



**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 of Fred Jacomino Bressan]*  
**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.I.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:*  
Top right: *[Signature]*  
Middle right: *[Signature]*  
Bottom right: *[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 and signatures:*  
FOS  
88  
[Signature]

*Handwritten signature:*  
[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

SI MAL/04-1054-0001 - 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:**

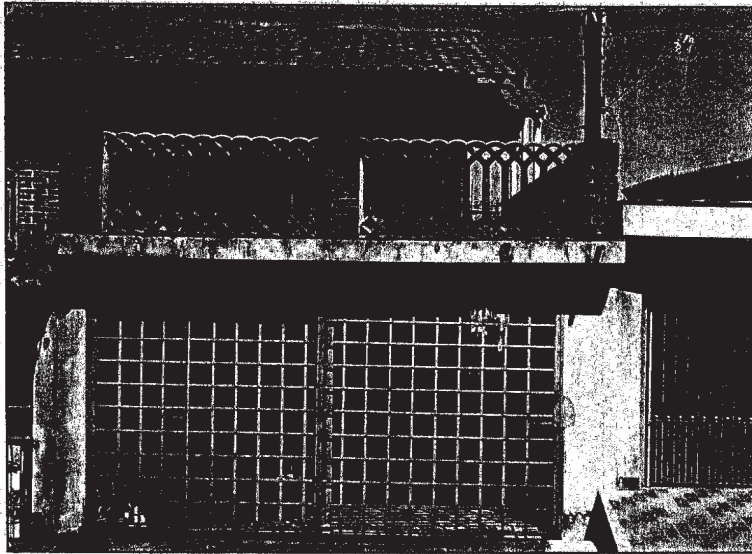
**1.3.1 - Imóvel Avaliando**

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>,

862  
1005  
89  
208

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/A



*Handwritten marks: a circled '2', '91', and a 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 and a long arrow pointing from the signature area towards the bottom left of the page.*

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.



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.



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]





**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.

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, '96', and several illegible signatures.



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]

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

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 '10/1'.

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

ffs 114  
102  
[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

BRASIL-1604-0001 - ALZIRA PEREIRA DOMINGUES X DRº ELENA MARIA DO NASCIMENTO - AVALIAÇÃO 17 de 28



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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.