

**EXCELENTÍSSIMO (a) SENHOR (a) DOUTOR (a) JUIZ (a) DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PACAEMBU - SP**

Autos: **0000403-60.2024.8.26.0411**
Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA-ALIENAÇÃO JUDICIAL**
Requerente: **NAIRA TOLENTINO ROSSI DOS SANTOS**
Requerido: **WILSON NUNES DOS SANTOS**

OLÍVIO NUNES DE SOUZA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA-SP sob nº 060.160.960-2, Perito Judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho que determinou a resposta aos quesitos suplementares formulados pela parte exequente, apresentar os seguintes esclarecimentos, retificações e respostas.

**I – OBJETO E DELIMITAÇÃO DA PRESENTE
COMPLEMENTAÇÃO**

A presente complementação tem por objeto examinar os questionamentos formulados pela parte, eliminar as contradições redacionais do laudo, esclarecer a distinção entre idade física e idade aparente, reavaliar o estado de conservação da edificação e corrigir a aplicação do método de Ross-Heidecke, sem introdução de metodologia ou referência normativa diversa daquela utilizada no trabalho original.

Após novo exame da matrícula, do levantamento físico, do acervo fotográfico, da memória de cálculo e da manifestação da parte, verifica-se que a impugnação procede parcialmente. São acolhidas as observações relativas à referência equivocada a 40 anos, ao emprego da expressão “estado precário” e à necessidade de esclarecer a forma de aplicação do coeficiente de depreciação. Permanecem ratificados o levantamento do terreno, a área construída apurada em vistoria, o custo de reprodução novo, a pesquisa de terrenos e o método evolutivo adotado.

A presente rerratificação mantém, conforme o laudo, a idade aparente de 26 anos e a vida útil de 60 anos, segundo a tabela de Ross-Heidecke reproduzida por Sérgio Antônio Abunahman. Revê-se, contudo, o estado de conservação de “reparos importantes” para “entre reparos simples e importantes”, em razão da extensão efetivamente observada das manifestações existentes.

II – ANÁLISE TÉCNICA DA MANIFESTAÇÃO DA PARTE

II.1 – Idade física, idade aparente e área construída

A matrícula informa que, no exercício de 2012, foi construída e averbada uma casa residencial com 73,02 m². Assim, na data-base de abril de 2026, essa parcela possuía idade física aproximada de 14 anos.

A vistoria, entretanto, levantou área construída total de aproximadamente 141,75 m², havendo 68,73 m² sem data de execução comprovada documentalmente.

A idade física ou cronológica não se confunde com a idade aparente. A primeira decorre da documentação; a segunda constitui estimativa técnica do envelhecimento visual, funcional e econômico do conjunto edificado na data da vistoria. Considerando a área excedente sem data comprovada, a heterogeneidade aparente das partes edificadas e as manifestações registradas, mantém-se a idade aparente de 26 anos para fins exclusivos de depreciação, sem alterar a informação documental de que a construção averbada data de 2012.

II.2 – Retirada da expressão “estado precário”

A expressão “estado precário” não é mantida, pois não corresponde às condições gerais verificadas. O imóvel estava ocupado, dispõe de ambientes funcionais, possui acabamento compatível com o padrão médio e não apresentou situação que exigisse interdição, demolição, escoramento ou desocupação imediata. Existem, porém, manifestações que demandam diagnóstico e reparação, não se limitando a manutenção meramente estética.

II.3 – Interpretação da crítica à depreciação

A parte apontou corretamente a existência de ambiguidade entre o percentual de depreciação e o fator de valor remanescente. Todavia, não é tecnicamente correto conservar os valores 60,4% e 39,6% do cálculo original. O valor 60,4 decorreu da utilização direta do número 26 como se representasse 26% da vida útil e do enquadramento em “reparos importantes”. A idade aparente de 26 anos, diante da vida útil de 60 anos, corresponde a 43,33% da vida útil, devendo ser combinada com o estado revisto “entre reparos simples e importantes”.

III – BIBLIOGRAFIA ADOTADA E SUA INTERPRETAÇÃO

III.1 – Manutenção da idade aparente de 26 anos

Mantém-se a idade aparente de 26 anos como estimativa técnica do conjunto edificado. Essa idade não substitui nem contradiz a idade física de 14 anos constante da matrícula para a área averbada. Sua finalidade é representar, no método de depreciação, a condição de envelhecimento percebida na vistoria, considerada a parte não averbada sem data conhecida e o desgaste constatado.

A redação correta, portanto, deve distinguir expressamente: idade física documental da parcela averbada de aproximadamente 14 anos; e idade aparente adotada para o conjunto edificado de 26 anos.

III.2 – Vida útil e idade relativa

Conforme o parâmetro utilizado no laudo e a referência de Abunahman, mantém-se a vida útil de 60 anos para a edificação residencial. A idade relativa é obtida pela relação entre a idade aparente e a vida útil:

$$\text{Idade relativa} = 26 \div 60 \times 100 = 43,33\%$$

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Como a tabela de Ross-Heidecke é apresentada por faixas percentuais, o percentual de 43,33% situa-se entre as linhas de 42% e 44%. Para evitar arredondamento excessivo, o coeficiente foi obtido pela aplicação equivalente da formulação de Ross-Heidecke, correspondente à interpolação entre essas linhas.

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coeficiente E%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES. Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.	D ----- Deficiente	33,20%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas 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 compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.		

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00%	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00%	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58,00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00%	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00%	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00%	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00%	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00%	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00%	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00%	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00%	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00%	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00%	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00%	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00%	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00%	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00%	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00%	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00%	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00%	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00%	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

III.3 – Revisão do estado de conservação

O acervo fotográfico registra trincas em alvenarias da construção principal e da varanda, fissuras junto a vãos e paredes, afundamento localizado da pavimentação externa junto à edificação e desnivelamento de placas cerâmicas na varanda. Tais manifestações ultrapassam os reparos exclusivamente superficiais e justificam intervenção precedida de diagnóstico.

Não foram, entretanto, verificados elementos que permitam afirmar necessidade de recuperação generalizada do sistema estrutural, substituição ampla das instalações, renovação da maioria dos revestimentos, recuperação extensa da cobertura ou impossibilidade de uso residencial. A inspeção também não identificou condição de risco grave ou necessidade de interdição.

Dessa forma, o enquadramento “reparos importantes” mostrou-se mais severo que a abrangência efetivamente demonstrada. Adota-se o estado intermediário F – “entre reparos simples e importantes”, pois os serviços necessários excedem manutenção simples, mas se apresentam localizados e não caracterizam recuperação importante e generalizada da edificação. Para esse estado, a parcela de conservação de Heidecke é de 33,20%, conforme a tabela reproduzida por Abunahman.

III.4 – Aplicação do método de Ross-Heidecke

Para evitar a ambiguidade verificada no laudo original, nesta complementação utiliza-se “d” para o percentual total de depreciação e “K” para o fator de valor remanescente. Considerando idade relativa $x = 26/60 = 0,433333$ (x) e estado F, tem-se:

Parcela de Ross pela idade: $R = (x + x^2) \div 2 = 0,3105556$

Depreciação de conservação do estado F: $C = 0,3320$

Depreciação total: $d = R + (1 - R) \times C = 0,5394511 = 53,9451\%$

Fator remanescente: $K = 1 - d = 0,4605489 = 46,0549\%$

O resultado corresponde, por aproximação, à interpolação da coluna F da tabela Ross-Heidecke para 43,33% de vida útil consumida. Portanto,

não se aplicam os fatores 0,396 ou 0,604 constantes das versões anteriores.

A edificação conserva aproximadamente 46,05% do custo de reprodução novo, resultando em depreciação total aproximada de 53,95%.

III.5 – Limites técnicos da classificação

A alteração do estado de conservação não constitui afirmação de inexistência de defeitos. Significa apenas que, à luz do conjunto fotográfico e da inspeção visual realizada, a extensão comprovada das intervenções é intermediária. A definição detalhada das causas, dos serviços e dos custos de recuperação dependeria de investigação patológica, ensaios, projetos e orçamento específicos, que não integraram o objeto original da avaliação.

IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO RERRATIFICADA

Mantêm-se o custo unitário de reprodução novo de R\$ 2.549,55/m² e o valor do terreno de R\$ 82.800,00 constantes do laudo. Retificam-se exclusivamente o enquadramento do estado de conservação, o percentual relativo da idade aparente e, conseqüentemente, a depreciação da benfeitoria.

Parâmetro	Valor adotado	Observação
Área do terreno	360,00 m ²	Conforme matrícula
Área construída	141,75 m ²	Levantamento em vistoria
Idade física documental	14 anos	Parcela averbada em 2012
Idade aparente	26 anos	Mantida para o conjunto edificado
Vida útil	60 anos	Parâmetro mantido do laudo/Abunahman
Idade relativa	43,33%	$26 \div 60 \times 100$
Estado de conservação	F	Entre reparos simples e importantes

Parâmetro	Valor adotado	Observação
Coeficiente de conservação	33,20%	Parcela Heidecke para o estado F
Depreciação total—d	53,9451%	Ross-Heidecke, com $x = 26/60$
Fator remanescente — K	0,4605489	$1 - d$
Custo novo unitário	R\$ 2.549,55/m ²	Mantido do laudo
Valor unitário depreciado	R\$ 1.174,19/m ²	Cálculo com coeficiente não arredondado
Valor da edificação	R\$ 166.441,78	$141,75 \text{ m}^2 \times \text{valor unitário não arredondado}$
Valor do terreno	R\$ 82.800,00	Mantido do laudo
Valor total	R\$ 249.241,78	Terreno + edificação
Valor adotado	R\$ 249.000,00	Arredondamento técnico

Portanto, por arredondamento técnico, adota-se para o imóvel, na data-base de abril de 2026, o valor de R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais). O cálculo não incorpora norma, fator ou parâmetro diverso dos utilizados no laudo original.

V – RESPOSTA ESPECÍFICA À MANIFESTAÇÃO DA PARTE

A manifestação é acolhida parcialmente. São acolhidos os questionamentos referentes à contradição da idade de 40 anos, à inadequação da expressão “estado precário”, à necessidade de fundamentação mais precisa do estado de conservação e à ambiguidade existente entre depreciação e valor remanescente.

Não se acolhe, contudo, a aplicação direta do fator 0,604 sugerido pela parte. Esse valor não resulta da combinação correta entre idade aparente de 26 anos, vida útil de 60 anos e estado de conservação F. Tampouco se invalida a utilização de terrenos na pesquisa, pois tais elementos foram empregados exclusivamente na apuração do valor do solo, enquanto a construção foi avaliada pelo custo de reprodução depreciado. O valor de R\$ 226.000,00 não é mantido. Também não se mantém o valor de R\$ 301.000,00 indicado em manifestação anterior. Com a correta interpretação do método adotado no laudo, o valor total passa a

R\$ 249.241,78, adotando-se R\$ 249.000,00 por arredondamento técnico.

VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS COMPLEMENTARES

QUESITO 1 – O Sr. Perito confirma que o imóvel avaliando possui área de terreno de 360 m² e área construída aproximada de 141,75 m²?

Resposta: Sim. A área do terreno é de 360,00 m², conforme a matrícula, e a área construída levantada na vistoria é de aproximadamente 141,75 m². A matrícula averba 73,02 m², existindo diferença física aproximada de 68,73 m² sem averbação e sem data de execução comprovada.

QUESITO 2 – O Sr. Perito reconhece a necessidade de retificação da memória de cálculo em razão da aplicação do coeficiente K?

Resposta: Sim. A memória de cálculo deve ser retificada, mas não mediante a aplicação do fator 0,604 proposto pela parte. A idade aparente de 26 anos corresponde a 43,33% da vida útil de 60 anos. Para o estado F – entre reparos simples e importantes –, a depreciação total é de aproximadamente 53,9451% e o fator remanescente K é de aproximadamente 0,4605489. O valor da edificação passa a R\$ 166.441,78 e o valor total a R\$ 249.241,78, adotado em R\$ 249.000,00.

QUESITO 3 – O Sr. Perito confirma as características construtivas descritas no laudo?

Resposta: Sim. Foram constatados piso em porcelanato nos cômodos internos, piso cerâmico na varanda, janelas de vidro tipo blindex, forro em laje de concreto mista na edificação principal, dois banheiros, dois dormitórios, sala, cozinha, escritório, garagem e varanda.

QUESITO 4 – Considerando tais características, o imóvel está inapto para moradia ou pode ser utilizado residencialmente após reparos?

Resposta: Não foi constatada inaptidão absoluta para moradia, interdição ou impossibilidade de ocupação. O imóvel estava em uso e

apresenta ambientes funcionais. Necessita, contudo, de diagnóstico e reparos nas trincas, movimentações localizadas, pavimentação externa e revestimentos desnivelados. Os serviços não são exclusivamente cosméticos, mas também não caracterizam recuperação generalizada da edificação.

QUESITO 5 – Qual é a idade correta da construção conforme a matrícula?

Resposta: A matrícula comprova que, no exercício de 2012, foi construída e averbada uma casa residencial de 73,02 m². Na data-base de abril de 2026, essa parcela possuía aproximadamente 14 anos. A data de execução da área física excedente, que eleva o total vistoriado a 141,75 m², não está comprovada nos autos. Para a depreciação do conjunto, mantém-se idade aparente de 26 anos.

QUESITO 6 – Qual documento ou elemento objetivo levou à menção inicial de idade estimada de 40 anos?

Resposta: Nenhum documento dos autos sustenta a idade cronológica de 40 anos. A referência decorreu de erro material de redação e fica expressamente desconsiderada.

QUESITO 7 – Reconhecida a idade física de 14 anos, deve ser mantida a classificação do imóvel como “precário”?

Resposta: Não. A expressão “precário” é retirada. A redação tecnicamente adequada é: edificação utilizável, com manifestações que exigem diagnóstico e reparos entre simples e importantes, sem constatação de necessidade de interdição imediata.

QUESITO 8 – Com base na definição apresentada pela parte, o Perito insiste que o imóvel está em condições precárias de habitação?

Resposta: Não. Não foram constatadas, de forma generalizada, ausência de saneamento, instalações elétricas expostas, risco iminente de colapso ou impossibilidade de higiene e conforto. Permanecem,

entretanto, as trincas, o afundamento localizado da pavimentação e os desnivelamentos que justificam depreciação e reparação.

QUESITO 9 – Qual a razão técnica para atribuir idade aparente de 26 anos a uma construção física de aproximadamente 14 anos?

Resposta: A idade física de aproximadamente 14 anos refere-se exclusivamente à parcela averbada em 2012. A idade aparente de 26 anos é mantida como estimativa técnica do envelhecimento visual, funcional e econômico do conjunto edificado, que possui 68,73 m² sem data de execução comprovada e apresenta manifestações de desgaste e movimentação. Essa idade não altera a data documental da construção averbada.

QUESITO 10 – Quais elementos concretos justificam o enquadramento da edificação quanto ao estado de conservação?

Resposta: Foram constatadas trincas em alvenarias internas e externas, fissuras, afundamento localizado da pavimentação externa junto à alvenaria e desnivelamento de placas cerâmicas na varanda. Essas manifestações excedem manutenção superficial. Entretanto, não foi demonstrada necessidade de recuperação generalizada do sistema estrutural, das instalações, da cobertura ou da maioria dos revestimentos. Por isso, o enquadramento é revisto de “reparos importantes” para F – “entre reparos simples e importantes”.

QUESITO 11 – As trincas e recalques comprometem a estrutura ou representam danos reparáveis sem impedimento de uso?

Resposta: A inspeção foi predominantemente visual e não incluiu ensaios, monitoramento de fissuras, sondagem, abertura de elementos ou cálculo estrutural. Não se constatou perda global de estabilidade ou impedimento imediato de uso. Também não é possível afastar categoricamente causas relacionadas às fundações sem investigação específica. Em princípio, as manifestações são reparáveis, desde que previamente diagnosticada e eliminada a causa.

QUESITO 12 – Foi constatado risco estrutural grave, necessidade de interdição, demolição, escoramento ou impossibilidade de ocupação?

Resposta: Não. Na data da vistoria não foram constatados elementos suficientes para recomendar interdição, demolição, escoramento ou desocupação imediata. Recomenda-se avaliação específica caso haja evolução das trincas ou necessidade de definição da origem e extensão dos danos.

QUESITO 13 – O Perito estimou o custo aproximado dos reparos?

Resposta: Não foi elaborado orçamento analítico dos reparos. A perícia teve por objeto a avaliação do imóvel. Um orçamento tecnicamente confiável exige diagnóstico das causas, levantamento quantitativo, definição das soluções, especificações e pesquisa de preços. A presente complementação limita-se à revisão do enquadramento de conservação e da depreciação.

QUESITO 14 – A depreciação aplicada não se mostra excessiva em relação à idade física de 14 anos?

Resposta: A depreciação foi recalculada mantendo-se idade aparente de 26 anos e vida útil de 60 anos. A idade relativa é de 43,33%. Com o estado revisto para F, a depreciação total resulta em aproximadamente 53,95%, permanecendo 46,05% do custo de reprodução novo. O resultado decorre da aplicação conjunta da idade aparente e do estado intermediário de conservação, segundo a bibliografia já adotada no laudo.

QUESITO 15 – Foram considerados imóveis residenciais edificadas semelhantes ou majoritariamente terrenos/lotes?

Resposta: Para a parcela do terreno foram considerados oito terrenos urbanos. Para a construção utilizou-se o método da quantificação do custo, com depreciação pelo método de Ross-Heidecke. Não foram utilizados imóveis residenciais edificadas como elementos comparativos do conjunto.

QUESITO 16 – Como foi feita a compatibilização entre terrenos sem construção e uma casa pronta para moradia?

Resposta: Os terrenos foram utilizados somente para apurar o valor do solo. A casa foi avaliada separadamente pelo custo de reprodução novo, deduzida a depreciação. A soma das duas parcelas constitui o método evolutivo empregado no laudo.

QUESITO 17 – Foi realizada pesquisa específica de imóveis residenciais construídos à venda em Irapuru ou região próxima?

Resposta: Não foi realizada pesquisa específica de residências edificadas para aplicação do método comparativo direto ao imóvel completo. A pesquisa constante do laudo destinou-se à determinação do valor do terreno.

QUESITO 18 – Em caso positivo, indicar os imóveis residenciais edificadas utilizados como parâmetro.

Resposta: Prejudicado, pois não foram utilizados imóveis residenciais edificadas como elementos comparativos do conjunto.

QUESITO 19 – A ausência de pesquisa de imóveis residenciais edificadas compromete a aderência do valor final à realidade de mercado?

Resposta: A ausência de residências edificadas comparáveis não invalida, por si só, o método evolutivo empregado, porque o terreno e a construção foram avaliados separadamente. Contudo, impede uma conferência cruzada pelo método comparativo direto do imóvel completo, limitação que permanece expressamente consignada.

QUESITO 20 – O valor final de R\$ 226.000,00 reflete efetivamente o valor de mercado do imóvel?

Resposta: Não. O valor de R\$ 226.000,00 decorreu de aplicação inconsistente da idade percentual e do estado de conservação. O valor rerratificado é de R\$ 249.241,78, adotado em R\$ 249.000,00 por arredondamento, na data-base de abril de 2026.

QUESITO 21 – Na região, imóveis residenciais semelhantes são usualmente negociados por valor superior ao indicado no laudo?

Resposta: Não é possível afirmar tecnicamente sem pesquisa específica e contemporânea de residências edificadas comparáveis, que não integrou o levantamento. O valor rerratificado decorre da correção interna do método utilizado, e não de afirmação genérica sobre preços de casas semelhantes.

QUESITO 22 – Há possibilidade de revisão do valor final atribuído ao imóvel?

Resposta: Sim. A revisão é necessária em razão da correção da idade relativa e da alteração fundamentada do estado de conservação. O valor passa a R\$ 249.241,78, adotando-se R\$ 249.000,00 por arredondamento.

QUESITO 23 – Caso mantido o valor de R\$ 226.000,00, justificar sua compatibilidade com o mercado local.

Resposta: Prejudicado, pois o valor de R\$ 226.000,00 não é mantido.

QUESITO 24 – Diante das contradições quanto à idade e ao estado de conservação, é necessária a retificação ou complementação do laudo?

Resposta: Sim. A presente complementação integra e rerratifica o laudo para: a) desconsiderar a referência a 40 anos; b) esclarecer a idade física de 14 anos da área averbada; c) manter a idade aparente de 26 anos para o conjunto; d) manter a vida útil de 60 anos; e) retirar a expressão “estado precário”; f) reclassificar o estado de conservação para F – entre reparos simples e importantes; g) corrigir a idade relativa para 43,33%; h) apurar depreciação de 53,9451% e fator remanescente de 46,0549%; e i) retificar o valor final para R\$ 249.000,00.

VII – CONCLUSÃO

À vista do exposto, este Perito acolhe parcialmente a manifestação da parte e rerratifica o laudo pericial nos seguintes termos:

- a referência à idade aproximada de 40 anos fica desconsiderada por erro material;
- a matrícula comprova a construção averbada de 73,02 m² no exercício de 2012, correspondente a aproximadamente 14 anos na data-base;
- a idade aparente de 26 anos é mantida para fins de depreciação do conjunto edificado, sem alteração da idade documental;
- a vida útil de 60 anos é mantida, conforme o parâmetro e a bibliografia adotados no laudo;
- a idade relativa correta é de 43,33%, correspondente a $26 \div 60$;
- a expressão “estado precário” fica retirada e o estado de conservação é revisto para F – entre reparos simples e importantes;
- a depreciação total pelo método de Ross-Heidecke é de aproximadamente 53,9451%;
- o fator remanescente da benfeitoria é $K = 0,4605489$;
- o valor unitário depreciado da construção é de aproximadamente R\$ 1.174,19/m²;
- o valor da edificação é retificado para R\$ 166.441,78;
- o valor do terreno permanece em R\$ 82.800,00;
- o valor total do imóvel é retificado para R\$ 249.241,78, adotando-se **R\$ 249.000,00** por arredondamento técnico, na data-base de abril de 2026.

Permanecem ratificados os demais levantamentos, registros fotográficos, características físicas, elementos da pesquisa do terreno e critérios metodológicos do laudo, naquilo que não conflitar com esta complementação e rerratificação.

VIII – REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. Engenharia Legal e de Avaliações. 4. ed. São Paulo: PINI, 2008. Referência já adotada no laudo para o método de Ross-Heidecke, vida útil e depreciação das edificações.

Nesses termos, apresenta a presente complementação e rerratificação para apreciação de Vossa Excelência.

De São José do Rio Preto p/ Pacaembu-SP, 06 de agosto de 2026.

OLÍVIO NUNES DE SOUZA
Engenheiro Civil/Segurança do Trabalho
Perito Judicial

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

1

**EXCELENTÍSSIMO (a) SENHOR (a) DOUTOR (a) JUIZ (a) DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PACAEMBU - SP**

Autos: **0000403-60.2024.8.26.0411**
Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA-ALIENAÇÃO JUDICIAL**
Requerente: NAIRA TOLENTINO ROSSI DOS SANTOS
Requerido: WILSON NUNES DOS SANTOS

Olívio Nunes de Souza, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA-SP sob nº 060.160.960-2, honrado pela nomeação como Perito deste Juízo nos Autos em epígrafe, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência o resultado dos trabalhos a que chegou, consubstanciado no Laudo que segue e, **em tempo, solicitar, desde já, o levantamento dos honorários.**

LAUDO PERICIAL**I – PRELIMINARES****1.1- DA AÇÃO**

Trata-se de uma “AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA-ALIENAÇÃO JUDICIAL requerida por NAIRA TOLENTINO ROSSI DOS SANTOS contra WILSON NUNES DOS SANTOS (Requerido), em tramitação na 1ª Vara Cível da Comarca de PACAEMBU – SP.

1.2– DO OBJETIVO DA PERÍCIA

A realização deste Laudo tem como objetivo, em vistoriar, constatar e avaliar o valor de imóvel constituído de terreno e benfeitorias, localizado na Rua Lázaro Moysés, n. 75, centro da cidade de Irapuru/SP, mais especificadamente, partes dos Lotes 01 (parte) da quadra n. 73.



Imagem do imóvel avaliando. Fonte Google Maps

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

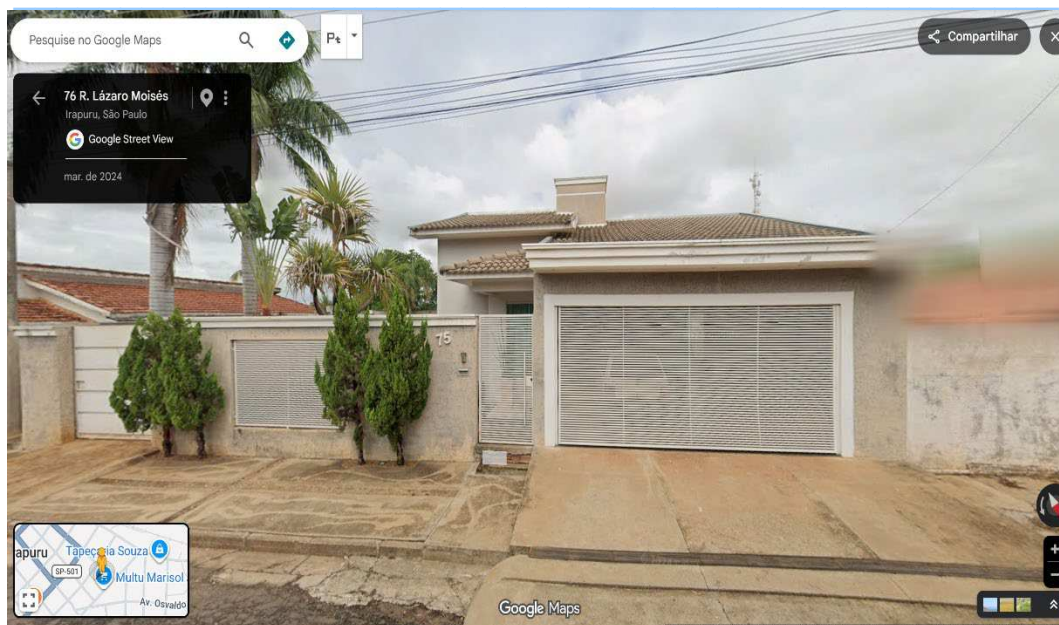


Imagem frontal do imóvel avaliando. Fonte Google Maps

1.3– DO LAUDO PERICIAL

Trata-se de um trabalho judicial, por força de solicitação requerida pela 1ª Vara Cível de Pacaembu – SP, denominado como “Laudo Técnico Pericial”, para fins de oferecer subsídios ao nobre julgador sobre o valor justo de imóvel, pleiteada pela Requerente, onde descrevemos minuciosamente todas as características construtivas do referido imóvel.

1.4– DOS ASSINTENTES TÉCNICOS/QUESITOS

Não houve indicação de quesitos pelas partes.

1.5- METODOLOGIA APLICADA

Será utilizado o método de comparação direta, o qual consiste em estabelecer amostragem de imóveis semelhantes negociados ou ofertados e, após o estudo estatístico, definir o justo valor.

O procedimento de avaliação técnica obedeceu às seguintes etapas:

- Visita nas dependências do imóvel objeto da lide e dos amostrados;
- Levantamento de informações sobre os imóveis amostrais;
- Homogeneização para o imóvel da lide;
- Determinação do valor médio dos imóveis;
- Conclusão com apontamento do valor justo do imóvel;

II- DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um terreno com as seguintes medições: 18 (dezoito) metros de frente para a Rua Lázaro Moysés, 18 (dezoito) metros de fundo e 20 (vinte) metros em ambas as laterais, perfazendo uma área de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados; topografia plana; cercado em todas as laterais com muro de alvenaria. Consta sobre referido terreno uma edificação, construída em alvenaria de tijolos, coberta com telhas de cimento, forro de laje de concreto mista (exceto na varanda), piso de porcelanato em todos os cômodos (exceção da varanda que é cerâmico), janelas de vidro blindex, pé direito de três metros. Composta de: 02 sanitários/banheiro (sendo que um faz parte do apto); 01 cozinha; 02 dormitórios (sendo um apto); 01 sala; 01 escritório, garagem p autos e uma varanda nos fundos, perfazendo uma área construída de, aproximadamente, 141,75 metros quadrados (levantamento efetuado por este signatário, no dia da perícia). Estima-se a idade da edificação em 40 anos e seu estado é precário.

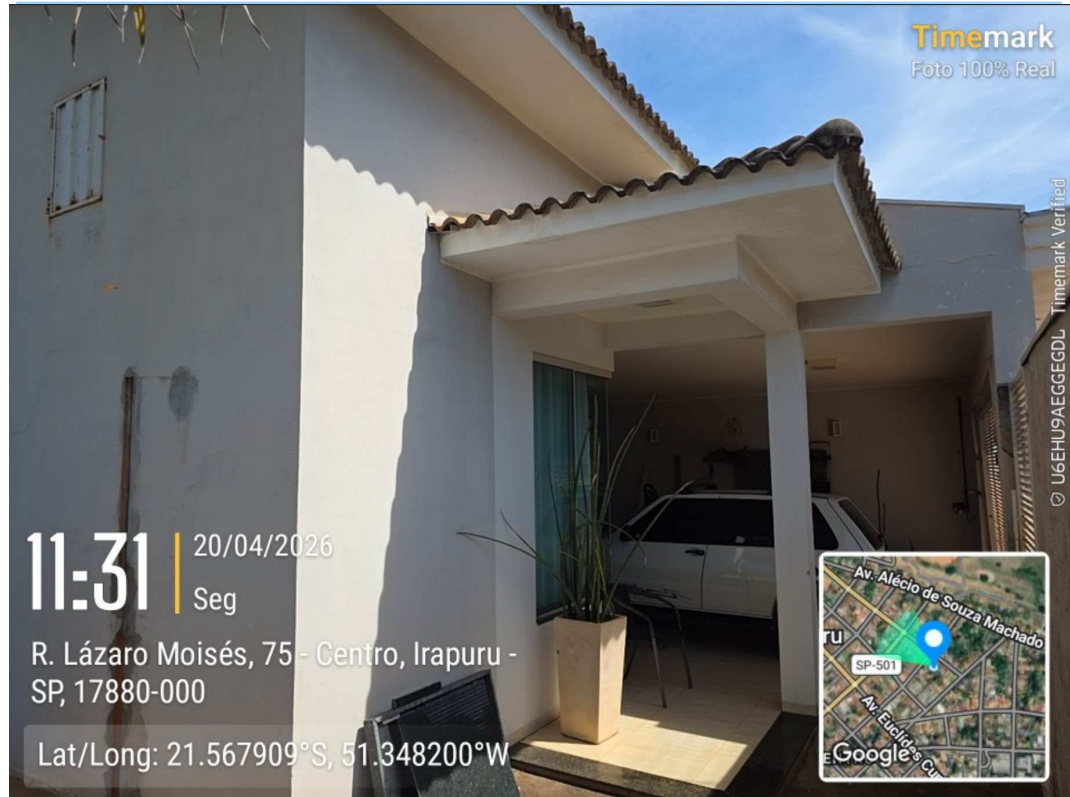
FOTOS DO IMÓVEL



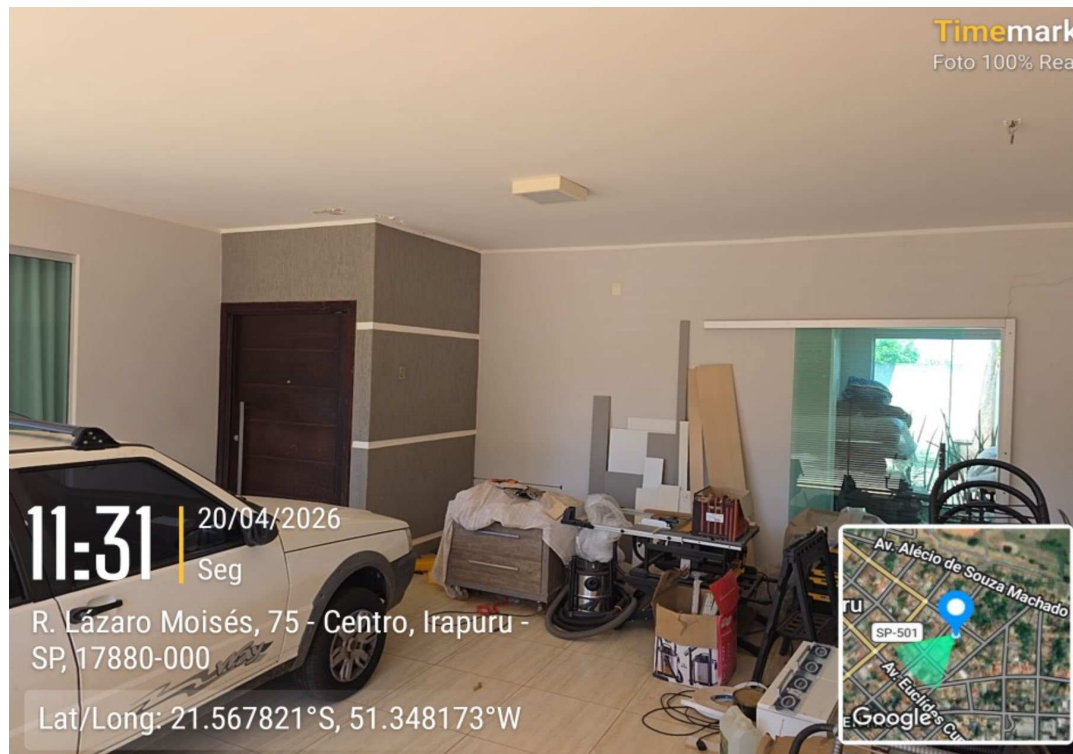
Frente do imóvel

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Frente do imóvel, mostrando a garagem



Outra foto da garagem e escritório ao fundo (porta vidro)

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Área lateral gramada



Área lateral, olhando dos fundos para frente

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

7



Varanda nos fundos/lateral do imóvel



Vista lateral da edificação

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

8



Trincas na alvenaria localizada na varanda

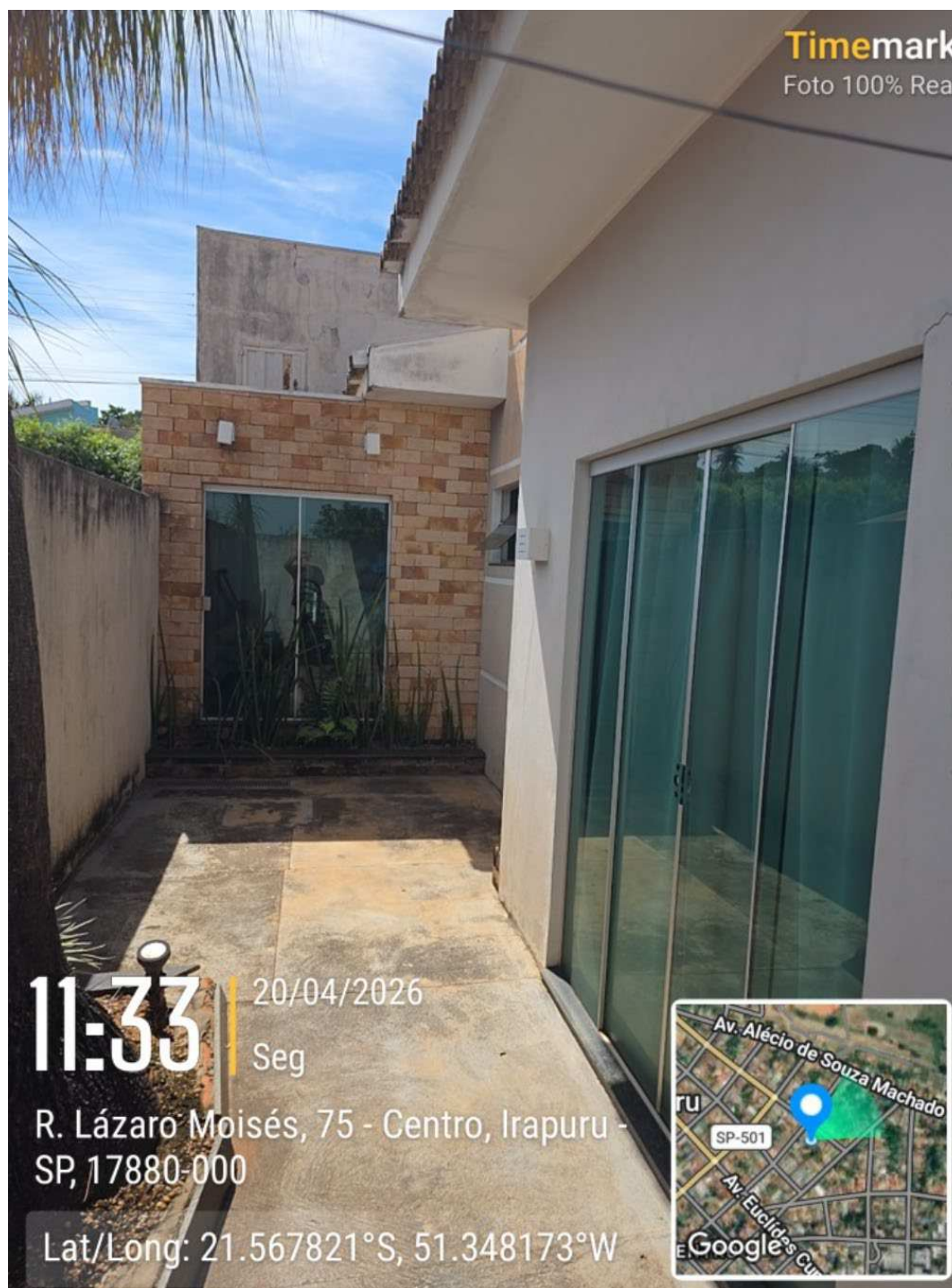


Outras trincas na alvenaria da construção principal

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

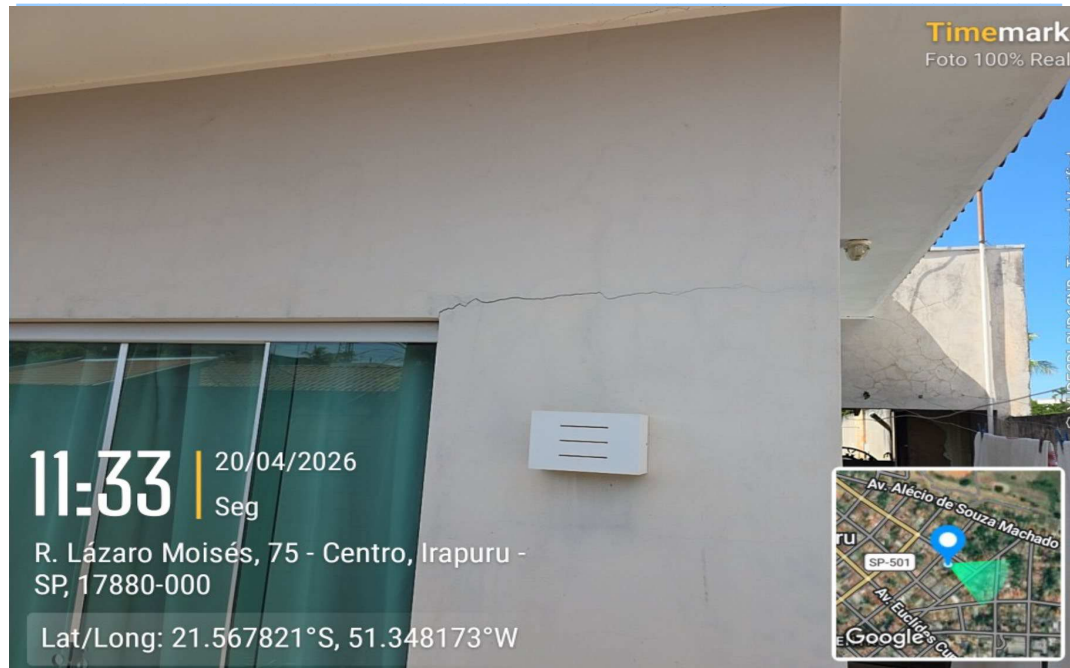
9



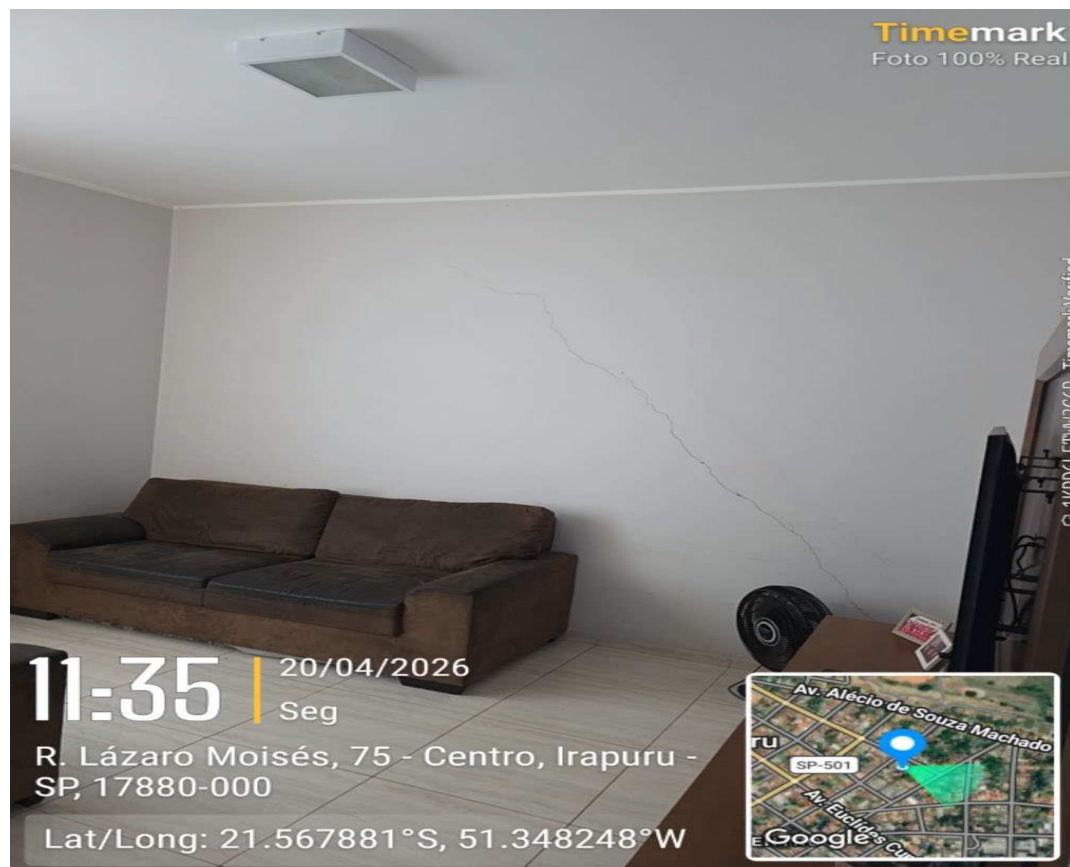
Outra lateral do imóvel, mostrando porta do escritório e do dormitório (apto)

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



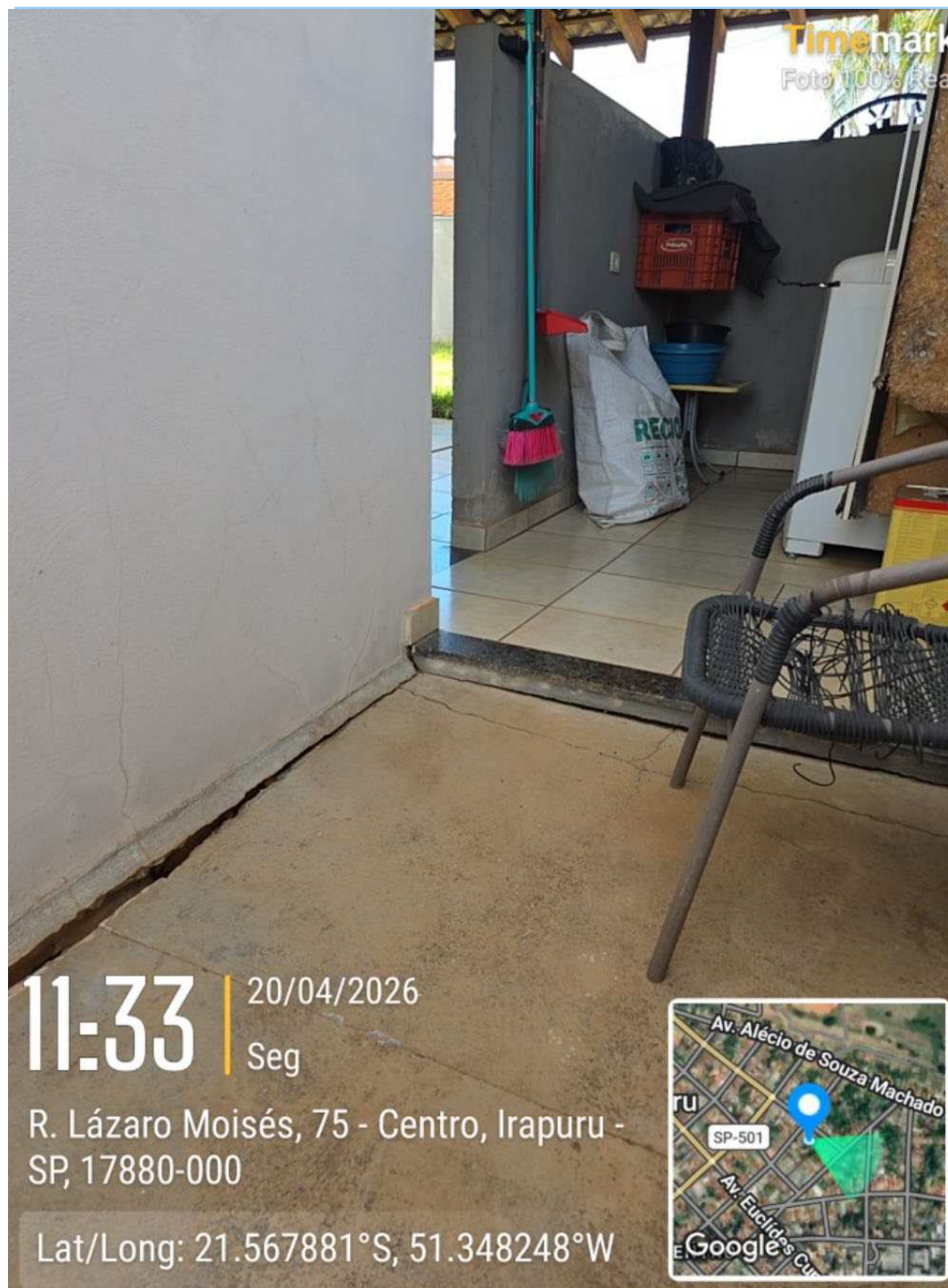
Outra trinca na alvenaria localizada no dormitório (apto)



Lado interno do apto mostrando alvenaria trincada

PERITO JUDICIAL

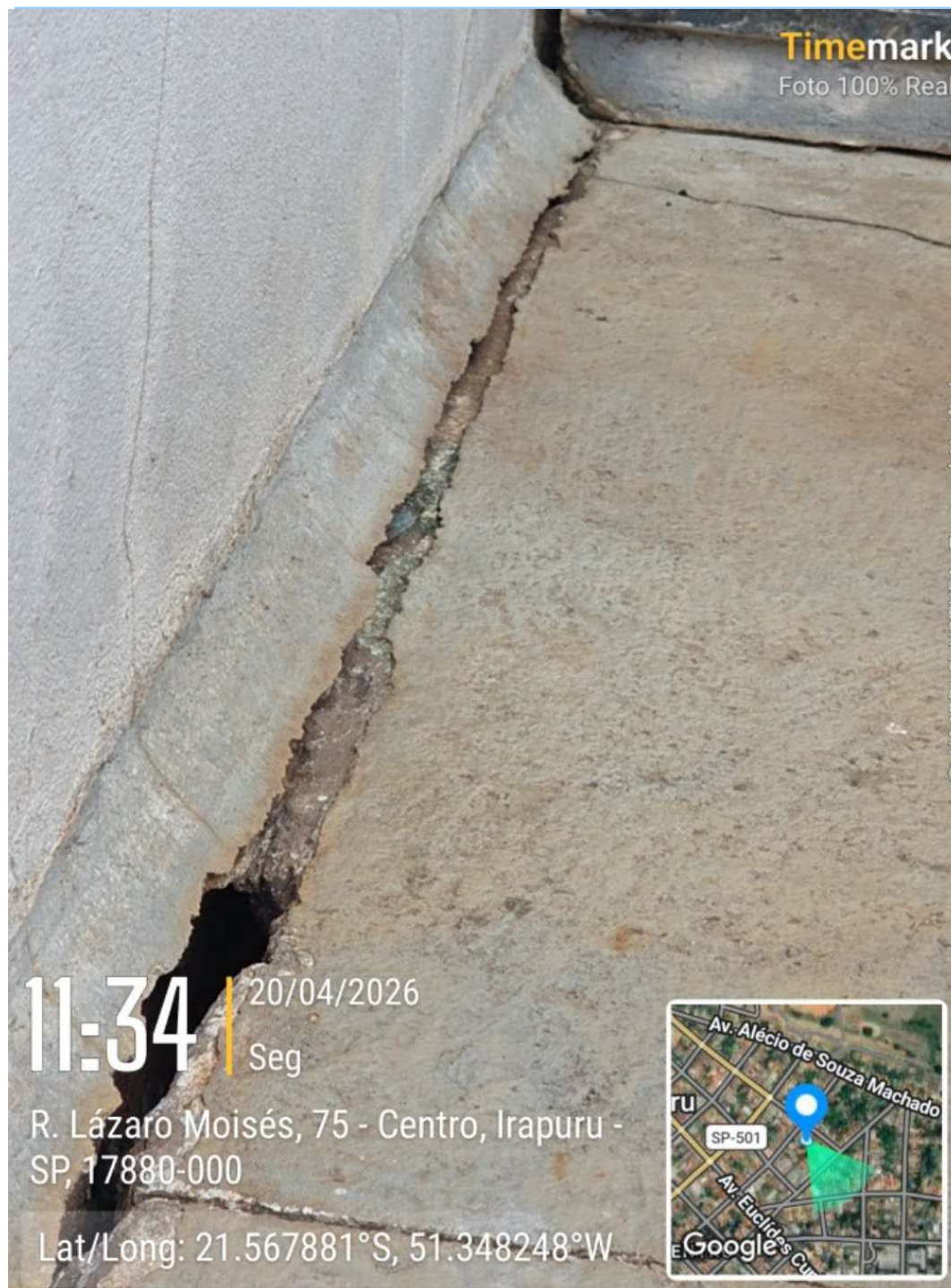
Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Outra parte da alvenaria do apto dos fundos trinada e afundamento do pavimento (calçada), junto a alvenaria

PERITO JUDICIAL

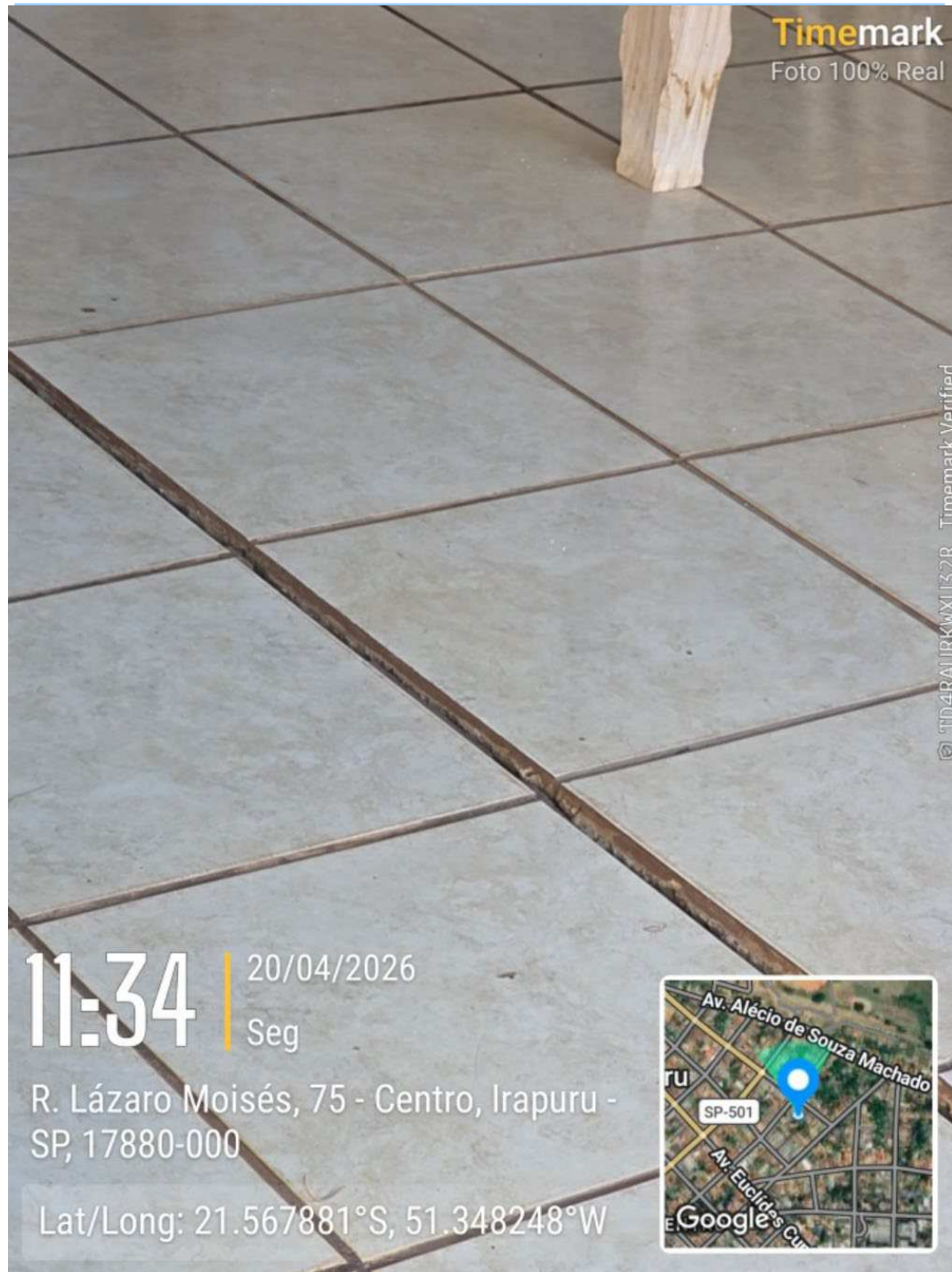
Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Outra foto mostrando afundamento da pavimentação externa, junto a alvenaria do apto

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Dilatação com desnivelamento de placas cerâmicas, localizadas na varanda, originadas por recalques diferenciais

PERITO JUDICIAL

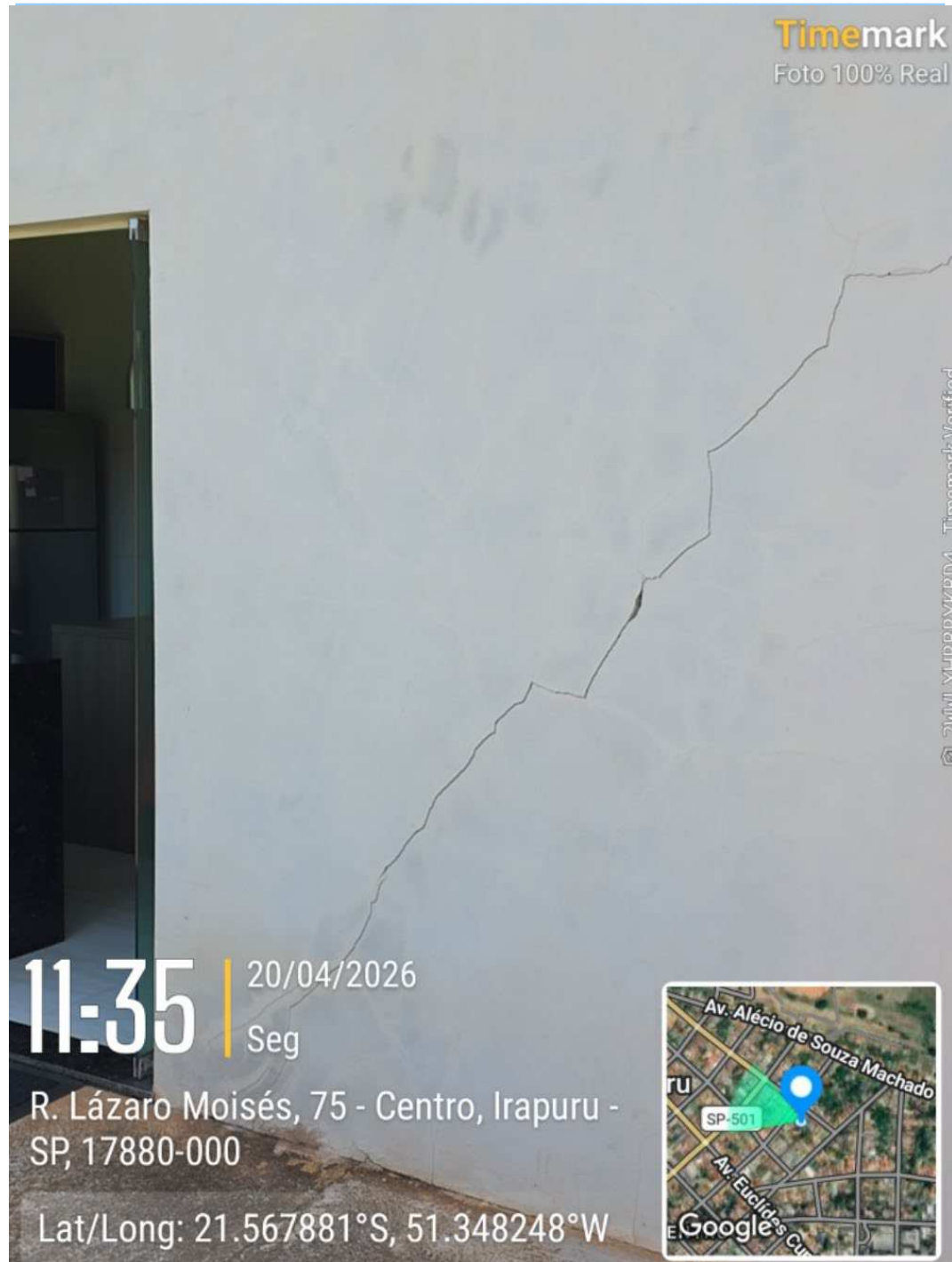
Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Outra foto mostrando danos no piso da varanda

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Outra foto mostrando trincas nas alvenarias

PERITO JUDICIAL

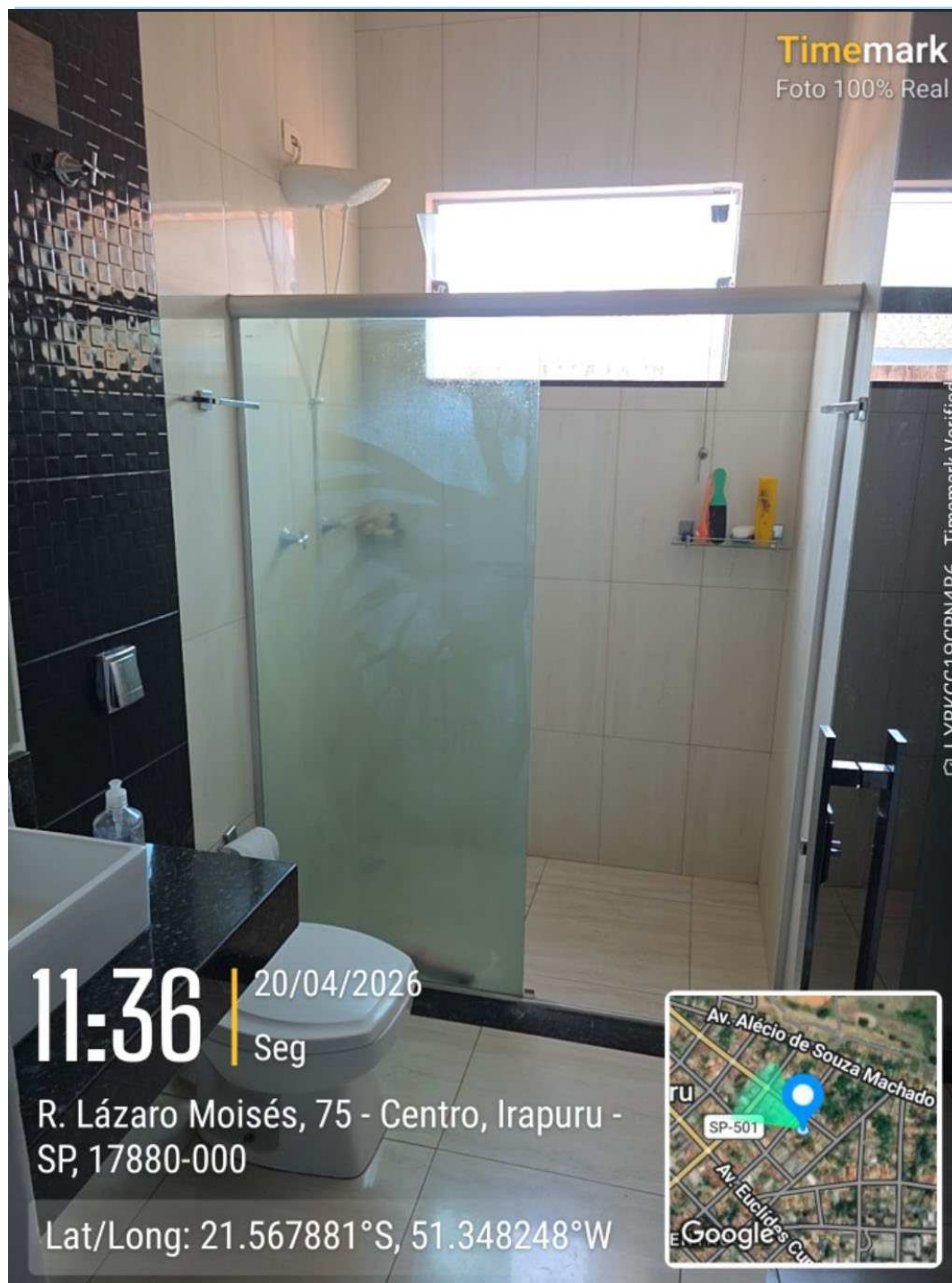
Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Corredor interno de ligação entre os cômodos

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Detalhe do acabamento dos sanitários

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho



Detalhe do acabamento dos dormitórios

III – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**III.1 DO TERRENO**

Para cálculo do valor do imóvel avaliando, foi realizada pesquisa de preços do metro quadrado (m²) à venda ou em oferta de elementos que se enquadrassem dentro do mesmo segmento de mercado, através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins.

METODOLOGIA E AVALIAÇÕES:

Por tratar-se de terreno urbano, a perícia seguiu as diretrizes da NBR 14.653 – 2 (imóveis urbanos) da ABNT. O método de avaliação adotado foi o METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE

MERCADO, sendo este o que melhor define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Neste método, o valor do bem analisado é comparado com o valor praticado pelo mercado para ativos semelhantes e comparáveis. O conceito por trás desta metodologia é o de que alguns fatores são responsáveis por explicar grande parte do valor do bem.

Assim, ao se identificar os fatores relevantes que direcionam o valor do bem, cria-se uma relação entre o valor negociado do bem e uma métrica dos fatores direcionadores. De posse desta relação, podem-se avaliar ativos com características semelhantes, que deverão ter valores similares.

No caso específico de imóveis urbanos, a NBR 14.653-2:2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos. Ela recomenda o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado desde que sejam obtidos dados de mercado recentes (ofertas e compras) e com atributos semelhantes aos do imóvel analisado.

Será possível determinar o valor do imóvel por homogeneização de seus atributos em comparação com as características das demais propriedades negociadas através dos fatores de homogeneização.

Tratamento dos Dados:

Os elementos coletados na pesquisa de mercado (**ANEXO 01**) foram tratados e homogeneizados pelos seguintes fatores: Fator de negociação ou de oferta (Fo) e Fator de Transposição (Ft).

Fator de Negociação ou de Oferta ou de Elasticidade: Este fator representa o percentual de diferença entre o provável valor real de venda e aquele estabelecido pelo vendedor no início da negociação, de forma que tenha um valor mais próximo do valor real de negociação, sendo, no caso, considerado em 10%.

Fator de Área (Fa): Refere-se à uma correção de área do elemento pesquisado em relação à área do imóvel avaliando, onde, certamente, os valores unitários para áreas menores deverão ser maiores.

Assim, temos os seguintes fatores de área:

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

$Fa = (A_{ep} / A_{ea})^{1/4}$, quando a diferença entre os elementos for inferior a 30% e

$Fa = (A_{ep} / A_{ea})^{1/8}$, quando a diferença entre os elementos for superior a 30% e

Onde:

Fa = Fator área

A_{ep} = Área do elemento pesquisado

A_{ea} = Área do elemento avaliando

Fator de Transposição (Ft): É tomada como igual à unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à unidade quando a amostra se localizar em áreas mais desvalorizadas que a do imóvel avaliando e superior à unidade quando ocorrer o inverso. No caso, será, acatando a NBR 14.653, adotar-se-á como fator de transposição o quociente entre o If (índice fiscal) fornecido pela Prefeitura para taxaçaõ nos diversos logradouros, já que se considera que a taxaçaõ é maior quanto mais nobre for o logradouro. No caso presente, os If utilizados pela municipalidade em R\$ (Reais) foram, conforme tipologia do imóvel avaliando, os V_{sc} (valor unitário) atribuídos aos logradouros localizados no 1º perímetro, 2º perímetro e 3º perímetro, considerando a planta genérica do referido município. No caso, o imóvel avaliando situa-se no 2º perímetro e seu If = R\$ 18,51.

$Ft = If_{avaliando} / If_{pesquisado}$.

Onde,

$If_{avaliando}$ = Índice fiscal do imóvel avaliando

$If_{pesquisado}$ = Índice fiscal do imóvel da amostra

Em pesquisas realizadas em imobiliárias locais de terrenos à venda, com padrões semelhantes ao do imóvel avaliando, encontrou-se os seguintes imóveis que seguem:

- 1- Rua Diamante, bairro Carmezim, quadra “C”, lote 23
Localização para fins de tributação: 3º perímetro
Pontos (Decreto Municipal n. 5.848, 18-12-2025) = 60
Classificação: Boa; If = R\$ 12,24
Área do terreno: 10 x 18 = 180 m²
Negociado por R\$ 40.000,00 ou R\$ 222,00/M²
Fonte: Imobiliária Santa Fé (18-930850600)

PERITO JUDICIAL*Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho*

- 2- Rua Carlos Gomes, Lote 06 B, Quadra 29
Localização para fins de tributação: 3º perímetro
Pontos (Decreto Municipal n. 5.848, 18-12-2025) = 55
Classificação: Boa; If = R\$ 12,24
Área do terreno: $7,50 \times 45,00 = 375,50 \text{ m}^2$
Valor de venda = R\$ 30.000,00 ou R\$ 80,00/M²
Fonte: Imobiliária Suzana (18-38627150)
- 3- Rua Duque de Caxias, Lote 07, Quadra 14
Localização para fins de tributação: 2º perímetro
Área do terreno: $12,50 \times 41,81 = 522,625 \text{ m}^2$
Pontos (Decreto Municipal n. 5.848, 18-12-2025) = 65
Classificação: Boa; If = R\$ 18,51
Valor de venda = R\$ 45.000,00 ou R\$ 86,10/M²
Fonte: Imobiliária Santa Fé (18-930850600)
- 4- Rua Osvaldo Cruz, Lote 24, Quadra 89
Localização para fins de tributação: 2º perímetro
Pontos (Decreto Municipal n. 5.848, 18-12-2025) = 55
Classificação: Boa; If = R\$ 17,31
Área do terreno: $397,50 \text{ m}^2$
Valor de venda = R\$ 90.000,00 ou R\$226,42/M²
Fonte: Imobiliária José Narciso (18-38213914)
- 5- Rua Rio Branco, Lote 15, Quadra 28
Localização para fins de tributação: 2º perímetro
Pontos (Decreto Municipal n. 5.848, 18-12-2025) = 55
Classificação: Boa; If = R\$ 17,31
Área do terreno = $607,50 \text{ m}^2$
Valor de venda = R\$ 88.500,00 ou R\$145,68/M²
Fonte: Imobiliária Santa Fé (18-930850600)
- 6- Rua Gonçalves Dias, Lote 1B-09, Quadra 03
Localização para fins de tributação: 3º perímetro
Pontos (Decreto Municipal n. 5.848, 18-12-2025) = 65
Classificação: Boa; If = R\$ 13,57
Área do terreno: $14 \times 39 = 546,00 \text{ m}^2$
Valor de venda = R\$ 90.000,00 ou R\$164,84/M²
Fonte: Imobiliária José Narciso (18-38213914)

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

- 7- Rua Gonçalves Dias, Lote IB-10, Quadra 03
 Localização para fins de tributação: 3º perímetro
 Pontos (Decreto Municipal n. 5.848, 18-12-2025) = 65
 Classificação: Boa; If = R\$ 13,57
 Área do terreno: 09 x 39 = 351,00 m²
 Valor de venda = R\$ 75.000,00 ou R\$213,68/M²
 Fonte: Imobiliária José Narciso (18-38213914)
- 8- Rua Alberto Ruschi, Lote 01B 03, Quadra 03
 Localização para fins de tributação: 3º perímetro
 Pontos (Decreto Municipal n. 5.848, 18-12-2025) = 65
 Classificação: Boa; If = R\$ 13,57
 Área do terreno: 7,8 x 25 = 202,80 m²
 Valor de venda = R\$ 60.000,00 ou R\$295,86/M²
 Fonte: Imobiliária José Narciso (18-38213914)

Quadro de homogeneização da amostra

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO						
Elementos Pesquisados	Valor (R\$)	Fo	Fa	Ft	Área (m2)	VU homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 40.000,00	0,90	0,92	1,51	360,00	R\$ 138,92
2	R\$ 30.000,00	0,90	1,01	1,51	375,50	R\$ 109,66
3	R\$ 45.000,00	0,90	1,05	1,00	522,62	R\$ 81,37
4	R\$ 90.000,00	0,90	1,03	1,07	397,50	R\$ 224,58
5	R\$ 88.500,00	0,90	1,69	1,07	607,50	R\$ 237,09
6	R\$ 90.000,00	0,90	1,05	1,36	546,00	R\$ 211,85
7	R\$ 75.000,00	0,90	0,99	1,36	351,00	R\$ 258,92
8	R\$ 60.000,00	0,90	0,93	1,36	202,80	R\$ 336,78
Área do terreno avaliando = 360,00 m2						
Valor médio						R\$ 199,90
Desvio padrão						R\$ 84,68

Saneamento da média,

$$\bar{X} = \frac{\sum x}{n}$$

$$\bar{X} = \text{R\$ } 199,90$$

Onde,

$\bar{X} = M_a$ = Preço médio unitário da amostra saneada (n=08)

X = preço unitário dos elementos amostrais;

N = Número de elementos da amostra.

Desvio padrão (**DP**) dado pela fórmula:

$$DP = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - M_a)^2}{n}}$$

Sendo,

Σ : símbolo de somatório. Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n

x_i : valor na posição i no conjunto de dados

M_a : média aritmética dos dados

n: quantidade de dados

$$DP = \text{R\$ } 84,68$$

No presente estudo será adotada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), com a distribuição **t** de **STUDENT**, com n-1 graus de liberdade e confiança de 80%, conforme NBR 14653-3.

Limites de confiança:

$$\text{Limite Inferior (X}_{03}) = \text{R\$ } 81,37$$

$$\text{Média (} \bar{X} \text{)} = \text{R\$ } 199,90$$

$$\text{Limite Superior (X}_{08}) = \text{R\$ } 336,78$$

O valor crítico de CHAUVENET para 07 (n-1) elementos da amostra é 1,80 e para serem pertinentes $d/DP < 1,80$

$$d_{03} = X_{03} - \bar{X}/DP = 1,40, \text{ logo, é pertinente,}$$

$$d_{08} = X_{08} - \bar{X}/DP = 1,62, \text{ logo, também é pertinente.}$$

Assim, como os elementos extremos são pertinentes, os demais o serão e o rol de 08 elementos da amostra é compatível e definitivo.

Determinação da amplitude do intervalo e divisão por classes

A amplitude A do intervalo é: $d = X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}}$

Cálculo de $X_{\text{máx}}$ e $X_{\text{mín}}$

$$X_{(\text{max e min})} = \bar{X} \pm t_c * DP \div (n-1)^{1/2}$$

t_c = valores percentis para distribuição t (STUDENT) com n (08) amostras, $n - 1$ (07) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,42

$$X_{\text{máx}} = 245,35 \quad X_{\text{mín}} = 154,45$$

Dividindo a amplitude por 03 para se obter três classes, temos:

$$A \div 3 = 30,30 \quad [A = (X_{\text{max}} - X_{\text{min}}) / 3]$$

1ª classe:

$$154,45 \dots\dots\dots 184,75$$

Neste intervalo não há elementos amostrais $\rightarrow$ peso "01"

$$184,75 \dots\dots\dots 215,05$$

Neste intervalo há 01 elemento amostral (211,85) $\rightarrow$ peso "01"

$$215,05 \dots\dots\dots 245,35$$

Neste intervalo há 02 elementos amostrais (224,58 e 237,09) $\rightarrow$ peso "02"

Somando-se os pesos (S_p), temos: $S_p = 1 + 2 + 2 = 05$

Assim, temos a soma dos valores ponderados (S_v):

$$S_v = 215,05 \times 1 + 224,85 \times 2 + 237,09 \times 2$$

$$S_v = 1.138,05$$

Logo, o valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

$$\text{Tomada de decisão: } S_v \div S_p = 1.138,05 \div 05 = 227,79$$

Assim, temos que o valor unitário (V_u) da estimativa para o imóvel avaliando:

$V_u = \text{R\$ } 227,79$ por metro quadrado

CAMPO DE ARBÍTRIO

Segundo a Norma, o campo de arbítrio deve estar entre 15% a mais ou menos do valor estimado da média

Limite mínimo do campo de arbítrio = R\$ 193,62/m²
Valor Estimado da Média = **R\$ 227,79/m²**
Limite máximo do campo de arbítrio = R\$ 261,96/m²

Valor adotado para os cálculos $V_u = \text{R\$ } 230,00/\text{m}^2$

Assim, temos que o VT (Valor do Terreno) será:

$VT = \text{área (m}^2) \times V_u$
 $VT = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 230,00/\text{m}^2$
 $VT = \text{R\$ } 82.800,00$

VT = R\$ 82.800,00

III.2 DAS CONSTRUÇÕES

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão, abaixo.

Adotando a metodologia Evolutiva e considerando:

- a) A avaliação das edificações foi feita através do cálculo de seu valor unitário de reprodução (reedição), deduzindo-se a sua depreciação técnica, em função do estado de conservação, idade e expectativa de vida correspondente;
- b) Os valores unitários de reprodução das edificações são frações ou múltiplos do custo unitário básico de construção do Sindicato da Construção Civil no Estado do São Paulo, tendo sido obtidos para cada tipo de edificação avaliada e em função de suas características próprias levantadas no local;

- c) A depreciação técnica das edificações e melhoramentos no terreno foi calculada de acordo com o Método de Ross-Heidecke, considerando-se o estado de conservação e a idade de cada bem.
- d) A vida útil provável dos bens foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com tabelas de uso consagrado na bibliografia técnica.
- e) O estado de conservação de cada bem foi determinado pelo avaliador durante a vistoria “in loco”, sendo fruto de apreço pessoal.
- f) Os imóveis da pesquisa têm as mesmas características do imóvel avaliando.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra. Na tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor, classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H. Na tabela, na sua primeira coluna, temos a IDADE EM % de numa escala de 2% a 100%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Destaca-se que todas as tabelas foram referenciadas no item referências bibliográficas do presente trabalho.

Tipo de Edificação = Casa Residencial Nº de Pavimentos = 1

Área Construída principal total = 141,75 m²

Área Equivalente = 141,75 m²

Padrão de acabamento = médio R8N (Sinduscon - SP)

Estado de Conservação = Reparos Importantes – Método de Ross - Heidecke

Idade física = 14 anos (executada em 2012)

Idade aparente = 26 anos ou 60,4 % de vida útil (100)

Custo Unitário Básico da construção nova = R\$ 2.146,09 / m²

Tipo e Padrão = Residencial R8N (médio)

Índice Pesquisado = Custo Unitário Básico (CUB) do Sinduscon – SP

[CUB | Sinduscon-SP \(sindusconsp.com.br\)](http://CUB|Sinduscon-SP(sindusconsp.com.br))

Referência = abril/2026



Custo da Construção Nova:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)) * (1+A) * (1+F) * (1+L)}{S}$$

Onde:

C = Custo Unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção Sinduscon = custo unitário de edificação (índice Sinduscon Mês/Ano)

OE = Orçamento de Elevadores

OI = Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas coletivas, urbanização inclusive muro de vedação, projetos, e etc.;

OFe = é o orçamento de fundações especiais;

OFd = é o orçamento de fundações diretas;

S = é a área equivalente de construção conforme ABNT NBR 12721; A

= é a taxa de administração da obra;

F = é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período de construção;

L = é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

BDI = Para determinação da Bonificação e Despesas Indiretas consideramos a soma da administração da obra (A) e o lucro do construtor (L) tendo em vista tratar-se de obra administrada pelo proprietário com recursos próprios sem instalação de canteiro.

Por conseguinte:

CUB= R\$2.146,09; OE = 0; OI = 0; OFe = 0; OFd = 0; S = 141,75 m²; A = 10,0%; F = 0%; L = 8,0%; (A, F, L) = BDI (por se tratar de construção simples consideramos a taxa de administração e o lucro como Despesas Indiretas).

Assim, temos que:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)) * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)}{S}$$

$$C = [2.146,09 + (0 + 0 + 0)/141,75] \times (1 + 0,1) \times (1 + 0) \times (1 + 0,08)$$

$$C = \text{R\$ } 2.549,55/\text{M}^2$$

Considerando ainda que a edificação se encontra em estado de conservação “reparos importantes” e com idade aparente de 40 anos, aplicamos o Método de Depreciação de Imóveis de ROSS HEIDECKE cuja Fórmula é a seguinte:

Percentual de Depreciação = d = 100-K/100, onde K é determinado em uma tabela elaborada a partir da vida útil do tipo de edificação, seu valor residual e seu estado de conservação.

Para elaboração da TABELA de determinação de K levou-se em consideração fatores de depreciação observada em experiências cujos valores são transcritos abaixo:

Levando os dados do imóvel na tabela de ROOS-HEIDECKE, temos o valor de K para 26 anos de idade aparente, (44% de vida útil) e estado de conservação “reparos importantes” (d), K = 60,4.

Levando o valor de K na fórmula d= 100-K/100 temos que o percentual de depreciação da edificação é d= 39,60%.

Assim o CUSTO de Reedição da edificação (Vd) é:

$$V_d = R\$2.549,55/m^2 \times 0,396 = R\$ 1.009,62/m^2$$

Valor Total da Edificação (Ve)

$$V_e = \text{área} \times V_d$$

$$V_e = 141,75m^2 \times R\$ 1.009,62/m^2$$

$$V_e = R\$ 143.113,00 \text{ (arredondado)}$$

Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando (VI_A)

$$VI_A = \text{Valor do terreno} + \text{Valor das Benfeitorias}$$

$$VI_A = R\$ 82.800,00 + R\$ 143.113,00$$

$$VI_A = R\$ 226.000,00 \text{ (arredondado)}$$

IV - QUESITOS

Não houve

V - ENCERRAMENTO

Tendo realizado os trabalhos dentro da técnica adequada, dá este signatário por encerrado este Laudo, lavrando-o em 29 (vinte e nove) folhas digitadas de um só lado, exceto a última que vai datada e assinada digitalmente.

De São José do Rio Preto p/ Pacaembu-SP, 26 de abril de 2026.

Referência Bibliográfica: Engenharia Legal e de Avaliações/Sérgio Antonio Abunahman; 4 edição; editora PINI, 2008.

OLÍVIO NUNES DE SOUZA
Engenheiro Civil/Segurança do Trabalho
Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMO (a) SENHOR (a) DOUTOR (a) JUIZ (a) DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PACAEMBU - SP**

Autos: **0000403-60.2024.8.26.0411**
Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA-ALIENAÇÃO JUDICIAL**
Requerente: **NAIRA TOLENTINO ROSSI DOS SANTOS**
Requerido: **WILSON NUNES DOS SANTOS**

OLÍVIO NUNES DE SOUZA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA-SP sob nº 060.160.960-2, Perito Judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho que determinou a resposta aos quesitos suplementares formulados pela parte exequente, apresentar os seguintes esclarecimentos, retificações e respostas.

**I – OBJETO E DELIMITAÇÃO DA PRESENTE
COMPLEMENTAÇÃO**

A presente complementação tem por objeto examinar os questionamentos formulados pela parte, eliminar as contradições redacionais do laudo, esclarecer a distinção entre idade física e idade aparente, reavaliar o estado de conservação da edificação e corrigir a aplicação do método de Ross-Heidecke, sem introdução de metodologia ou referência normativa diversa daquela utilizada no trabalho original.

Após novo exame da matrícula, do levantamento físico, do acervo fotográfico, da memória de cálculo e da manifestação da parte, verifica-se que a impugnação procede parcialmente. São acolhidas as observações relativas à referência equivocada a 40 anos, ao emprego da expressão “estado precário” e à necessidade de esclarecer a forma de aplicação do coeficiente de depreciação. Permanecem ratificados o levantamento do terreno, a área construída apurada em vistoria, o custo de reprodução novo, a pesquisa de terrenos e o método evolutivo adotado.

A presente rerratificação mantém, conforme o laudo, a idade aparente de 26 anos e a vida útil de 60 anos, segundo a tabela de Ross-Heidecke reproduzida por Sérgio Antônio Abunahman. Revê-se, contudo, o estado de conservação de “reparos importantes” para “entre reparos simples e importantes”, em razão da extensão efetivamente observada das manifestações existentes.

II – ANÁLISE TÉCNICA DA MANIFESTAÇÃO DA PARTE

II.1 – Idade física, idade aparente e área construída

A matrícula informa que, no exercício de 2012, foi construída e averbada uma casa residencial com 73,02 m². Assim, na data-base de abril de 2026, essa parcela possuía idade física aproximada de 14 anos.

A vistoria, entretanto, levantou área construída total de aproximadamente 141,75 m², havendo 68,73 m² sem data de execução comprovada documentalmente.

A idade física ou cronológica não se confunde com a idade aparente. A primeira decorre da documentação; a segunda constitui estimativa técnica do envelhecimento visual, funcional e econômico do conjunto edificado na data da vistoria. Considerando a área excedente sem data comprovada, a heterogeneidade aparente das partes edificadas e as manifestações registradas, mantém-se a idade aparente de 26 anos para fins exclusivos de depreciação, sem alterar a informação documental de que a construção averbada data de 2012.

II.2 – Retirada da expressão “estado precário”

A expressão “estado precário” não é mantida, pois não corresponde às condições gerais verificadas. O imóvel estava ocupado, dispõe de ambientes funcionais, possui acabamento compatível com o padrão médio e não apresentou situação que exigisse interdição, demolição, escoramento ou desocupação imediata. Existem, porém, manifestações que demandam diagnóstico e reparação, não se limitando a manutenção meramente estética.

II.3 – Interpretação da crítica à depreciação

A parte apontou corretamente a existência de ambiguidade entre o percentual de depreciação e o fator de valor remanescente. Todavia, não é tecnicamente correto conservar os valores 60,4% e 39,6% do cálculo original. O valor 60,4 decorreu da utilização direta do número 26 como se representasse 26% da vida útil e do enquadramento em “reparos importantes”. A idade aparente de 26 anos, diante da vida útil de 60 anos, corresponde a 43,33% da vida útil, devendo ser combinada com o estado revisto “entre reparos simples e importantes”.

III – BIBLIOGRAFIA ADOTADA E SUA INTERPRETAÇÃO

III.1 – Manutenção da idade aparente de 26 anos

Mantém-se a idade aparente de 26 anos como estimativa técnica do conjunto edificado. Essa idade não substitui nem contradiz a idade física de 14 anos constante da matrícula para a área averbada. Sua finalidade é representar, no método de depreciação, a condição de envelhecimento percebida na vistoria, considerada a parte não averbada sem data conhecida e o desgaste constatado.

A redação correta, portanto, deve distinguir expressamente: idade física documental da parcela averbada de aproximadamente 14 anos; e idade aparente adotada para o conjunto edificado de 26 anos.

III.2 – Vida útil e idade relativa

Conforme o parâmetro utilizado no laudo e a referência de Abunahman, mantém-se a vida útil de 60 anos para a edificação residencial. A idade relativa é obtida pela relação entre a idade aparente e a vida útil:

$$\text{Idade relativa} = 26 \div 60 \times 100 = 43,33\%$$

PERITO JUDICIAL

Olívio Nunes de Souza - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Como a tabela de Ross-Heidecke é apresentada por faixas percentuais, o percentual de 43,33% situa-se entre as linhas de 42% e 44%. Para evitar arredondamento excessivo, o coeficiente foi obtido pela aplicação equivalente da formulação de Ross-Heidecke, correspondente à interpolação entre essas linhas.

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coeficiente E%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES. Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.	D ----- Deficiente	33,20%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas 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 compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.		

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00%	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00%	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58,00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00%	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00%	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00%	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00%	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00%	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00%	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00%	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00%	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00%	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00%	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00%	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00%	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00%	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00%	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00%	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00%	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00%	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00%	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

III.3 – Revisão do estado de conservação

O acervo fotográfico registra trincas em alvenarias da construção principal e da varanda, fissuras junto a vãos e paredes, afundamento localizado da pavimentação externa junto à edificação e desnivelamento de placas cerâmicas na varanda. Tais manifestações ultrapassam os reparos exclusivamente superficiais e justificam intervenção precedida de diagnóstico.

Não foram, entretanto, verificados elementos que permitam afirmar necessidade de recuperação generalizada do sistema estrutural, substituição ampla das instalações, renovação da maioria dos revestimentos, recuperação extensa da cobertura ou impossibilidade de uso residencial. A inspeção também não identificou condição de risco grave ou necessidade de interdição.

Dessa forma, o enquadramento “reparos importantes” mostrou-se mais severo que a abrangência efetivamente demonstrada. Adota-se o estado intermediário F – “entre reparos simples e importantes”, pois os serviços necessários excedem manutenção simples, mas se apresentam localizados e não caracterizam recuperação importante e generalizada da edificação. Para esse estado, a parcela de conservação de Heidecke é de 33,20%, conforme a tabela reproduzida por Abunahman.

III.4 – Aplicação do método de Ross-Heidecke

Para evitar a ambiguidade verificada no laudo original, nesta complementação utiliza-se “d” para o percentual total de depreciação e “K” para o fator de valor remanescente. Considerando idade relativa $x = 26/60 = 0,433333$ (x) e estado F, tem-se:

Parcela de Ross pela idade: $R = (x + x^2) \div 2 = 0,3105556$

Depreciação de conservação do estado F: $C = 0,3320$

Depreciação total: $d = R + (1 - R) \times C = 0,5394511 = 53,9451\%$

Fator remanescente: $K = 1 - d = 0,4605489 = 46,0549\%$

O resultado corresponde, por aproximação, à interpolação da coluna F da tabela Ross-Heidecke para 43,33% de vida útil consumida. Portanto,

não se aplicam os fatores 0,396 ou 0,604 constantes das versões anteriores.

A edificação conserva aproximadamente 46,05% do custo de reprodução novo, resultando em depreciação total aproximada de 53,95%.

III.5 – Limites técnicos da classificação

A alteração do estado de conservação não constitui afirmação de inexistência de defeitos. Significa apenas que, à luz do conjunto fotográfico e da inspeção visual realizada, a extensão comprovada das intervenções é intermediária. A definição detalhada das causas, dos serviços e dos custos de recuperação dependeria de investigação patológica, ensaios, projetos e orçamento específicos, que não integraram o objeto original da avaliação.

IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO RERRATIFICADA

Mantêm-se o custo unitário de reprodução novo de R\$ 2.549,55/m² e o valor do terreno de R\$ 82.800,00 constantes do laudo. Retificam-se exclusivamente o enquadramento do estado de conservação, o percentual relativo da idade aparente e, conseqüentemente, a depreciação da benfeitoria.

Parâmetro	Valor adotado	Observação
Área do terreno	360,00 m ²	Conforme matrícula
Área construída	141,75 m ²	Levantamento em vistoria
Idade física documental	14 anos	Parcela averbada em 2012
Idade aparente	26 anos	Mantida para o conjunto edificado
Vida útil	60 anos	Parâmetro mantido do laudo/Abunahman
Idade relativa	43,33%	$26 \div 60 \times 100$
Estado de conservação	F	Entre reparos simples e importantes

Parâmetro	Valor adotado	Observação
Coeficiente de conservação	33,20%	Parcela Heidecke para o estado F
Depreciação total—d	53,9451%	Ross-Heidecke, com $x = 26/60$
Fator remanescente — K	0,4605489	$1 - d$
Custo novo unitário	R\$ 2.549,55/m ²	Mantido do laudo
Valor unitário depreciado	R\$ 1.174,19/m ²	Cálculo com coeficiente não arredondado
Valor da edificação	R\$ 166.441,78	$141,75 \text{ m}^2 \times \text{valor unitário não arredondado}$
Valor do terreno	R\$ 82.800,00	Mantido do laudo
Valor total	R\$ 249.241,78	Terreno + edificação
Valor adotado	R\$ 249.000,00	Arredondamento técnico

Portanto, por arredondamento técnico, adota-se para o imóvel, na data-base de abril de 2026, o valor de R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais). O cálculo não incorpora norma, fator ou parâmetro diverso dos utilizados no laudo original.

V – RESPOSTA ESPECÍFICA À MANIFESTAÇÃO DA PARTE

A manifestação é acolhida parcialmente. São acolhidos os questionamentos referentes à contradição da idade de 40 anos, à inadequação da expressão “estado precário”, à necessidade de fundamentação mais precisa do estado de conservação e à ambiguidade existente entre depreciação e valor remanescente.

Não se acolhe, contudo, a aplicação direta do fator 0,604 sugerido pela parte. Esse valor não resulta da combinação correta entre idade aparente de 26 anos, vida útil de 60 anos e estado de conservação F. Tampouco se invalida a utilização de terrenos na pesquisa, pois tais elementos foram empregados exclusivamente na apuração do valor do solo, enquanto a construção foi avaliada pelo custo de reprodução depreciado. O valor de R\$ 226.000,00 não é mantido. Também não se mantém o valor de R\$ 301.000,00 indicado em manifestação anterior. Com a correta interpretação do método adotado no laudo, o valor total passa a

R\$ 249.241,78, adotando-se R\$ 249.000,00 por arredondamento técnico.

VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS COMPLEMENTARES

QUESITO 1 – O Sr. Perito confirma que o imóvel avaliando possui área de terreno de 360 m² e área construída aproximada de 141,75 m²?

Resposta: Sim. A área do terreno é de 360,00 m², conforme a matrícula, e a área construída levantada na vistoria é de aproximadamente 141,75 m². A matrícula averba 73,02 m², existindo diferença física aproximada de 68,73 m² sem averbação e sem data de execução comprovada.

QUESITO 2 – O Sr. Perito reconhece a necessidade de retificação da memória de cálculo em razão da aplicação do coeficiente K?

Resposta: Sim. A memória de cálculo deve ser retificada, mas não mediante a aplicação do fator 0,604 proposto pela parte. A idade aparente de 26 anos corresponde a 43,33% da vida útil de 60 anos. Para o estado F – entre reparos simples e importantes –, a depreciação total é de aproximadamente 53,9451% e o fator remanescente K é de aproximadamente 0,4605489. O valor da edificação passa a R\$ 166.441,78 e o valor total a R\$ 249.241,78, adotado em R\$ 249.000,00.

QUESITO 3 – O Sr. Perito confirma as características construtivas descritas no laudo?

Resposta: Sim. Foram constatados piso em porcelanato nos cômodos internos, piso cerâmico na varanda, janelas de vidro tipo blindex, forro em laje de concreto mista na edificação principal, dois banheiros, dois dormitórios, sala, cozinha, escritório, garagem e varanda.

QUESITO 4 – Considerando tais características, o imóvel está inapto para moradia ou pode ser utilizado residencialmente após reparos?

Resposta: Não foi constatada inaptidão absoluta para moradia, interdição ou impossibilidade de ocupação. O imóvel estava em uso e

apresenta ambientes funcionais. Necessita, contudo, de diagnóstico e reparos nas trincas, movimentações localizadas, pavimentação externa e revestimentos desnivelados. Os serviços não são exclusivamente cosméticos, mas também não caracterizam recuperação generalizada da edificação.

QUESITO 5 – Qual é a idade correta da construção conforme a matrícula?

Resposta: A matrícula comprova que, no exercício de 2012, foi construída e averbada uma casa residencial de 73,02 m². Na data-base de abril de 2026, essa parcela possuía aproximadamente 14 anos. A data de execução da área física excedente, que eleva o total vistoriado a 141,75 m², não está comprovada nos autos. Para a depreciação do conjunto, mantém-se idade aparente de 26 anos.

QUESITO 6 – Qual documento ou elemento objetivo levou à menção inicial de idade estimada de 40 anos?

Resposta: Nenhum documento dos autos sustenta a idade cronológica de 40 anos. A referência decorreu de erro material de redação e fica expressamente desconsiderada.

QUESITO 7 – Reconhecida a idade física de 14 anos, deve ser mantida a classificação do imóvel como “precário”?

Resposta: Não. A expressão “precário” é retirada. A redação tecnicamente adequada é: edificação utilizável, com manifestações que exigem diagnóstico e reparos entre simples e importantes, sem constatação de necessidade de interdição imediata.

QUESITO 8 – Com base na definição apresentada pela parte, o Perito insiste que o imóvel está em condições precárias de habitação?

Resposta: Não. Não foram constatadas, de forma generalizada, ausência de saneamento, instalações elétricas expostas, risco iminente de colapso ou impossibilidade de higiene e conforto. Permanecem,

entretanto, as trincas, o afundamento localizado da pavimentação e os desnivelamentos que justificam depreciação e reparação.

QUESITO 9 – Qual a razão técnica para atribuir idade aparente de 26 anos a uma construção física de aproximadamente 14 anos?

Resposta: A idade física de aproximadamente 14 anos refere-se exclusivamente à parcela averbada em 2012. A idade aparente de 26 anos é mantida como estimativa técnica do envelhecimento visual, funcional e econômico do conjunto edificado, que possui 68,73 m² sem data de execução comprovada e apresenta manifestações de desgaste e movimentação. Essa idade não altera a data documental da construção averbada.

QUESITO 10 – Quais elementos concretos justificam o enquadramento da edificação quanto ao estado de conservação?

Resposta: Foram constatadas trincas em alvenarias internas e externas, fissuras, afundamento localizado da pavimentação externa junto à alvenaria e desnivelamento de placas cerâmicas na varanda. Essas manifestações excedem manutenção superficial. Entretanto, não foi demonstrada necessidade de recuperação generalizada do sistema estrutural, das instalações, da cobertura ou da maioria dos revestimentos. Por isso, o enquadramento é revisto de “reparos importantes” para F – “entre reparos simples e importantes”.

QUESITO 11 – As trincas e recalques comprometem a estrutura ou representam danos reparáveis sem impedimento de uso?

Resposta: A inspeção foi predominantemente visual e não incluiu ensaios, monitoramento de fissuras, sondagem, abertura de elementos ou cálculo estrutural. Não se constatou perda global de estabilidade ou impedimento imediato de uso. Também não é possível afastar categoricamente causas relacionadas às fundações sem investigação específica. Em princípio, as manifestações são reparáveis, desde que previamente diagnosticada e eliminada a causa.

QUESITO 12 – Foi constatado risco estrutural grave, necessidade de interdição, demolição, escoramento ou impossibilidade de ocupação?

Resposta: Não. Na data da vistoria não foram constatados elementos suficientes para recomendar interdição, demolição, escoramento ou desocupação imediata. Recomenda-se avaliação específica caso haja evolução das trincas ou necessidade de definição da origem e extensão dos danos.

QUESITO 13 – O Perito estimou o custo aproximado dos reparos?

Resposta: Não foi elaborado orçamento analítico dos reparos. A perícia teve por objeto a avaliação do imóvel. Um orçamento tecnicamente confiável exige diagnóstico das causas, levantamento quantitativo, definição das soluções, especificações e pesquisa de preços. A presente complementação limita-se à revisão do enquadramento de conservação e da depreciação.

QUESITO 14 – A depreciação aplicada não se mostra excessiva em relação à idade física de 14 anos?

Resposta: A depreciação foi recalculada mantendo-se idade aparente de 26 anos e vida útil de 60 anos. A idade relativa é de 43,33%. Com o estado revisto para F, a depreciação total resulta em aproximadamente 53,95%, permanecendo 46,05% do custo de reprodução novo. O resultado decorre da aplicação conjunta da idade aparente e do estado intermediário de conservação, segundo a bibliografia já adotada no laudo.

QUESITO 15 – Foram considerados imóveis residenciais edificadas semelhantes ou majoritariamente terrenos/lotês?

Resposta: Para a parcela do terreno foram considerados oito terrenos urbanos. Para a construção utilizou-se o método da quantificação do custo, com depreciação pelo método de Ross-Heidecke. Não foram utilizados imóveis residenciais edificadas como elementos comparativos do conjunto.

QUESITO 16 – Como foi feita a compatibilização entre terrenos sem construção e uma casa pronta para moradia?

Resposta: Os terrenos foram utilizados somente para apurar o valor do solo. A casa foi avaliada separadamente pelo custo de reprodução novo, deduzida a depreciação. A soma das duas parcelas constitui o método evolutivo empregado no laudo.

QUESITO 17 – Foi realizada pesquisa específica de imóveis residenciais construídos à venda em Irapuru ou região próxima?

Resposta: Não foi realizada pesquisa específica de residências edificadas para aplicação do método comparativo direto ao imóvel completo. A pesquisa constante do laudo destinou-se à determinação do valor do terreno.

QUESITO 18 – Em caso positivo, indicar os imóveis residenciais edificadas utilizados como parâmetro.

Resposta: Prejudicado, pois não foram utilizados imóveis residenciais edificadas como elementos comparativos do conjunto.

QUESITO 19 – A ausência de pesquisa de imóveis residenciais edificadas compromete a aderência do valor final à realidade de mercado?

Resposta: A ausência de residências edificadas comparáveis não invalida, por si só, o método evolutivo empregado, porque o terreno e a construção foram avaliados separadamente. Contudo, impede uma conferência cruzada pelo método comparativo direto do imóvel completo, limitação que permanece expressamente consignada.

QUESITO 20 – O valor final de R\$ 226.000,00 reflete efetivamente o valor de mercado do imóvel?

Resposta: Não. O valor de R\$ 226.000,00 decorreu de aplicação inconsistente da idade percentual e do estado de conservação. O valor rerratificado é de R\$ 249.241,78, adotado em R\$ 249.000,00 por arredondamento, na data-base de abril de 2026.

QUESITO 21 – Na região, imóveis residenciais semelhantes são usualmente negociados por valor superior ao indicado no laudo?

Resposta: Não é possível afirmar tecnicamente sem pesquisa específica e contemporânea de residências edificadas comparáveis, que não integrou o levantamento. O valor rerratificado decorre da correção interna do método utilizado, e não de afirmação genérica sobre preços de casas semelhantes.

QUESITO 22 – Há possibilidade de revisão do valor final atribuído ao imóvel?

Resposta: Sim. A revisão é necessária em razão da correção da idade relativa e da alteração fundamentada do estado de conservação. O valor passa a R\$ 249.241,78, adotando-se R\$ 249.000,00 por arredondamento.

QUESITO 23 – Caso mantido o valor de R\$ 226.000,00, justificar sua compatibilidade com o mercado local.

Resposta: Prejudicado, pois o valor de R\$ 226.000,00 não é mantido.

QUESITO 24 – Diante das contradições quanto à idade e ao estado de conservação, é necessária a retificação ou complementação do laudo?

Resposta: Sim. A presente complementação integra e rerratifica o laudo para: a) desconsiderar a referência a 40 anos; b) esclarecer a idade física de 14 anos da área averbada; c) manter a idade aparente de 26 anos para o conjunto; d) manter a vida útil de 60 anos; e) retirar a expressão “estado precário”; f) reclassificar o estado de conservação para F – entre reparos simples e importantes; g) corrigir a idade relativa para 43,33%; h) apurar depreciação de 53,9451% e fator remanescente de 46,0549%; e i) retificar o valor final para R\$ 249.000,00.

VII – CONCLUSÃO

À vista do exposto, este Perito acolhe parcialmente a manifestação da parte e rerratifica o laudo pericial nos seguintes termos:

- a referência à idade aproximada de 40 anos fica desconsiderada por erro material;
- a matrícula comprova a construção averbada de 73,02 m² no exercício de 2012, correspondente a aproximadamente 14 anos na data-base;
- a idade aparente de 26 anos é mantida para fins de depreciação do conjunto edificado, sem alteração da idade documental;
- a vida útil de 60 anos é mantida, conforme o parâmetro e a bibliografia adotados no laudo;
- a idade relativa correta é de 43,33%, correspondente a $26 \div 60$;
- a expressão “estado precário” fica retirada e o estado de conservação é revisto para F – entre reparos simples e importantes;
- a depreciação total pelo método de Ross-Heidecke é de aproximadamente 53,9451%;
- o fator remanescente da benfeitoria é $K = 0,4605489$;
- o valor unitário depreciado da construção é de aproximadamente R\$ 1.174,19/m²;
- o valor da edificação é retificado para R\$ 166.441,78;
- o valor do terreno permanece em R\$ 82.800,00;
- o valor total do imóvel é retificado para R\$ 249.241,78, adotando-se **R\$ 249.000,00** por arredondamento técnico, na data-base de abril de 2026.

Permanecem ratificados os demais levantamentos, registros fotográficos, características físicas, elementos da pesquisa do terreno e critérios metodológicos do laudo, naquilo que não conflitar com esta complementação e rerratificação.

VIII – REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. Engenharia Legal e de Avaliações. 4. ed. São Paulo: PINI, 2008. Referência já adotada no laudo para o método de Ross-Heidecke, vida útil e depreciação das edificações.

Nesses termos, apresenta a presente complementação e rerratificação para apreciação de Vossa Excelência.

De São José do Rio Preto p/ Pacaembu-SP, 06 de agosto de 2026.

OLÍVIO NUNES DE SOUZA
Engenheiro Civil/Segurança do Trabalho
Perito Judicial

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 249.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	06/08/2026 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	56 dias	1,003621
Percentual correspondente	56 dias	0,362059 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R\$ 249.901,53
Sub Total	(=)	R\$ 249.901,53
Valor total	(=)	R\$ 249.901,53

[Retornar](#) [Imprimir](#)

