totalizando um valor venal de Noventa e sete mil, cento e sete reais e treze centavos.

O Referido é verdade e dou fé.

Mauá, 26 de Março de 2007

**Divisão de Rendas Imobiliárias.**

Obs: Conforme disposto no 1º Inciso III da Lei 2673/95, esta Certidão esta dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida por Sistema de Processamento de Dados.

132  
115  
[Handwritten signature]

# CERTIDÃO

Certifico e dou fé, haver relacionado o (a) despacho/sentença de fls. 83 remetendo para publicação pela Imprensa Oficial. Mauá, 10 ABR 2007. Eu, Rose, Escr. subsc.

Rosemary da Silva Carreira  
Escrvente Téc. Judiciário  
Matr. 319.370-0

**JUNTADA**

Nesta data, faço juntada a estes autos do(s):

<input checked="" type="checkbox"/> Petição	<input type="checkbox"/> Carta Prezados
<input type="checkbox"/> Mandado (s)	<input type="checkbox"/> Contato
<input type="checkbox"/> A R (s)	<input type="checkbox"/> Livro Penal
<input type="checkbox"/> Intimação	<input type="checkbox"/> Ofício
<input type="checkbox"/> Termo de Suspensão	<input type="checkbox"/> Comunicação
<input type="checkbox"/> Recurso	<input type="checkbox"/> CRC/Oficial de Justiça

13 ABR 2007  
Mauá/SP

Valdineia Leon (Rosemary Cassari)  
Escrvente Téc. Judiciário  
Matrícula 816.813-8





**Fred J. Bressan**  
Engenheiro  
crea 0600341563

**PERÍCIAS  
JUDICIAIS**

fls. 128

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA DA COMARCA DE  
MAUÁ**

Defiro o prazo requerido.  
Mauá, 14.03.07

**OLAVO ZAMPOL JUNIOR**  
Juiz de Direito

<b>PROCESSO Nº</b>	348.01.2000.011976-1/000000-000 - 1554/2000
<b>REQUERENTE</b>	ALZIRA PEREIRA DOMINGUES
<b>REQUERIDO</b>	ELENA MARIA DO NASCIMENTO

Fred Jacomino Bressan, Engenheiro, CREA Nº 0600341563, Perito nomeado por V.Exa., compromissado nos autos da ação 125-Execução de Título Extra Judicial, sensível à situação da Autora, vem mui respeitosamente, solicitar:

Solicito prorrogação de 30 dias para a entrega do competente laudo técnico ao qual esse Expert foi honrosamente nomeado, em função da necessidade de efetuar-se mais pesquisas na região.

Mauá, 06 de março de 2.007

*Fred Bressan*  
**Fred Jacomino Bressan**  
engenheiro  
crea nº 0600341563

Rua Alda Prisco, 101 Vila Prisco - Ribeirão Pires - SP C.E.P. 09402-020  
email: [fj.bressan@uol.com.br](mailto:fj.bressan@uol.com.br)

fixo 0 XX 11 4828-6536  
cel 11 9645-8580

© C:\ARQ\Tribunal\Pericias\Laudo Civil\Mauá\3ª Vara Civil\Laudo - Pericias\MAUÁ-1554-000 - ALZIRA PEREIRA X ELENA MARIA - PRAZO.doc

1 de 1



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo