EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARIQUEMES/RO.

Autos N°: 7001536-68.2019.8.22.0002

LAUDO PERICIAL;

SUMÁRIO

1. **HISTÓRICO E CONTEXTUALIZAÇÃO DA PERÍCIA.....2**
2. **NORMA ADOTADA.....3**
3. **QUESITOS.....4**
4. **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....15**
5. **LIMITAÇÕES DA VISTORIA.....16**
6. **ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....17**
7. **IRREGULARIDADES CONSTRUTIVAS.....17**
8. **METODOLOGIA UTILIZADA.....18**
9. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....18**
10. **ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....19**
11. **CONCLUSÃO.....21**
12. **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....25**
13. **CONSIDERAÇÕES FINAIS.....74**

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- **HISTÓRICO E CONTEXTUALIZAÇÃO DA PERÍCIA.**

Trata-se de perícia técnica de engenharia destinada à avaliação mercadológica de imóvel urbano residencial localizado na Rua Natal, Setor 03, nº 2226, no município de Ariquemes, realizada no âmbito de demanda judicial.

O imóvel objeto da perícia consiste em residência unifamiliar de grande porte, originalmente concebida em padrão elevado, implantada sobre dois terrenos urbanos contíguos, totalizando aproximadamente 1.117,00 m² de área territorial.

A edificação principal é composta por múltiplos pavimentos, suítes, áreas sociais, elevador, piscina, área gourmet, garagem subterrânea e demais estruturas acessórias, tendo sido identificadas ainda construções complementares não constantes no projeto aprovado posteriormente apresentado à perícia.

A diligência pericial ocorreu mediante acompanhamento policial para viabilização do acesso ao imóvel, em razão das circunstâncias verificadas no local.

Durante a vistoria, foram constatadas limitações operacionais relevantes, incluindo:

- elevado acúmulo de resíduos, móveis e objetos;
- ambientes parcialmente obstruídos;
- condições insalubres em determinados cômodos;
- forte presença de umidade, mofo e infiltrações;
- instabilidade na rede elétrica;
- alguns cômodos sem acesso a água (torneiras/chuveiros/bacias sanitárias);
- além da impossibilidade de inspeção minuciosa integral de todos os ambientes.

Verificou-se ainda que o imóvel apresentava estado de conservação precário, com sinais evidentes de ausência prolongada de manutenção predial, incluindo infiltrações generalizadas, deterioração de revestimentos, comprometimento de forros em gesso, danos em pinturas, mobiliários deteriorados pela umidade e possíveis reflexos em elementos construtivos e estruturais.

Posteriormente à vistoria, foi disponibilizado projeto arquitetônico aprovado junto ao Município, ocasião em que se constatou divergência entre a construção efetivamente executada e a documentação apresentada, incluindo áreas edificadas aparentemente não regularizadas perante o órgão competente.

Além das condições físicas observadas, foram considerados na presente análise:

- o comportamento do mercado imobiliário local;
- imóveis comparativos da mesma região;
- a baixa liquidez mercadológica do bem;
- e o histórico de tentativa frustrada de alienação judicial do imóvel pelo valor aproximado de R$ 2.100.000,00, sem interessados na aquisição.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

A perícia teve por finalidade a determinação do valor atual de mercado do imóvel, considerando suas condições efetivamente observadas na data da vistoria, bem como os fatores valorizantes e depreciativos incidentes sobre o bem.

- **NORMA ADOTADA;**

A presente avaliação foi elaborada com fundamento no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com os princípios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, especialmente no que dispõe a NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

O método adotado consiste na determinação do valor de mercado do imóvel mediante comparação com outros imóveis de características semelhantes, situados na mesma região mercadológica ou em regiões equivalentes, observando-se fatores como:

- localização;
- área territorial;
- área construída;
- padrão construtivo;
- tipologia;
- estado de conservação;
- liquidez;
- funcionalidade;
- e condições de mercado.

Para a presente avaliação, foram utilizados como parâmetros comparativos:

- valores de terrenos localizados no mesmo bairro, com áreas aproximadas entre 570 m² e 580 m²;
- imóvel residencial do tipo sobrado com padrão construtivo semelhante;
- além da análise das benfeitorias adicionais existentes no imóvel avaliado.

A composição do valor considerou:

- o valor territorial correspondente aos dois lotes urbanos;
- o valor estimado da edificação principal;
- e o acréscimo relativo às benfeitorias diferenciadas, tais como piscina, elevador, garagem subterrânea e área gourmet.

Posteriormente, foram aplicados fatores depreciativos compatíveis com as condições efetivamente constatadas durante a vistoria, incluindo:

- infiltrações generalizadas;
- ausência de manutenção predial;
- deterioração de acabamentos;
- instabilidade na rede elétrica;
- sem acesso à água em alguns cômodos (torneiras/chuveiros/bacias sanitárias);
- necessidade de ampla reforma corretiva;
- irregularidades construtivas;

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- necessidade de regularização urbanística;
- baixa liquidez mercadológica;
- e elevado custo estimado de recuperação do imóvel.

Também foram considerados:

- orçamento estimativo de reforma elaborado com base em referências SINAPI do Estado de Rondônia;
- limitações operacionais da vistoria;
- impossibilidade de inspeção integral de determinados ambientes;
- e o histórico de ausência de interessados em alienação judicial anteriormente realizada.

A avaliação foi desenvolvida mediante análise técnica das condições físicas, funcionais, documentais e mercadológicas do imóvel, buscando refletir, da forma mais fiel possível, o valor de mercado compatível com o estado atual do bem na data da perícia.

- **QUESITOS**

1. Qual a metodologia utilizada para a realização do Laudo de Avaliação?

Método Comparativo de Mercado.

2. Quais os critérios adotados para a avaliação?

Para a determinação do valor do imóvel, foram adotados os seguintes critérios técnicos, em conformidade com as diretrizes da ABNT, especialmente a NBR 14.653:

a) Localização e inserção urbana:

- Análise do bairro, infraestrutura disponível (vias, saneamento, energia, comércio e serviços);
- Padrão construtivo predominante da região;
- Potencial de valorização ou depreciação;

b) Características do terreno:

- Área total;
- Topografia;
- Forma e aproveitamento;
- Situação (esquina, meio de quadra, aclive/declive);

c) Características da edificação:

- Área construída;
- Padrão construtivo;
- Idade aparente;
- Estado de conservação;

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- Tipologia (residencial unifamiliar, padrão econômico/médio/alto);

d) Estado de conservação:

- Avaliação visual dos elementos construtivos:
  - Estrutura;
  - Cobertura;
  - Revestimentos;
  - Instalações elétricas e hidráulicas;
  - Necessidade de reparos ou reformas;

e) Dados de mercado (amostras comparativas):

- Coleta de imóveis similares na mesma região.

f) Condições específicas do imóvel:

- Ocupação (livre ou ocupado);
- Situação documental;
- Eventuais ônus ou restrições;
- Liquidez reduzida (quando aplicável);

g) Tratamento dos dados:

- Aplicação de fatores de homogeneização;
- Exclusão de outliers;
- Definição do valor unitário médio (R$/m²);

h) Grau de liquidez e mercado:

- Consideração do tempo médio de comercialização;
- Ajuste do valor em função da atratividade do imóvel;

Os critérios adotados visam refletir o valor mais provável de mercado do imóvel, considerando suas características físicas, localização, estado de conservação e as condições atuais do mercado imobiliário local.

3. Qual o nível de precisão da avaliação, levando em consideração as informações que possam ser extraídas do mercado local?

O nível de precisão da presente avaliação é classificado como grau de fundamentação médio, conforme preconiza a ABNT, em especial a NBR 14.653.
Tal classificação decorre das seguintes condições:

- Utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, com coleta de amostras disponíveis na região;
- Quantidade e qualidade das informações de mercado consideradas satisfatórias, porém com limitações quanto à homogeneidade e confiabilidade total dos dados ofertados;

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- Necessidade de aplicação de fatores de homogeneização, em razão de diferenças entre os imóveis comparáveis (localização, padrão construtivo, área e estado de conservação);
- Eventual ausência de informações completas sobre transações efetivamente realizadas, sendo parte dos dados provenientes de ofertas anunciadas.

Dessa forma, a avaliação reflete o valor mais provável de mercado, dentro de uma faixa de variação compatível com as condições do mercado imobiliário local, admitindo-se uma margem de oscilação inerente ao método e à disponibilidade de dados.

4. Qual o estado de conservação da construção existente no imóvel?

A edificação apresenta estado de conservação precário, evidenciando significativo nível de degradação decorrente da ausência de manutenção adequada ao longo do tempo.

Foram constatadas patologias construtivas relevantes, com destaque para a presença generalizada de infiltrações em diversos ambientes, comprometendo revestimentos, pinturas e possivelmente elementos estruturais e de vedação.

Observa-se ainda:

- sinais acentuados de deterioração em acabamentos;
- desgaste expressivo de componentes construtivos;
- indícios de umidade persistente;
- instabilidade na rede elétrica;
- cômodos sem acesso a água (torneiras/chuveiros/bacias sanitárias);
- aspecto geral compatível com estado de abandono e má conservação.

Durante a vistoria, verificou-se que diversos ambientes apresentavam elevado acúmulo de resíduos, lixo, roupas e objetos espalhados, dificultando parcialmente a inspeção técnica e a correta avaliação de determinados cômodos.

Foram observados ainda:

- restos de alimentos em estado de deterioração;
- presença de insetos e outros vetores associados às condições de insalubridade;
- presença de fezes e urina de animais em diversos ambientes da residência;
- ambientes parcialmente alagados em decorrência das infiltrações existentes;
- forte odor de mofo em múltiplos cômodos.

Em determinados ambientes, especialmente na sala de cinema, as condições encontradas inviabilizaram permanência prolongada e inspeção minuciosa, em razão do intenso odor de mofo e da condição geral de insalubridade do local.

Na cozinha, constatou-se elevado acúmulo de louças e materiais, bem como comprometimento significativo dos móveis planejados em MDF, os quais apresentavam sinais de inchamento, deterioração e perda funcional decorrentes da ação contínua da umidade.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

Verificou-se ainda que alguns ambientes apresentavam oscilação no sistema de iluminação, com lâmpadas piscando de forma intermitente, não sendo possível, no momento da vistoria, aferir se a origem da anomalia decorria de falha nas instalações elétricas, umidade excessiva ou defeitos nos próprios dispositivos de iluminação.

Além disso, o acúmulo excessivo de móveis e objetos em determinados cômodos limitou parcialmente a inspeção visual de paredes, pisos, forros e demais elementos construtivos.

Diante do exposto, conclui-se que o imóvel necessita de intervenções corretivas significativas, podendo demandar reforma de médio a grande porte, a fim de restabelecer condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e desempenho construtivo.

5. Qual o estado de conservação dos móveis existentes no imóvel?

Em razão do elevado acúmulo de objetos, resíduos, roupas, móveis e demais obstáculos distribuídos em diversos ambientes da residência, restou parcialmente impossibilitada a realização de avaliação minuciosa e integral do estado de conservação de todos os móveis existentes no imóvel.

As limitações encontradas durante a vistoria comprometeram a inspeção adequada de determinados ambientes e mobiliários, não sendo possível aferir integralmente as condições físicas e funcionais de todos os itens presentes.

Contudo, os móveis que puderam ser parcialmente avaliados apresentavam, em sua maioria, sinais visíveis de desgaste, deterioração, ação da umidade e comprometimento funcional, especialmente aqueles confeccionados em MDF e materiais suscetíveis às infiltrações constatadas no imóvel.

Dessa forma, conclui-se que os mobiliários observados demandam reparos, recuperação parcial e/ou substituição, em razão do estado de conservação verificado durante a vistoria pericial.

6. É necessário algum tipo de reforma para melhor aproveitamento do imóvel? Qual o valor estimado?

Sim. O imóvel necessita de intervenções corretivas e reformas de grande porte para que possa apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e pleno aproveitamento funcional. Durante a vistoria foram constatadas diversas patologias construtivas, degradações severas e irregularidades que comprometem significativamente o desempenho da edificação.

Entre os principais problemas observados destacam-se: infiltrações generalizadas, presença intensa de umidade, manchas de mofo e bolor, estufamento e desprendimento de pintura e massa corrida, deterioração de revestimentos, exposição de elementos estruturais, goteiras provenientes da cobertura/laje, ambientes insalubres, além de acúmulo excessivo de resíduos e condições precárias de utilização dos cômodos.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

Também se verificam necessidades de adequações elétricas, hidráulicas e sanitárias, recuperação de pisos e revestimentos, substituição de esquadrias danificadas, revisão da cobertura, tratamento de infiltrações, recuperação de forros e paredes, além de possíveis intervenções estruturais a serem confirmadas mediante avaliações técnicas complementares.

Além das reformas físicas, há necessidade de regularizações e adequações técnicas e funcionais do imóvel, visando atender às condições mínimas de segurança, habitabilidade e valorização patrimonial.

Considerando o estado geral de conservação da residência, a extensão dos danos identificados e os custos atuais de materiais, mão de obra e serviços especializados, estima-se que os valores necessários para recuperação, regularização e readequação do imóvel possam atingir e até ultrapassar a quantia de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), especialmente em razão da severidade das patologias construtivas e do elevado grau de comprometimento observado na edificação.

Ressalta-se, ainda, que os valores aqui estimados possuem caráter preliminar, podendo sofrer alterações após elaboração de projetos executivos, ensaios técnicos complementares e definição detalhada dos serviços necessários para completa recuperação do imóvel.

7. A eventual necessidade de reforma do imóvel impacta negativamente no seu valor de mercado?

Sim. A necessidade de reforma impacta negativamente o valor de mercado do imóvel.

Considerando o estado de conservação da edificação, caracterizado por elevado grau de deterioração e pela presença de patologias construtivas relevantes, há influência direta na redução de sua atratividade no mercado imobiliário.

Tal condição implica:

- Redução do número de potenciais interessados;
- Necessidade de investimento adicional para recuperação das condições de uso;
- Aumento do risco percebido pelo comprador.

Dessa forma, o valor do imóvel sofre depreciação, uma vez que o custo estimado para as intervenções necessárias, bem como os riscos associados, é naturalmente considerados pelos agentes de mercado no momento da negociação.

8. Qual o tipo e construção existente no imóvel? Edícula ou casa de frente? O tipo existente reduz o valor de mercado do imóvel?

O imóvel avaliado é caracterizado predominantemente como residência unifamiliar de grande porte do tipo sobrado, implantada na porção posterior do terreno, possuindo padrão originalmente compatível com imóvel de alto padrão.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

Embora a edificação principal esteja localizada mais ao fundo do lote, tal característica, por si só, não a enquadra tecnicamente como edícula.

A edícula, sob o ponto de vista construtivo e urbanístico, normalmente consiste em edificação acessória, secundária e de apoio à residência principal, geralmente destinada a usos complementares, como:

- depósito;
- área de serviço;
- espaço de lazer;
- dormitório auxiliar;
- ou pequena moradia de apoio.

Já a residência principal caracteriza-se pela predominância funcional e habitacional do imóvel, concentrando os principais ambientes de permanência, convivência e uso residencial, independentemente de sua posição no terreno.

No presente caso, a construção existente apresenta:

- ampla área edificada;
- múltiplos pavimentos;
- suítes;
- áreas sociais;
- área gourmet;
- piscina;
- elevador;
- garagem subterrânea;
- e demais elementos compatíveis com residência principal de elevado porte,

não sendo tecnicamente caracterizada como simples edícula.

Além da edificação principal, foram identificadas construções complementares e áreas acessórias, incluindo:

- área gourmet;
- piscina;
- guarita;
- garagem subterrânea;
- e edificação secundária não constante no projeto aprovado disponibilizado.

Sob a ótica mercadológica, o tipo construtivo em si não representa, isoladamente, fator direto de desvalorização do imóvel.

Entretanto, as características específicas da edificação, associadas:

- ao elevado porte do imóvel;
- ao alto custo de manutenção;
- às irregularidades construtivas identificadas;
- ao estado avançado de deterioração;
- e à necessidade de ampla reforma e regularização,

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

acabam restringindo o público potencial comprador, circunstância que impacta negativamente sua liquidez mercadológica e, consequentemente, seu valor de mercado nas condições atualmente observadas.

9. A construção existente, do tipo edícula, de acordo coma sua finalidade e distribuição no lote, constitui fator de acréscimo ou depreciação de valor?

Conforme constatado durante a vistoria, a edificação principal existente no imóvel não se caracteriza tecnicamente como edícula, apesar de estar implantada predominantemente na porção posterior do terreno.

Trata-se, na realidade, de residência unifamiliar de grande porte, composta por múltiplos pavimentos, suítes, áreas sociais, piscina, área gourmet, elevador e demais ambientes compatíveis com imóvel residencial de padrão elevado.

Sob a ótica mercadológica, a distribuição da construção no lote não constitui, isoladamente, fator direto de depreciação do imóvel, especialmente considerando a ampla área territorial disponível e a configuração construtiva observada.

10. A estrutura atual do imóvel atende às demandas atuais do mercado imobiliário?

Não integralmente.

A estrutura atual do imóvel não atende plenamente às demandas contemporâneas do mercado imobiliário, especialmente em razão do seu estado de conservação e das condições gerais da edificação.

Verifica-se que o imóvel apresenta:

- Deficiências construtivas e de manutenção, que comprometem seu desempenho e funcionalidade;
- Desgaste acentuado dos sistemas construtivos, impactando diretamente na habitabilidade;
- Necessidade de adequações e modernizações, para atender aos padrões atuais exigidos pelo mercado.

Além disso, aspectos como conforto, eficiência e padrão de acabamento encontram-se inferiores ao esperado para imóveis concorrentes na mesma região, reduzindo sua competitividade.

Dessa forma, conclui-se que o imóvel demanda intervenções significativas, tanto de recuperação quanto de atualização, para que possa atender adequadamente às exigências atuais do mercado imobiliário.

11. A estrutura atual do imóvel atende às normas de engenharia do Município? Se não, isso impacta negativamente no seu valor de mercado?

Conforme constatado na vistoria pericial e análise posterior da documentação disponibilizada, verificou-se divergência entre a edificação efetivamente executada e o

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

projeto arquitetônico aprovado junto ao Município, havendo indícios da existência de áreas construídas não regularizadas perante o órgão competente.

Dentre as inconsistências observadas, destacam-se construções adicionais não constantes no projeto apresentado, incluindo edificações complementares e garagem subterrânea, circunstância que indica possível desconformidade urbanística e construtiva em relação às normas municipais aplicáveis.

Em razão das limitações operacionais enfrentadas durante a vistoria, bem como da apresentação tardia dos projetos, não foi possível aferir integralmente a conformidade técnica e legal de toda a edificação perante a legislação municipal vigente, sendo recomendável eventual análise complementar junto aos órgãos competentes.

Contudo, sob a ótica mercadológica e da engenharia de avaliações, a existência de construções potencialmente irregulares impacta negativamente o valor de mercado do imóvel, uma vez que pode gerar:

- necessidade de regularização administrativa;
- custos adicionais com projetos, taxas e adequações;
- insegurança jurídica ao potencial comprador;
- restrições registrais e urbanísticas;
- dificuldades de financiamento;
- e redução da liquidez mercadológica.

Assim, as divergências identificadas entre a construção executada e o projeto aprovado constituem fator depreciativo relevante na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

12. Um imóvel com uma unidade com a mesma metragem do imóvel ora avaliado, serve de comparativo de valor para este, levando em consideração sua construção no tipo edícula?

Sim, desde que observadas as devidas compatibilizações técnicas quanto às características construtivas, padrão de acabamento, estado de conservação, localização, funcionalidade e inserção mercadológica do imóvel paradigma utilizado para comparação.

Conforme constatado na presente perícia, o imóvel avaliado não se caracteriza tecnicamente como edícula, apesar de sua implantação predominante ocorrer em porção mais ao fundo do lote. A simples localização da edificação na parte posterior do terreno não é suficiente, isoladamente, para classificá-la como edícula, sobretudo considerando que o imóvel possui características típicas de residência principal de grande porte.

13. A inexistência de arrematante nos últimos leilões realizados, com valor mínimo de R$2.100.000,00, constitui indício de que o imóvel avaliado não possui liquidez no valor de R$2.100.000,00? (vide ATA de ID 117081547)

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

A ausência de interessados na aquisição do imóvel durante a alienação judicial anteriormente realizada constitui elemento relevante para análise da liquidez mercadológica do bem, especialmente considerando que o imóvel foi ofertado ao mercado pelo valor aproximado de R$ 2.100.000,00 sem êxito na concretização da venda.

Sob a ótica técnico-avaliatória, a inexistência de arrematantes ou interessados em procedimento público de venda judicial representa indicativo concreto de resistência mercadológica na faixa de valor então atribuída ao imóvel, evidenciando possível incompatibilidade entre o preço ofertado e o efetivo comportamento do mercado imobiliário local.

Importante destacar que imóveis submetidos à alienação judicial normalmente já são ofertados em condições mercadológicas mais atrativas, justamente em razão das particularidades inerentes à modalidade de venda, circunstância que, em tese, amplia o interesse de potenciais adquirentes. Assim, a ausência de interessados mesmo diante desse cenário reforça a baixa absorção mercadológica do bem no patamar anteriormente estabelecido.

Além disso, devem ser considerados fatores que impactam diretamente a liquidez do imóvel, dentre os quais:

- elevado custo de recuperação e reforma;
- estado avançado de deterioração;
- infiltrações generalizadas;
- ausência de manutenção predial;
- irregularidades construtivas;
- divergência entre obra executada e projeto aprovado;
- necessidade de regularização urbanística;
- elevado custo de manutenção futura;
- e perfil restrito de compradores compatíveis com imóveis de grande porte.

Observa-se ainda que imóveis de alto padrão com extensas áreas construídas e características muito específicas tendem a apresentar público comprador naturalmente mais limitado, sobretudo em mercados imobiliários regionais de menor absorção, como o verificado no município de Ariquemes.

Dessa forma, o histórico de tentativa frustrada de alienação judicial constitui importante parâmetro auxiliar para aferição da liquidez e aderência mercadológica do imóvel, servindo como elemento técnico complementar na formação do convencimento acerca do seu efetivo valor de mercado.

14. A inexistência de interessados nos últimos 4 ciclos de venda direta realizada, com valor mínimo de R$ 2.100.000,00, constitui indício de que o imóvel avaliado não possui liquidez no valor de R$ 2.100.000,00? (vide ATA de ID 119855039)

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

Sim. A ausência de interessados nos últimos 4 ciclos de venda direta, considerando o valor mínimo estipulado de R$ 2.100.000,00, constitui forte indício de baixa liquidez do imóvel nesse patamar de preço.

Sob a ótica mercadológica, a liquidez de um bem está diretamente relacionada à sua capacidade de conversão em venda dentro de condições normais de mercado. A inexistência de propostas, mesmo após sucessivas tentativas de comercialização, indica que o valor ofertado não se mostra aderente à realidade do mercado local.

Tal cenário sugere que:

- O preço estabelecido encontra-se acima do valor percebido pelos potenciais compradores;
- Há restrição na demanda, possivelmente agravada pelas condições físicas do imóvel e/ou fatores jurídicos;
- O imóvel apresenta baixa atratividade comercial no valor indicado.

Dessa forma, conclui-se que o montante de R$ 2.100.000,00 não reflete, no momento, um valor com liquidez de mercado, devendo ser revisto à luz de parâmetros técnicos e das efetivas condições de negociação.

15. Levando em consideração todos os quesitos anteriores, bem como as características do imóvel, qual o seu valor atual de mercado?

Considerando:

- as características físicas do imóvel;
- sua ampla área territorial;
- o padrão construtivo originalmente elevado;
- a existência de benfeitorias como piscina, elevador, área gourmet e garagem subterrânea;
- a pesquisa mercadológica realizada;
- os imóveis comparativos utilizados;
- a localização do bem;
- bem como os fatores depreciativos constatados durante a vistoria;

apurou-se inicialmente valor potencial estimado de aproximadamente **R$ 2.488.000,00 (dois milhões quatrocentos e oitenta e oito mil reais)**, considerando o imóvel em condições regulares de conservação e regularidade construtiva.

Entretanto, diante das condições efetivamente verificadas durante a perícia, incluindo:

- infiltrações generalizadas;
- necessidade de ampla reforma corretiva;
- ausência de manutenção predial;
- deterioração de revestimentos e acabamentos;
- necessidade de regularização urbanística;
- irregularidades construtivas;

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- baixa liquidez mercadológica;
- elevado custo de recuperação;
- e restrição do público comprador;

aplicou-se depreciação técnica compatível com o estado de conservação observado, estimada em aproximadamente **R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**.

Dessa forma, conclui-se que o valor atual de mercado do imóvel corresponde a: **R$ 1.988.000,00 (um milhão novecentos e oitenta e oito mil reais)** na data da vistoria pericial.

16. Quais os imóveis utilizados como parâmetro? Favor identificar os imóveis com fotos e informar se trata de anúncio ou venda efetivada



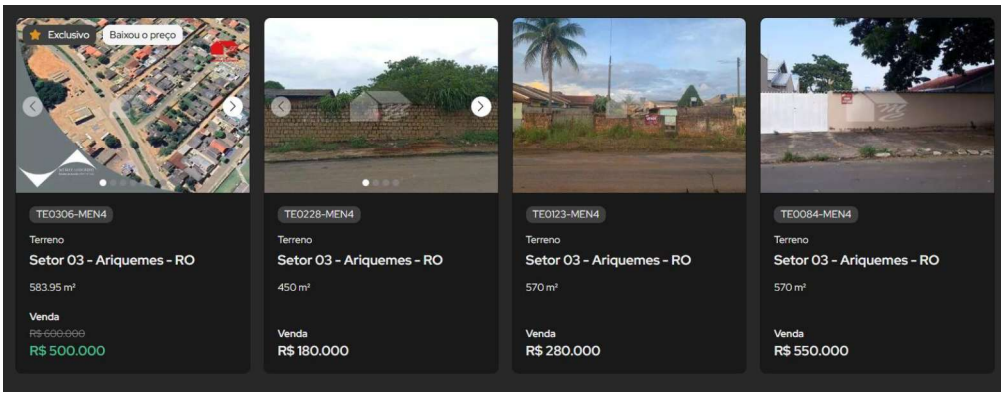






WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

(https://adimoveisro.com.br/venda/sobrado/ariquemes/)



(https://www.mendesecampos.com.br/imoveis/a-venda/terreno/setor-03?finalidade=residencial)



(https://www.aislansantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno)

Ressalta-se que todos os elementos amostrais utilizados no método comparativo direto de dados de mercado foram obtidos por meio de anúncios imobiliários disponibilizados por imobiliárias locais, considerando a limitação de acesso a informações de transações efetivamente concretizadas no mercado imobiliário da região.

Os valores anunciados foram analisados criticamente e compatibilizados tecnicamente com as características do imóvel avaliando, observando-se localização, padrão construtivo, área, estado de conservação e demais fatores de homogeneização pertinentes.

- **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL;**

Imóvel residencial urbano de alto padrão, edificado sobre 02 lotes urbanos, situado na Rua Natal, Setor 03, nº 2226, município de Ariquemes/RO.

O imóvel é constituído por residência do tipo sobrado, contendo múltiplos pavimentos, área de lazer com piscina, espaço gourmet, elevador, estacionamento subterrâneo e edificações complementares.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

A área territorial total corresponde a aproximadamente 1.117,00m².

Conforme projeto arquitetônico posteriormente apresentado à perícia, consta área regular aprovada correspondente a aproximadamente 537,68m², distribuída entre pavimento térreo e superior. Entretanto, em vistoria in loco, constatou-se existência de construções não constantes no projeto aprovado, estimadas em aproximadamente 288,00m² adicionais, também distribuídas entre pavimento térreo e pavimento superior, além de garagem subterrânea não constante na documentação disponibilizada.

As estimativas das áreas irregulares foram realizadas mediante análise comparativa entre imagens aéreas e projeções obtidas por ferramenta Google Maps, diante da impossibilidade de levantamento métrico integral no local.



IMAGEM 01 – LOCALIZAÇÃO AÉREA DO IMÓVEL.

- **LIMITAÇÕES DA VISTORIA;**

A diligência pericial ocorreu mediante acompanhamento policial para acesso ao imóvel, em razão das circunstâncias encontradas no local.

Durante a vistoria, verificou-se limitação temporal e operacional para permanência prolongada no imóvel, bem como impossibilidade de execução de levantamento métrico completo e inspeção minuciosa de todos os ambientes.

Além disso, o imóvel apresentava elevado acúmulo de objetos, resíduos e materiais diversos, comprometendo parcialmente a visualização integral de elementos construtivos e patologias existentes. Constatou-se, ainda, a presença de ocupantes residindo no imóvel em condições precárias de salubridade e habitabilidade, diante da existência de ambientes com umidade excessiva, infiltrações, mofo, resíduos orgânicos, degradação de acabamentos e condições inadequadas de higiene e conservação.

Tais circunstâncias comprometiam parcialmente as condições mínimas adequadas de utilização residencial do imóvel.

Ressalta-se ainda que o projeto arquitetônico foi disponibilizado somente após a realização da vistoria pericial, oportunidade em que foram identificadas divergências

WkkxaVo5TIlkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

relevantes entre a edificação efetivamente executada e o projeto aprovado junto ao órgão municipal competente.

Dessa forma, determinadas áreas e características construtivas foram estimadas tecnicamente mediante observação in loco, análise documental posterior e imagens aéreas.

- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO;**

O imóvel apresenta estado de conservação classificado como RUIM, com elevado grau de depreciação física e funcional.

Durante a vistoria foram constatadas infiltrações generalizadas em praticamente todos os cômodos da edificação, inclusive com presença de recipientes destinados à contenção de água proveniente de goteiras ativas.

Observou-se ainda:

- deterioração de revestimentos;
- sinais severos de umidade;
- ausência de manutenção predial;
- elevado acúmulo de resíduos e materiais;
- comprometimento estético e funcional de diversos ambientes.

A condição geral encontrada implica necessidade de ampla intervenção corretiva e reforma substancial para readequação do imóvel aos padrões normais de habitabilidade e mercado.

- **IRREGULARIDADES CONSTRUTIVAS;**

Verificou-se divergência entre a construção existente e o projeto aprovado apresentado posteriormente.

Constatou-se existência de edificações executadas sem correspondente aprovação identificada nos documentos disponibilizados, incluindo:

- complexo residencial complementar;
- garagem subterrânea;
- ampliações diversas.

Tais irregularidades podem implicar:

- necessidade de regularização urbanística;
- incidência de custos técnicos e administrativos;
- adequações perante o município;
- possíveis encargos tributários;
- além de impacto negativo na liquidez e valor de mercado do imóvel.

WkkxaVo5TIlkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- **METODOLOGIA UTILIZADA;**

A avaliação foi realizada pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, método amplamente aceito para avaliação de imóveis urbanos.

O procedimento consistiu na análise comparativa de imóveis semelhantes situados na mesma região mercadológica, considerando:

- localização;
- padrão construtivo;
- dimensão;
- tipologia;
- estado de conservação;
- e liquidez de mercado.

Foram também considerados:

- fatores depreciativos;
- irregularidades construtivas;
- ausência de manutenção;
- e baixa absorção mercadológica.

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL;**

1. **<u>COMPLEXO PRINCIPAL;</u>**

Conforme projeto apresentado posteriormente à perícia, o imóvel possui área regular aprovada correspondente a aproximadamente 537,68 m², distribuída entre pavimento térreo e superior.

Pavimento Superior:

- 04 suítes;
- copa;
- sala de TV;
- sala de jantar.

Pavimento Térreo:

- 01 suíte;
- escritório;
- lavabo;
- sala de cinema;
- copa;
- living;
- quarto com acesso externo.

O imóvel conta ainda com: (NÃO CONSTANTE EM PROJETO)

- elevador;

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- piscina;
- área gourmet;
- estacionamento subterrâneo;
- área de lazer.

2. <u>COMPLEXO SECUNDÁRIO (NÃO CONSTANTE EM PROJETO);</u>

Foi identificada edificação complementar não constante no projeto aprovado, estimada em aproximadamente 288,00 m², distribuída entre pavimento térreo e superior.

Pavimento Térreo:

- cozinha gourmet;
- área de serviço;
- canil;
- depósito;

Pavimento Superior:

- sala;
- cozinha;
- 01 suíte;
- 01 quarto.

- **ANÁLISE MERCADOLÓGICA;**

Embora o imóvel avaliado possua características originalmente compatíveis com residência de alto padrão, foram identificados fatores significativamente **depreciativos**, dentre os quais:

- severo estado de conservação;
- infiltrações generalizadas;
- ausência de manutenção predial;
- irregularidades construtivas;
- divergências entre a obra executada e o projeto aprovado;
- necessidade de regularização urbanística;
- baixa liquidez mercadológica;
- elevado custo de recuperação;
- e restrição do público comprador.

Ressalta-se que o imóvel foi anteriormente submetido à alienação judicial pelo valor aproximado de R$ 2.100.000,00, sem que houvesse interessados em sua aquisição, circunstância que evidencia resistência mercadológica na faixa de valor anteriormente atribuída.

O histórico de ausência de interessados constitui relevante indicativo técnico de baixa absorção mercadológica e possível incompatibilidade entre a expectativa de valor e a efetiva realidade do mercado imobiliário local.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

Na composição do valor mercadológico do imóvel avaliado, foram considerados tanto os atributos valorizantes da edificação quanto os fatores depreciativos constatados durante a vistoria técnica.

ASPECTOS VALORIZANTES OBSERVADOS:

- área territorial elevada, correspondente a aproximadamente 1.117,00 m²;
- residência originalmente concebida em padrão elevado;
- presença de piscina;
- elevador;
- área gourmet;
- garagem subterrânea;
- expressiva área construída;
- localização urbana consolidada.

Entretanto, apesar das características originalmente compatíveis com imóvel de alto padrão, foram identificados fatores depreciativos relevantes que impactam diretamente o valor de mercado e a liquidez do bem.

FATORES DEPRECIATIVOS IDENTIFICADOS:

- estado de conservação classificado como ruim;
- infiltrações generalizadas em diversos ambientes;
- necessidade de ampla reforma corretiva;
- elevado acúmulo de resíduos e materiais;
- impossibilidade de inspeção minuciosa de determinados ambientes;
- divergências entre a obra executada e o projeto aprovado;
- necessidade de regularização urbanística;
- possível existência de passivo administrativo e urbanístico;
- baixa liquidez mercadológica;
- mercado regional limitado para imóveis de grande porte;
- ausência de interessados em leilão judicial realizado com valor mínimo de R$2.100.000,00.

Além disso, devem ser considerados os custos estimados de reforma e regularização do imóvel, os quais impactam diretamente sua atratividade perante potenciais compradores e influenciam negativamente seu valor de mercado.

Dessa forma, a avaliação mercadológica foi realizada considerando o equilíbrio entre os atributos valorizantes do imóvel e os expressivos fatores depreciativos observados durante a perícia, bem como o atual comportamento do mercado imobiliário local.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- **CONCLUSÃO;**

Após análise complementar dos elementos construtivos, características mercadológicas e potencial econômico do imóvel avaliado, procedeu-se à reavaliação técnica considerando o valor bruto estimado do bem em condições regulares de conservação e regularidade documental.

Verificou-se que, considerando:

- a expressiva área territorial;
- o padrão originalmente elevado da construção;
- a existência de piscina, elevador, área gourmet e garagem subterrânea;
- a ampla área construída;
- e a localização urbana consolidada;

o imóvel, em condições normais de conservação, manutenção e regularidade construtiva, poderia atingir valor mercadológico aproximado de:

R$ 2.468.000,00 (dois milhões quatrocentos e sessenta e oito mil reais).

CONSIDERANDO:

1. Média dos terrenos comparativos:

- R$ 180.000,00
- R$ 270.000,00
- R$ 420.000,00
- R$ 500.000,00
- R$ 550.000,00

Soma:
R$ 1.920.000,00
Média:
R$ 384.000,00
Valor correspondente a 02 terrenos R$384.000,00 × 2 = R$ 768.000,00

2. Valor do sobrado comparativo:
Valor informado:
R$ 1.300.000,00

3. Valor total estimado pelo comparativo simples
Terrenos:
R$ 768.000,00
Residência:
R$ 1.300.000,00
= R$ 2.068.000,00 (dois milhões e sessenta e oito mil reais).

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

Entretanto, considerando que o imóvel avaliado possui benfeitorias adicionais relevantes não necessariamente contempladas de forma equivalente no imóvel paradigma utilizado, agregou-se valor correspondente às benfeitorias diferenciadas existentes, dentre as quais:

- piscina;
- elevador;
- garagem subterrânea;
- e demais estruturas acessórias.

Assim, considerando o acréscimo estimado das referidas benfeitorias, o valor potencial do imóvel em condições regulares de conservação e regularidade documental alcançaria aproximadamente:

R$ 2.468.000,00 (dois milhões quatrocentos e sessenta e oito mil reais).

Todavia, diante dos expressivos fatores depreciativos constatados durante a vistoria, tais como necessidade de ampla reforma corretiva, infiltrações generalizadas, ausência de manutenção predial, irregularidades construtivas, necessidade de regularização urbanística e baixa liquidez mercadológica, aplicou-se depreciação técnica compatível com o estado efetivamente observado no imóvel, resultando no valor final de mercado de **R$ 1.968.000,00 (um milhão novecentos e sessenta e oito mil reais).**

Considerando a depreciação estimada em aproximadamente **R$500.000,00 (quinhentos mil reais)**, verifica-se que tal montante se mostra compatível com as condições efetivamente observadas durante a vistoria pericial.

Constatou-se que praticamente todos os cômodos do pavimento superior apresentavam goteiras ativas e infiltrações generalizadas, evidenciando comprometimento relevante da cobertura da edificação e necessidade de intervenção corretiva substancial.

Conforme orçamento estimativo elaborado com base em composições da tabela SINAPI do Estado de Rondônia, somente os serviços necessários para recuperação da cobertura e reforma do telhado possuem custo aproximado de R$139.972,00 (cento e trinta e nove mil novecentos e setenta e dois reais).

Além disso, devem ser considerados os custos adicionais necessários para recuperação integral do imóvel, incluindo, dentre outros:

- pintura geral interna e externa;
- reparos e substituições de forros e elementos em gesso;
- recuperação de revestimentos deteriorados;
- correção de infiltrações;
- ajuste em toda rede elétrica;
- readequação de projeto arquitetônico;
- regularização urbanística da obra;
- adequações técnicas;
- recuperação de elementos estruturais potencialmente comprometidos pela umidade;

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- readequação de lajes afetadas pelas infiltrações;
- além de serviços complementares de limpeza, remoção de resíduos e reestruturação funcional dos ambientes.

Dessa forma, a depreciação aplicada mostra-se tecnicamente razoável e compatível com o elevado nível de intervenção necessário para restabelecimento das condições adequadas de habitabilidade, funcionalidade e valorização mercadológica do imóvel.

- **ORÇAMENTO ESTIMATIVO – REFORMA DE TELHADO**

Base referencial: SINAPI Rondônia – referência 2026
Área considerada: 420,00 m²

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Remoção de telhamento existente	m²	420,00	R$ 18,00	R$ 7.560,00
2	Remoção e substituição parcial de madeiramento comprometido	m²	420,00	R$ 65,00	R$ 27.300,00
3	Telhamento com telha cerâmica/telhamento similar – SINAPI	m²	420,00	R$ 86,28	R$ 36.237,60
4	Cumeeiras, rufos e arremates metálicos	m	85,00	R$ 48,00	R$ 4.080,00
5	Impermeabilização complementar em pontos críticos	m²	120,00	R$ 75,00	R$ 9.000,00
6	Revisão estrutural do telhado	vb	1,00	R$ 12.500,00	R$ 12.500,00
7	Transporte, retirada e destinação de entulho	vb	1,00	R$ 8.500,00	R$ 8.500,00
8	Equipamentos, içamento e segurança	vb	1,00	R$ 6.800,00	R$ 6.800,00

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

SUBTOTAL: R$ 111.977,60
BDI estimado – 25%: R$ 27.994,40
VALOR TOTAL ESTIMADO: R$ 139.972,00 (cento e trinta e nove mil novecentos e setenta e dois reais)

Observações Técnicas:

O presente orçamento possui caráter estimativo, tendo sido elaborado com base em referências da tabela SINAPI do Estado de Rondônia, aliado às constatações obtidas durante a vistoria pericial realizada no imóvel.

Considerando as limitações operacionais enfrentadas durante a diligência, incluindo restrição de acesso, impossibilidade de inspeção integral da cobertura e ausência de levantamento métrico minucioso, os quantitativos adotados poderão sofrer alterações após eventual abertura completa do telhado e realização de inspeção técnica detalhada da estrutura existente.

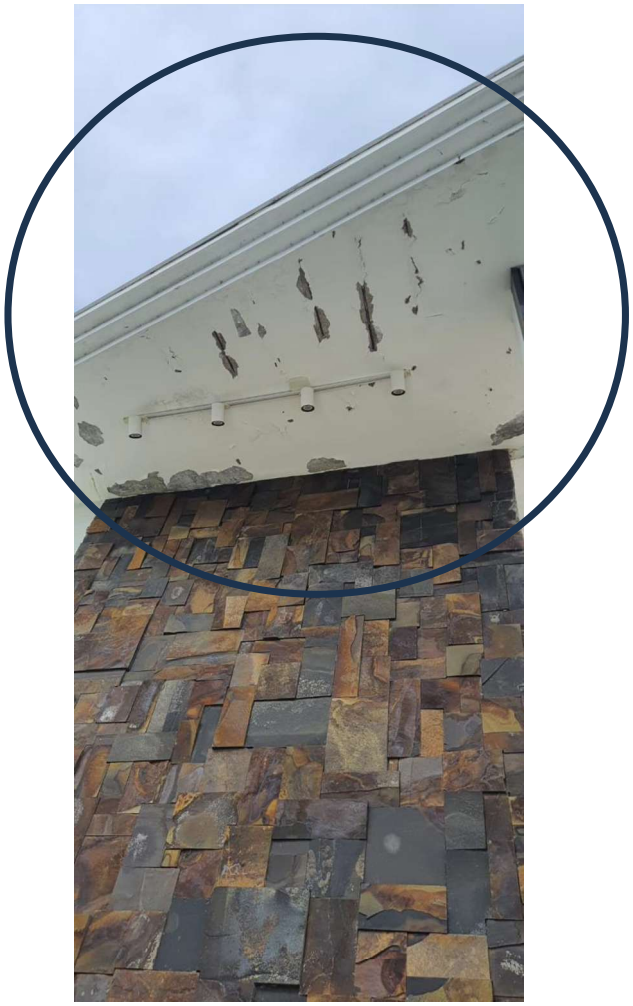
Durante a vistoria, foram constatados indícios de infiltrações generalizadas, goteiras ativas e possível comprometimento parcial do madeiramento estrutural da cobertura, circunstâncias que podem demandar intervenções adicionais não integralmente mensuráveis no momento da perícia.

Os valores estimados poderão variar conforme:

- padrão efetivo das telhas existentes;
- extensão real das patologias construtivas;
- necessidade de substituições estruturais complementares;
- condições de segurança para execução dos serviços;
- logística operacional de acesso ao imóvel;
- e eventual identificação de danos ocultos após início das intervenções.

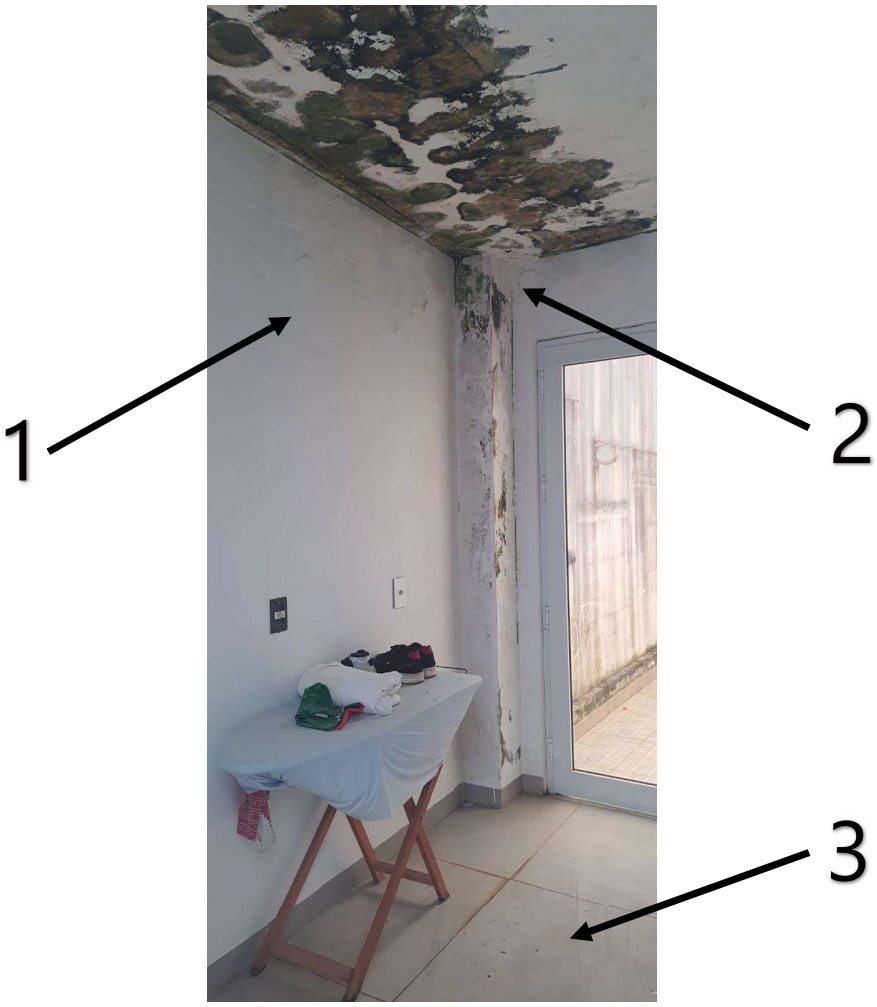
WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;**



Presença de infiltrações e umidade acentuada em laje, com comprometimento visível do revestimento e indícios de falha no sistema de impermeabilização da cobertura.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



1. Presença de infiltrações em paredes internas, ocasionando comprometimento do emassamento, destacamento da pintura e deterioração do revestimento superficial.
2. Presença de infiltração severa em laje, com elevado grau de umidade, formação de bolor e acentuada deterioração do revestimento, observando-se ausência de pintura em determinados trechos em razão do avançado processo de degradação causado pela ação contínua da umidade.
3. Acúmulo de água proveniente de goteiras ativas decorrentes de infiltrações existentes na cobertura e/ou laje da edificação.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Presença de infiltração severa em laje, com elevado grau de umidade e formação de bolor.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Presença de infiltração severa em laje, com elevado grau de umidade e formação de bolor.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Presença de infiltração com coloração avermelhada, indicando possível oxidação de elementos metálicos internos e avançado processo de deterioração ocasionado pela ação contínua da umidade.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Presença de infiltração severa em laje, com elevado grau de umidade e formação de bolor.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Presença de infiltração severa em laje, com elevado grau de umidade e formação de bolor.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Presença de infiltração com coloração avermelhada, indicando possível oxidação de elementos metálicos internos e avançado processo de deterioração ocasionado pela ação contínua da umidade.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Presença de infiltração com comprometimento do forro em gesso, apresentando sinais visíveis de deterioração decorrentes da ação contínua da umidade.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



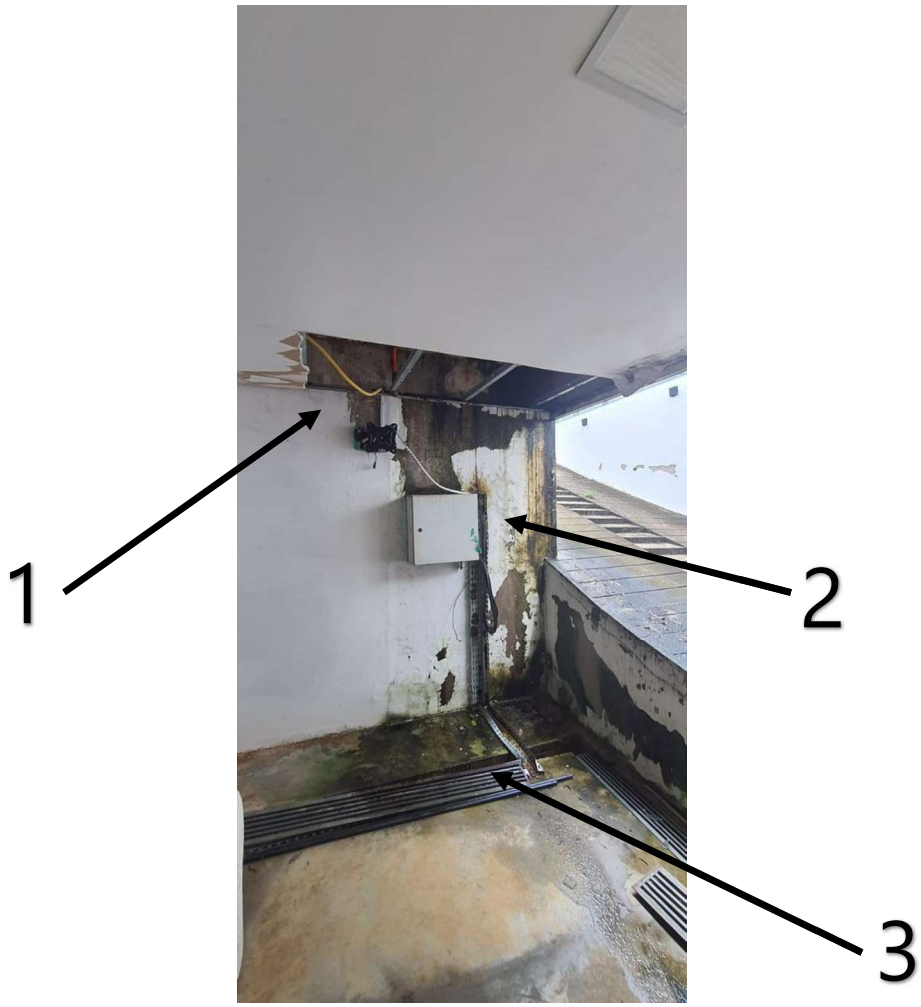
Presença de manchas decorrentes de infiltração no papel de parede, evidenciando ação contínua da umidade no ambiente.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Presença de manchas de infiltração, com deterioração da massa corrida, comprometimento da pintura e avanço da umidade até a camada de reboco.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



1) Forro em gesso comprometido em decorrência de infiltrações contínuas, apresentando sinais visíveis de deterioração causados pela ação da umidade.
2) Infiltrações com elevado grau de deterioração, ocasionando corrosão da pintura, exposição do reboco e atingimento de central de distribuição elétrica instalada no ambiente.
3) Presença de formação de lodo decorrente de infiltração antiga e persistente, indicando exposição prolongada à umidade e ausência de intervenção corretiva adequada.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Comprometimento do forro em gesso em decorrência de falhas de infiltração e ação contínua de umidade.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenheira Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Forro de gesso apresentando elevado grau de deterioração, com danos causados por infiltrações persistentes e excesso de umidade.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Presença de manchas de mofo e bolor ocasionadas pelo elevado grau de infiltração na superfície analisada.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Presença de manchas de mofo e bolor ocasionadas pelo elevado grau de infiltração na superfície analisada, bem como estufamento da massa corrida e desprendimento/comprometimento da pintura.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Exposição da laje e estufamento do emassamento em decorrência da ação contínua da umidade proveniente de infiltrações.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenheira Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

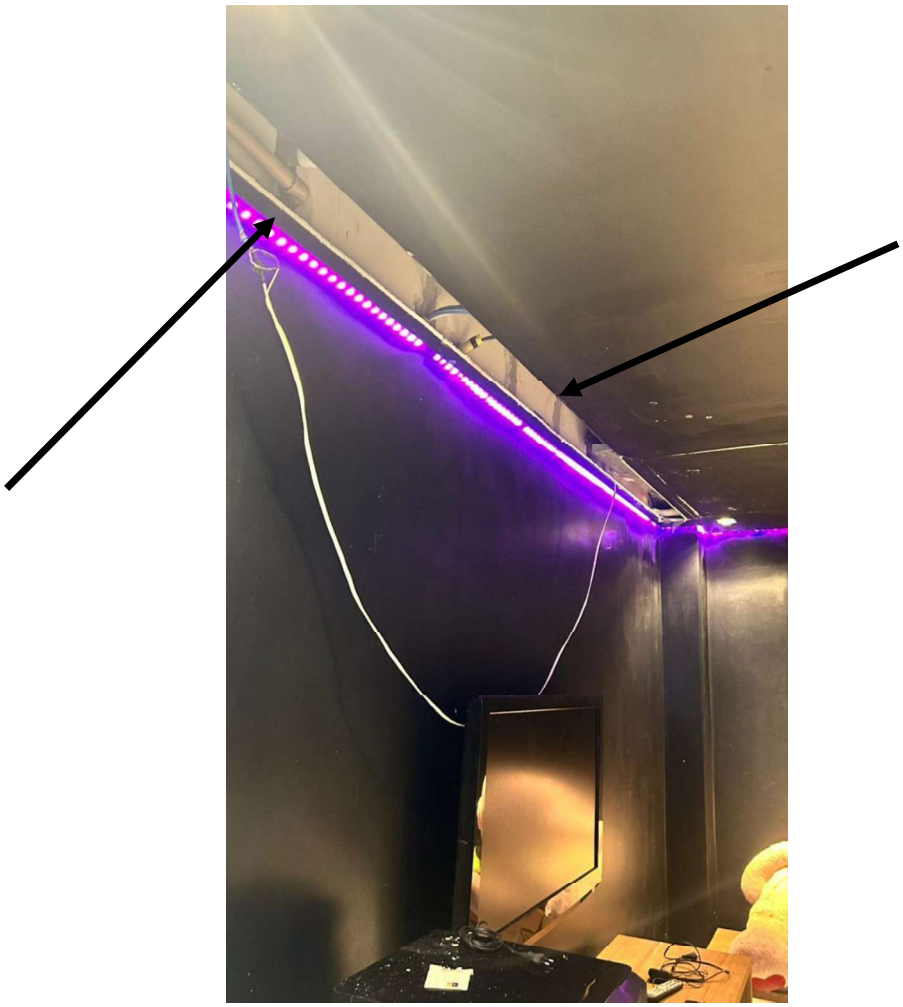


WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenheira Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Registro fotográfico evidenciando ausência de placas de gesso na área demarcada, indicando provável remoção para manutenção prévia. Observa-se ainda ambiente com forte odor de mofo, sugerindo elevada concentração de umidade e possível comprometimento das condições de habitabilidade da sala de cinema periciada.

Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Eng. Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

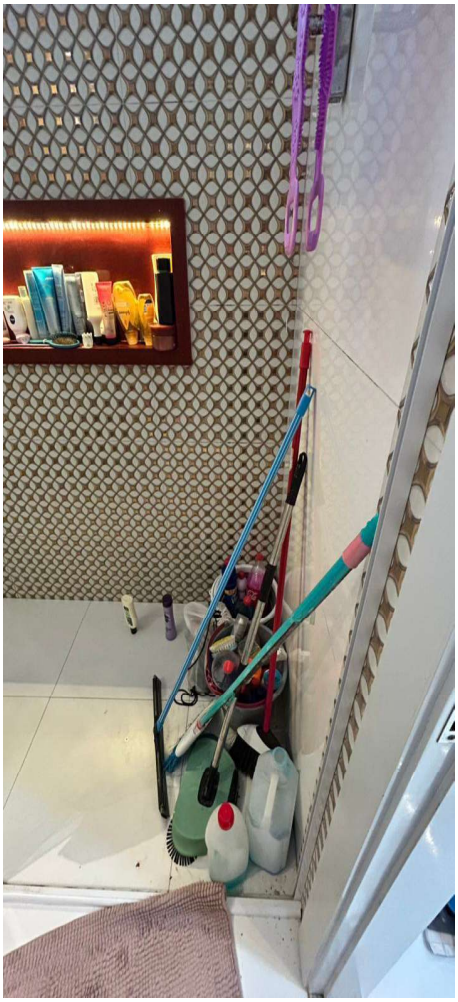




Vigamento com fortes sinais de corrosão, indicando degradação do elemento estrutural e possível comprometimento de sua integridade interna, com redução da durabilidade e da capacidade resistente da viga.

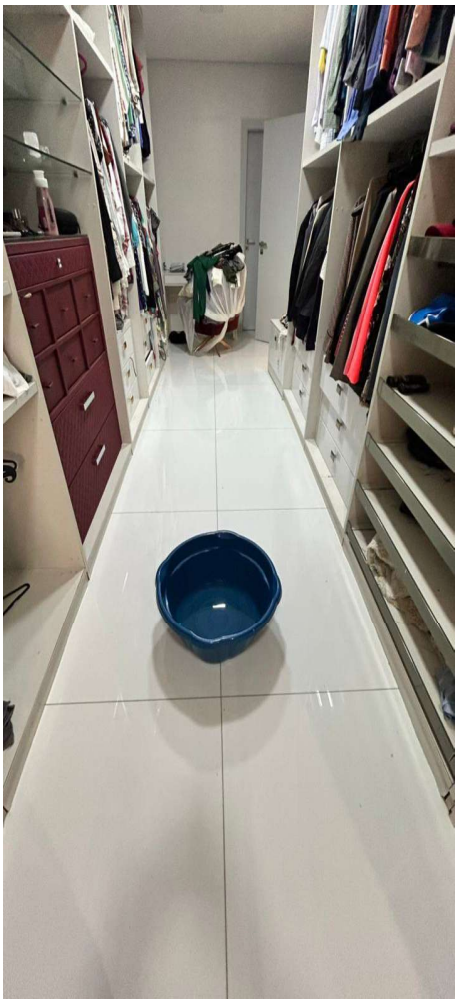
WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenharia Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Evidencia a utilização de baldes para contenção de goteiras no ambiente do closet, bem como a presença de manchas no teto, indicando infiltrações recorrentes e persistentes no local periciado.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Constata-se banheiro com acesso pelo closet, apresentando utilização de baldes para contenção de água no piso, bem como manchas no teto compatíveis com infiltração, indicando ação recorrente de umidade no ambiente periciado.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



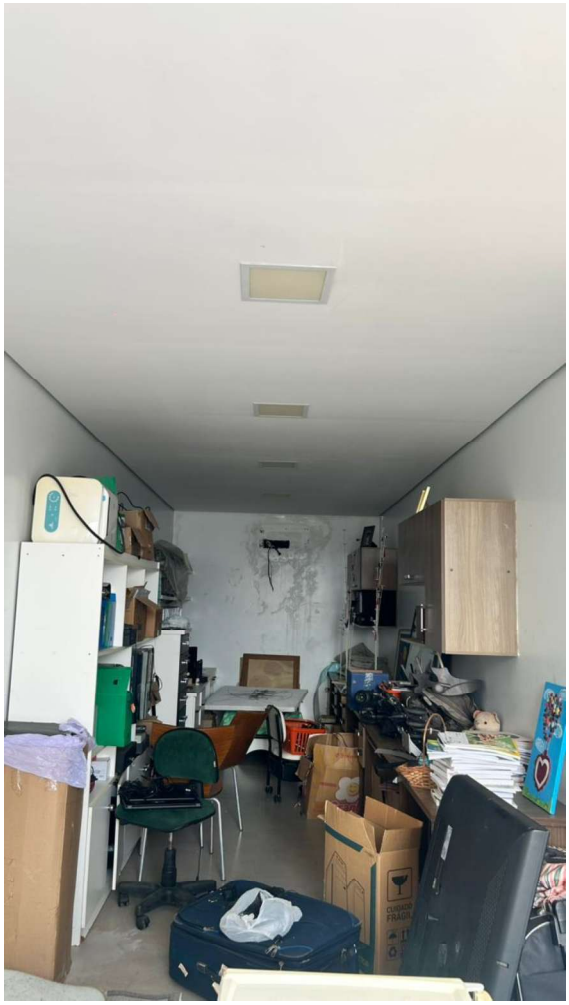
Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Eng. Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



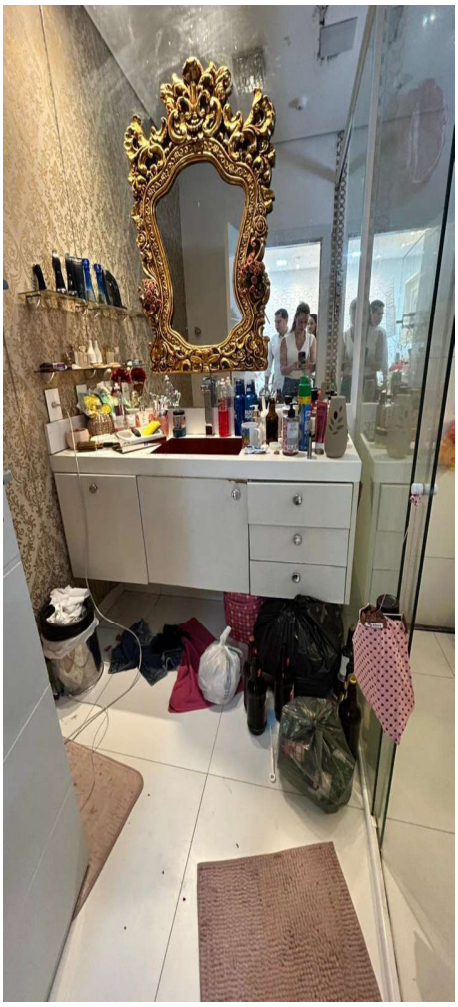
Constata-se laje com deterioração do revestimento, apresentando exposição de armadura, decorrente de intensa infiltração, indicando comprometimento do elemento estrutural e necessidade de intervenção corretiva.

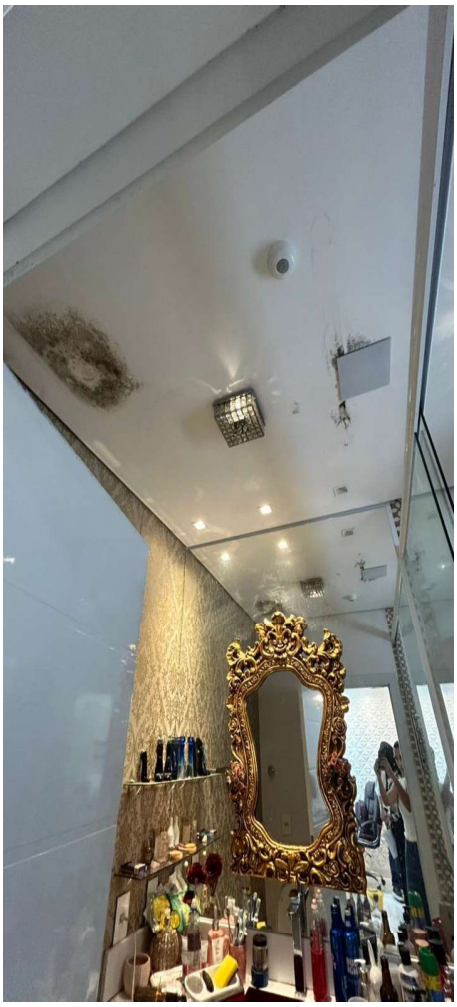
WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Cômodo com acúmulo significativo de móveis e entulhos, o que compromete a visualização integral dos elementos construtivos e inviabiliza, no momento da vistoria, uma avaliação técnica precisa e detalhada das condições do ambiente.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Banheiro com acúmulo de lixo e presença de garrafas de bebidas alcoólicas, existência de manchas no teto compatíveis com infiltração, indicando condições inadequadas de higiene e possível ação recorrente de umidade no ambiente periciado.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



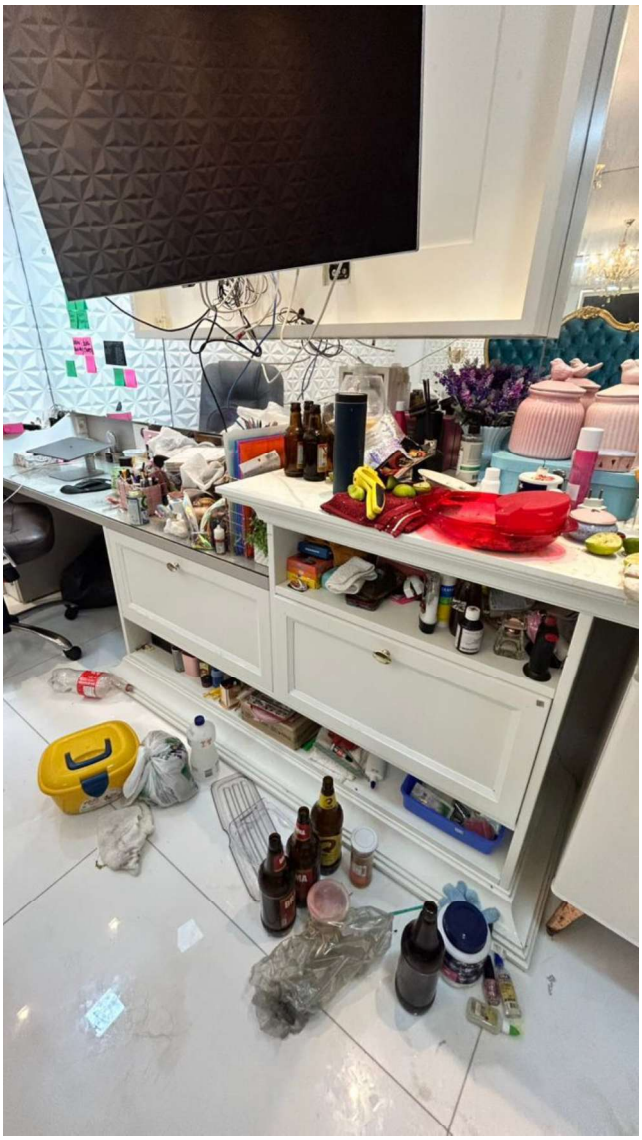
Verifica-se closet com acúmulo de roupas no piso, obstruindo o acesso e impedindo a entrada adequada para fiscalização e avaliação técnica completa do ambiente no momento da vistoria.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Bancada com acúmulo de diversos itens, incluindo bebidas e alimentos em estado de deterioração, bem como outros objetos, caracterizando condições inadequadas de organização e higiene no ambiente periciado.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Bancada com acúmulo de diversos itens, incluindo bebidas alcoólicas, alimentos em estado de deterioração e outros objetos, dentre eles recipiente contendo soda cáustica, caracterizando condições inadequadas de organização, higiene e segurança no ambiente periciado.

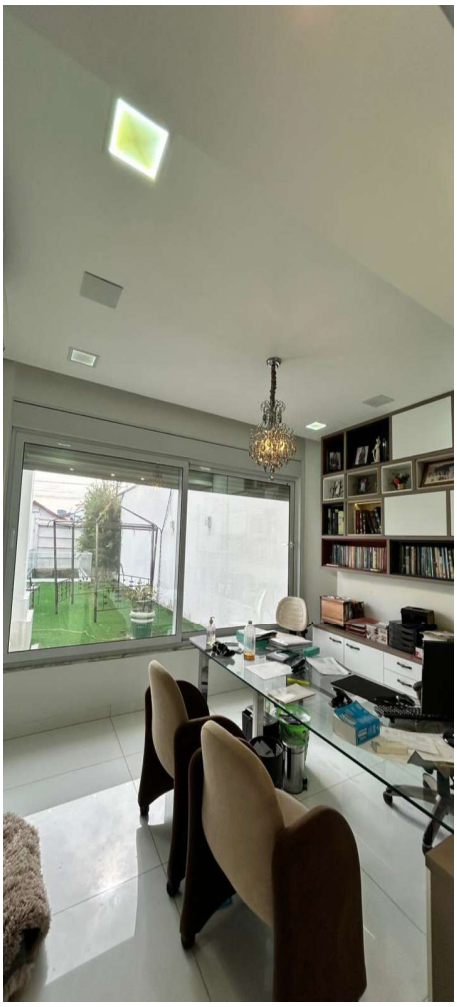
WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Verifica-se quarto com expressivo acúmulo de roupas e resíduos, sendo constatada, sobre as mesas de cabeceira, a presença de pratos com restos de alimentos em estado de decomposição e presença de bolor e insetos. Observa-se ainda dificuldade de acesso ao closet em razão de roupas dispostas no piso. No banheiro, identifica-se acúmulo de sacos de lixo. O conjunto das condições descritas caracteriza ambiente com elevado grau de insalubridade, comprometendo as condições mínimas de habitabilidade e uso regular do imóvel.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenharia Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Eng. Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



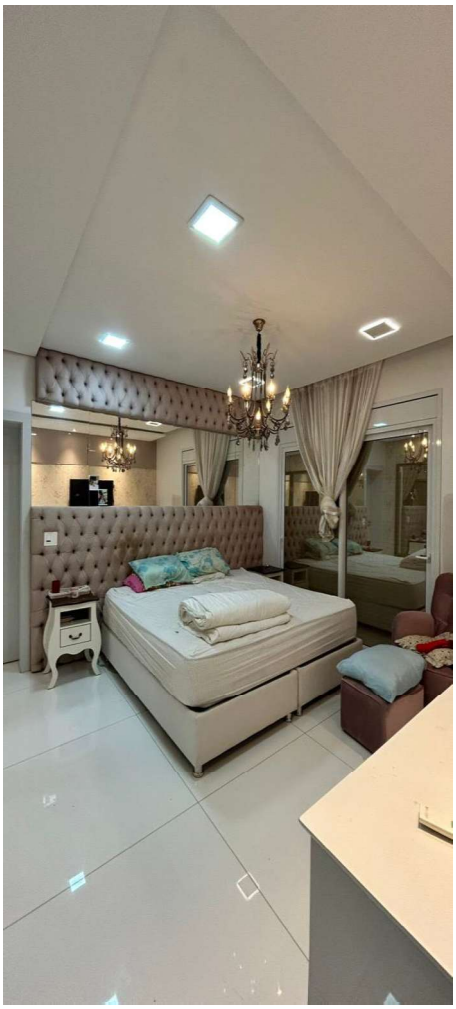
Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenharia Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenharia Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenharia Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Ambiente com presença significativa de água acumulada no local, evidenciando a ocorrência de goteiras provenientes de infiltrações ativas, indicando falha no sistema de vedação e estanqueidade da edificação.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

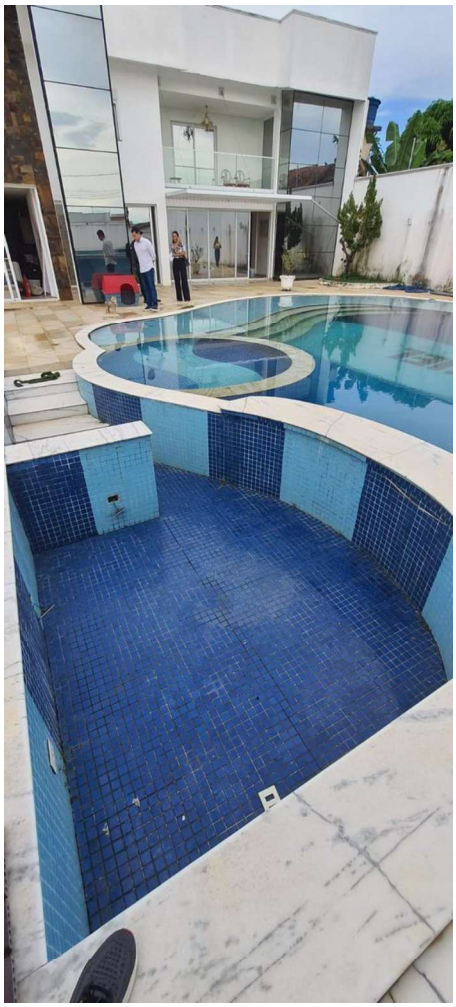




Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenharia Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



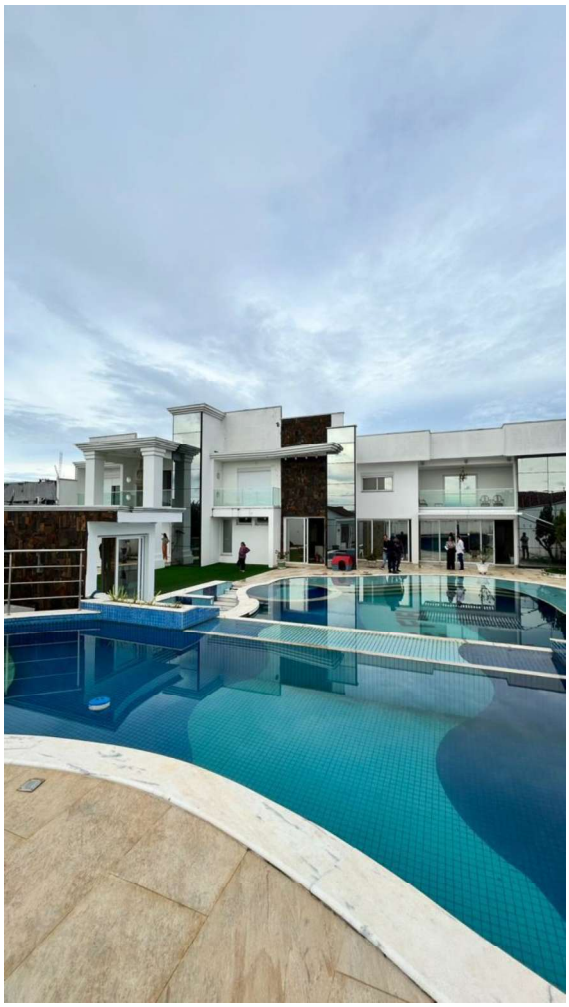


WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704



Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenheira Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenheira Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704





Rafaela Ciufa Menossi
Perita Judicial
Engenharia Civil - CREA/RO 15314D
ciufa73@gmail.com
Contato: +55 (69) 98153-1904

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

- **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Conforme constatado durante a diligência pericial, o imóvel objeto da presente avaliação encontra-se em condições significativamente inferiores aos padrões mínimos esperados para uma edificação destinada à habitação segura, salubre e funcional.

Uma residência em condições adequadas de habitabilidade deve proporcionar segurança estrutural, estabilidade das instalações elétricas e hidrossanitárias, conforto ambiental, salubridade, estanqueidade contra infiltrações, adequada circulação de ar, integridade dos revestimentos e condições dignas de utilização por seus ocupantes.

Entretanto, o imóvel periciado apresenta cenário oposto, marcado por elevado grau de degradação construtiva, ausência de manutenção adequada e manifestações patológicas severas.

Foram identificadas infiltrações intensas e persistentes em diversos ambientes, ocasionando deterioração acentuada de revestimentos, estufamento de paredes, proliferação de mofo e bolor, excesso de umidade e comprometimento do forro de gesso, havendo risco potencial de desprendimento e despencamento de placas em razão da saturação provocada pela água infiltrada.

As condições observadas também representam riscos diretos à saúde dos ocupantes, especialmente em razão da presença contínua de fungos, bolor, umidade excessiva e ambientes insalubres, fatores que podem contribuir para problemas respiratórios, alergias e agravamento das condições sanitárias do imóvel.

Verificou-se, ainda, possível instabilidade e precariedade das instalações elétricas, agravadas pela ação constante da umidade, circunstância que aumenta consideravelmente o risco de curto-circuito, falhas operacionais e acidentes elétricos.

No tocante às áreas técnicas e estruturais, observou-se ausência de documentação e informações relacionadas à manutenção do elevador, impossibilitando aferir adequadamente suas condições de segurança, funcionamento e conformidade técnica. Da mesma forma, não foram apresentados projetos, detalhamentos ou documentação técnica referente à garagem subterrânea, situação que limita análises mais aprofundadas acerca de estabilidade, impermeabilização, drenagem e segurança estrutural do local.

Diante do conjunto de irregularidades, patologias construtivas e condições precárias verificadas, conclui-se que o imóvel demanda intervenções técnicas amplas, imediatas e especializadas, visando restabelecer condições mínimas de segurança, salubridade, funcionalidade e habitabilidade, uma vez que, no estado atual, o imóvel apresenta riscos relevantes tanto à integridade física dos ocupantes quanto à conservação da própria edificação.

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704

Ariquemes, 21 de maio de 2026.

_____

RAFAELA CIUFA MENOSSI
ENGENHERIA CIVIL

WkkxaVo5TllkTVVYVkt1U0NKcDA4T2Fpb1dqdEVUcHJ1RW9BbmpzRzZBMHdvTUFQaGZGOGx4MWVxRlovWnljRA==
Assinado eletronicamente por: RAFAELA CIUFA MENOSSI - 21/05/2026 09:34:43
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109344259100000130876704
Número do documento: 26052109344259100000130876704