



Fred J. Bressan
Engenheiro
crea 0600341563

**PERÍCIAS
JUDICIAIS**

fls. 115

Handwritten notes:
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.

Handwritten signature

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 9845-8580

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



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



104/104
104
4/8

MÉTODO DO CUSTO				
VI = VT + VB				
Onde:	VI: Valor do Imóvel	VT: Valor do terreno	VB: Valor da benfeitoria	
VALOR DO TERRENO				
ÁREA TERRENO	125,00 m ²	252,73 R\$/m ²	R\$ 31.590,95	
BENFEITORIAS				
VB = AC * C * K * Foc				
AC:	Área da construção			
C:	H ₂ 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 ₂ N	1.048,95		
DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
Foc = R + k * (1-R)				
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 ²
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

[Handwritten signature]

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

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

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



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 ₂ 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 54104-1554-0001 - ALZIRA FERREIRA DOMINGUES X ORF. ELZÂNIA 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 ₂ N e VIDA REFERENCIAL X RESIDUAL								
CLASSE	TIPOLOGIA		PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			VIDA	
	GRUPO	DESCRI TIVO		MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	REFER ENCIA I	RESID UAL
			SUBGRUPO				lc - anos	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	0,860	1,050	1,250	60	20
			1.3.2- ELEVADOR SIMPLES	1,050	1,200	1,400	60	20
			1.3.2- COM	1,050	1,200	1,400	60	20
			1.3.3- ELEVADOR MÉDIO SEM	1,260	1,450	1,650	60	20
			1.3.3- ELEVADOR MÉDIO COM	1,410	1,600	1,800	60	20
			1.3.3- ELEVADOR SUPERIOR	1,660	1,850	2,050	60	20
			1.3.4- SEM	1,660	1,850	2,050	60	20
1.3.4- SUPERIOR			1,810	2,000	2,200	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

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:
202
[Signature]

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

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

fls. 122

205

UF

QUADRO A - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA CÁLCULO DE DEPRECIACÃO		
ESTADO DA CONSTRUÇÃO	CONDIÇÕES FÍSICAS	DEPRECIACÃO %
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\DEPRECIACÃO-1.XLS

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

fixo 0 XX 11 4828-8538
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

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

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

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large signature and the number '123'.

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]

113
[Handwritten 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.^a 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 Jacoming Bressan]

Fred Jacoming 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 JACOMING 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 M² e área total construída de 146,31 M² (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.