

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS / SP.**

PROCESSO	0002129-22.2025.8.26.0189
CLASSE - ASSUNTO	CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - EXTINÇÃO
REQUERENTE	EDER ANTONIO CARNEIRO
REQUERIDO	SONILDA BORTOLOSO CARNEIRO

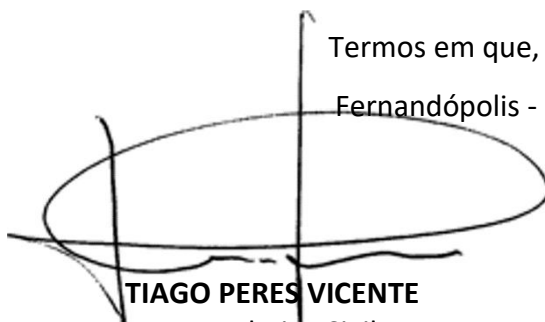
TIAGO PERES VICENTE, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA-SP sob nº 5.064.045.700, perito do Juízo, tendo efetuado as diligências necessárias ao cumprimento de seu mandato, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar os resultados do trabalho através do

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Por oportuno, serve a presente para agradecer à nomeação e solicito, respeitosamente, a cientificação da Defensoria Pública do Estado, comunicando que a Perícia foi realizada para a liberação dos honorários.

Termos em que, junta-se para os devidos fins.

Fernandópolis - SP, 15 de Dezembro de 2025.


TIAGO PERES VICENTE
Engenheiro Civil
Perito Judicial
(Assinatura Eletrônica)



LAUDO TÉCNICO PERICIAL

PROCESSO	0002129-22.2025.8.26.0189
CLASSE - ASSUNTO	CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - EXTINÇÃO
REQUERENTE	EDER ANTONIO CARNEIRO
REQUERIDO	SONILDA BORTOLOSO CARNEIRO

ÍNDICE

1 - INTRODUÇÃO	3
1.1 - OBJETO DA PERÍCIA	3
2 - VISTORIA	3
3 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	3
3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO	4
3.1.1 - DO TERRENO	4
3.1.2 - DAS BENFEITORIAS / CONSTRUÇÕES	4
3.1.3 - CUSTO UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO	4
3.1.4 - ÁREA EQUIVALENTE	6
3.1.5 - DEPRECIAÇÃO (MÉTODO ROSS-HEIDECKE)	6
3.2 - IMÓVEL MATRÍCULA Nº 35.615	8
3.2.1 - LOCALIZAÇÃO	8
3.2.2 - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL	9
3.2.2.1 - TERRENO	9
3.2.2.2 - EDIFICAÇÃO	10
3.2.2.3 - BENFEITORIAS PÚBLICAS	10
3.2.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	10
3.2.4 - CUSTO DE REEDIÇÃO	12
3.2.5 - CÁLCULO AVALIATÓRIO	12
4 - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	13
5 - RESPOSTA AOS QUESITOS	14
6 - ENCERRAMENTO	14

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETO DA PERÍCIA

Consoante os termos da consulta, o presente laudo tem a finalidade de realizar a Avaliação dos Bens e Imóveis pertencentes aos requeridos **EDER ANTONIO CARNEIRO e SONILDA BORTOLOSO**.

2 - VISTORIA

A vistoria seguiu-se rigorosamente o que ficou determinado pelos Autos, onde as partes foram informadas da hora, dia e local do início da realização da perícia.

A vistoria deu início às **07h30min**, no dia **18/11/2025**, inicialmente no imóvel situado na Rua Padre Canísio, nº848, Jardim Bela Vista – Fernandópolis/SP.

Durante a diligência foram colhidas as informações necessárias ao trabalho técnico deste profissional, tendo sido a visita acompanhada por:

POR PARTE DA REQUERIDA:	
SONILDA BORTOLOSO CARNEIRO	Requerida

POR PARTE DO REQUERENTE:	
EDER ANTONIO CARNEIRO	Reclamante

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com os procedimentos técnicos recomendados para vistorias do gênero foram adotadas as seguintes medidas:

- Determinação da localização do imóvel;
- Inspeção geral do imóvel;
- Situação econômica do país;
- Situação do mercado imobiliário;
- Valor de mercado do bem avaliado;
- Área construída (benfeitorias) no imóvel;
- Área do imóvel;
- Estado de conservação do bem em geral;

- Infraestrutura para utilização do bem;
- Relatos dos interessados;
- Observação das condições da edificação e outros componentes do bem avaliado “in situ”.
- Coordenação de todos os dados técnicos;
- Redação e montagem do Laudo.

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO

3.1.1 - DO TERRENO

Para a Avaliação da Terra Nua, foi adotado o método Direto de “Nível Expedito”, sendo definido no referido método, que:

“ O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem com o àquele que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- a) homogeneidade dos bens levados a mercado;*
- b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;*
- c) inexistência de influências externas;*
- d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;*
- e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado. “*

3.1.2 - DAS BENFEITORIAS / CONSTRUÇÕES

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicional idade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive aqueles de rara comercialização.

3.1.3 - CUSTO UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

Após a realização de vistoria ao imóvel, com observação de suas características construtivas, adotaremos a mesma como padrão BAIXO a edificação a ser avaliada.

Para tanto, utilizaremos a média dos Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON / SP – Sindicato da Industria da Construção Civil e Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, e os custos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI do IBGE / Governo Federal, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR - 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da Lei n.º 4591, conforme tabela a seguir:

Setor de Economia

 SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Junho de 2025(desonerado)

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, Junho em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.947,29	0,87	R-1	2.372,84	0,98	R-1	2.891,85	0,85
PP-4	1.823,50	0,73	PP-4	2.259,96	0,91	R-8	2.340,02	0,80
R-8	1.740,65	0,89	R-8	1.980,15	0,87	R-16	2.533,41	0,78
PIS	1.348,59	0,87	R-16	1.924,71	0,86			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

IMAGEM 02 – BOLETIM SINDUSCON 06/25 – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

FONTE - <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-agosto-2024-com-desoneracao/>

Variável	Custo médio m² - moeda corrente	Custo médio m² - número-índice	Custo médio m² - variação percentual no mês	Custo médio m² - variação percentual no ano	Custo médio m² - variação percentual em doze meses
Unidade	Reais	Número-índice	%	%	%
Unidade Geográfica					
São Paulo	1.960,18	885,05	2,04	3,65	6,19
Paraná	1.967,83	940,98	0,53	2,43	6,86
Santa Catarina	2.094,71	1.134,03	1,42	3,22	4,87
Rio Grande do Sul	1.816,18	824,08	0,11	1,82	4,14
Mato Grosso do Sul	1.756,77	826,47	-0,23	1,05	1,68

IMAGEM 03 – BOLETIM SINAPI 06/25 – CUSTO MÉDIO DA CONSTRUÇÃO

FONTE: <https://www.ibge.gov.br/ESTATISTICAS/ECONOMICAS/PRECOS-E-CUSTOS/9270-SISTEMA-NACIONAL-DE-PESQUISA-DE-CUSTOS-E-INDICES-DA-CONSTRUCAO-CIVIL?=&t=resultados>

Valor Unitário da Edificação = (Índice de Custo SINAPI + Índice de Custo CUB Sinduscon) / 2

Valor Unitário da Edificação = (R\$ 1947,29 + R\$ 1960,29) / 2

Valor Unitário da Edificação = R\$ 1953,73

Portanto conforme a média aritmética obtida dos custos apresentados acima, obtemos o valor de **R\$ 1953,73** (mil novecentos e cinquenta e três reais e setenta e três centavos) por metro quadrado de construção residencial.

3.1.4 - ÁREA EQUIVALENTE

Área equivalente é a Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Por exemplo, em casos que existam varandas e garagens executada na edificação, tratando-se de ambientes abertos (sem separação de alvenaria) e sem forro, tratando-se de ambiente mais simples que o interior da edificação, equiparamos ao disposto na NBR 12721, ao que trás o item 5.7.3 coeficientes médios para serem aplicados nessas áreas, onde serão considerados, onde houver, o item "F" (Varanda), aplicando-se o coeficiente de 0,75.

3.1.5 - DEPRECIAÇÃO (MÉTODO ROSS-HEIDECKE)

A depreciação, que é a perda de valor de um bem devido a modificações em seu estado ou qualidade, pode ser ocasionada pela:

- *decrepitude*: desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- *deterioração*: desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.
- *mutilação*: retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.
- *obsoletismo*: superação tecnológica ou funcional.

Em avaliações de imóveis, o método que nos trás um coeficiente de depreciação com confiabilidade e amplamente utilizado é o de ROSS-HEIDECKE. Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke). O cálculo é efetuado através da seguinte fórmula:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] V_d$$

Onde:

D = Depreciação total

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + x \frac{x^2}{n^2} \right) = \text{parcela de depreciação pela idade real já decorrida - Ross}$$

c = Coeficiente de Heidecke

Vd = Valor depreciável (sem incluir o residual)

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste trabalho, foram estabelecidos pelo **Bureau of Internal Revenue**.

COEFICIENTE HEIDECK			
Estado de conservação	Condição Física	Classificação	Coeficiente de Depreciação Física (C) %
1	Novo: não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo	0,00
1,5	Entre novo e regular	Muito Bom	0,32
2	Regular: requereu ou recebeu reparos pequenos	Bom	2,52
2,5	Entre regular e reparos simples	Intermediário	8,09
3	Requer reparos simples	Regular	18,10
3,5	Entre reparos simples e importantes	Deficiente	33,20
4	Requer reparos importantes	Mau	52,60
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	Muito Mau	75,20
	Sem valor: valor de demolição (residual)	Demolição	100,00

VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS, ESTABELECIDADA PELO BUREAUT OF INTERNAL REVENUE	
APARTAMENTOS	60 ANOS
BANCOS	70 ANOS
CASAS DE ALVENARIA	65 ANOS
CASAS DE MADEIRA	45 ANOS
HOTÉIS	50 ANOS
LOJAS	70 ANOS
TEATROS	50 ANOS
ARMAZÉNS	75 ANOS
FÁBRICAS	50 ANOS
CONSTR.RURAI	60 ANOS
GARAGENS	60 ANOS
EDIF. ESCRITÓRIOS	70 ANOS
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 ANOS
SILOS	75 ANOS

3.2 - IMÓVEL URBANO MATRÍCULA Nº 35.615

3.2.1 - LOCALIZAÇÃO

A área a ser avaliada consta estar sob propriedade do requerido e requerida, é constituída de imóvel residencial, sob terreno na cidade de Fernandópolis, situado na Rua Padre Canísio, esquina com Rua Pernambuco, Jardim Bela Vista, conforme documentos acostados nos autos do processo.

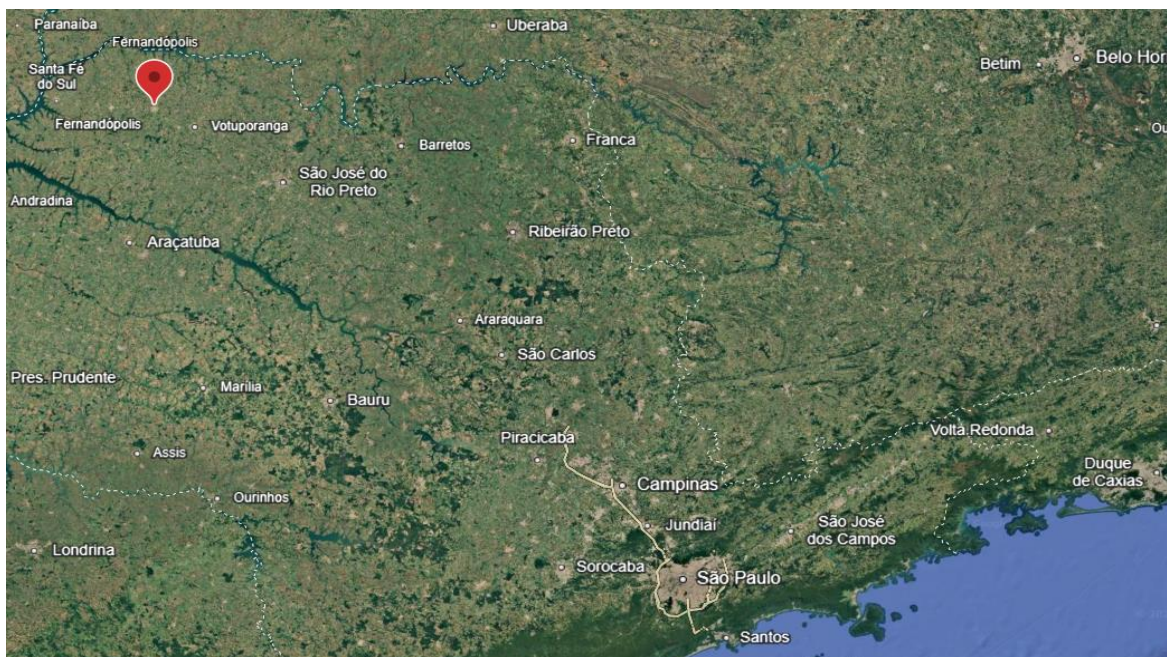


IMAGEM 01: LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS NO ESTADO DE SÃO PAULO – FONTE GOOGLE EARTH

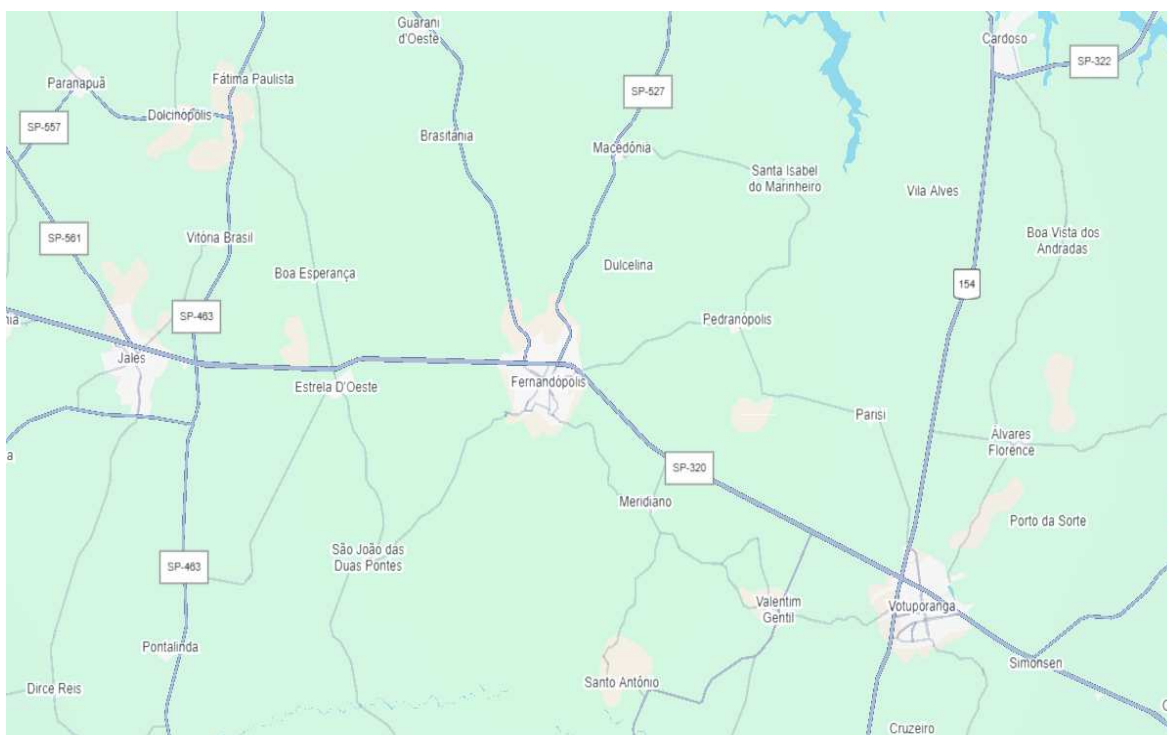


IMAGEM 02: LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS NO ÂMBITO REGIONAL – FONTE GOOGLE EARTH



IMAGEM 03: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM ÂMBITO MUNICIPAL – FONTE GOOGLE EARTH



IMAGEM 04: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DESTACADO EM VERMELHO – FONTE GOOGLE EARTH

3.2.2 - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

3.2.2.1 - TERRENO

Imóvel situado à Rua Padre Canísio, nº848, esquina com a Rua Pernambuco, e seu terreno constante de parte D, da quadra 7, da cidade de Fernandópolis, desta comarca, medindo cinco (5)

metros e dezessete (17) centímetros de frente e fundo, por dezessete (17) metros laterais, ou seja, 97,07 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida Rua Padre Canísio, pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o remanescente da data D, pelo lado esquerdo com a Rua Pernambuco.

3.2.2.2 - EDIFICAÇÃO

Uma edificação constante de residência, de alvenaria, piso em cerâmica, esquadrias de ferro, forro de PVC, com aproximadamente 95,50m² de edificação, em mau estado de conservação.

3.2.2.3 - BENFEITORIAS PÚBLICAS

O imóvel é provido de total benfeitoria pública, como pavimentação asfáltica, redes de água, redes elétricas, redes de esgoto, rede telefônica, recolhimento de lixo e fácil acessibilidade.

3.2.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 05: FACHADA DO IMÓVEL



Foto 06: FACHADA DO IMÓVEL



Foto 07: FACHADA DO IMÓVEL



Foto 08: ENTRADA DO IMÓVEL



Foto 09: COZINHA DO IMÓVEL



Foto 10: COZINHA DO IMÓVEL



Foto 11: COZINHA DO IMÓVEL

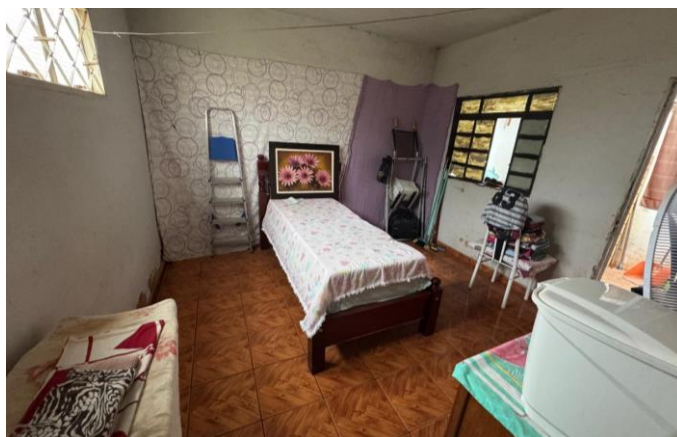


Foto 12: DORMITÓRIO DO IMÓVEL



Foto 13: BANHEIRO DO IMÓVEL



Foto 14: SALA DO IMÓVEL



Foto 15: DORMITÓRIO DO IMÓVEL



Foto 16: FUNDO DO IMÓVEL

3.2.4 - CUSTO DE REEDIÇÃO

O custo de reedição da benfeitoria seria o resultado do custo de reprodução (custo total da benfeitoria) subtraído da parcela relativa à depreciação. Portanto, temos o seguinte resultado:

CUSTO DE REEDIÇÃO UTILIZANDO A DEPRECIAÇÃO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE				
Área Equivalente (m²)	95,5		Resíduo	10%
Custo Unitário	R\$ 1.953,73		Custo Residual	R\$ 19.982,85
Custos Extras	R\$ -			
Custos Indiretos	2%			
BDI	5%		Coeficiente Heideck (%)	52,60%
Custo Total com BDI	R\$ 199.828,48			
Custo depreciável	R\$ 179.845,63		Coefi. Linha Reta	0,785714286
			Coefi. Kuentzle	0,617346939
Idade Aparente	55		Coeficiente Ross	0,701530612
Vida útil	70			
			Depreciação Total Ross-Heideck (Idade + estado de Conservação)	
Custo Atual Depreciado	R\$ 45.426,42		R\$	154.402,06

Para o valor do custo unitário (R\$1953,73) foi utilizado o Custo unitário básico no Estado de São Paulo, Junho de 2025 em R\$/m², para construção residencial padrão baixo). (<https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-junho-2025-com-desoneracao/>)

Portanto, considerando o custo total da edificação e a depreciação obtida através do método Ross-Heidecke, obtemos o valor total das benfeitorias/edificação de **R\$ 45.426,42**.

3.2.5 - CÁLCULO AVALIATÓRIO

De posse de todas as informações de características locais e econômicas no mês de Junho de 2025, obtivemos os seguintes valores para aplicação do presente Laudo Pericial Avaliatório:

- **TERRENO** – 97,07 m²

Valor de oferta de mercado R\$ 400/m² (*nível expedito – Encontrado através de levantamento de amostragens de ofertas observadas no bairro*)

$$\text{Valor} = 97,07\text{m}^2 \times \text{R\$ } 400,00 = \text{R\$ } 38.828,00$$

O terreno corresponde ao valor de **R\$ 38.828,00** (Trinta mil oitocentos e vinte e oito reais);

- **CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS TOTAIS** – **R\$ 45.426,42**.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

TERRENO + BENFEITORIAS = R\$ 45.426,42 + R\$ 38.828,00

VALOR DO IMÓVEL – R\$ 84.000,00

(Oitenta e quatro mil reais)

4 - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens, parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2011.
- NBR 14.653-2: Avaliação de bens. Rio de Janeiro, ABNT, 2011.
- NBR 14653-4: Empreendimentos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.
- NBR 12721- Avaliação de Custo Unitário de Construção para incorporação e Condomínio
- DANTAS, R. A. Engenharia De Avaliações: Uma Introdução à Metodologia Científica. São Paulo: Pini, 1998.
- DANTAS, R. A. Avaliação do Mercado de Apartamentos do Recife Utilizando Modelos Lineares Generalizados. Recife, 1998.
- DANTAS, R. A. Engenharia de Avaliações: Uma Introdução à Metodologia Científica. 3ª edição. São Paulo: Pini, 2012.
- FIKER, JOSÉ. Avaliação de Imóveis – Manual de Redação de Laudos. 2ª edição. São Paulo: Pini, 2009.
- FIKER, JOSÉ. Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos. 4ª edição. São Paulo: Pini, 2005.
- FERRARI, Alcides Neto; MEDEIROS, Joaquim da Rocha Júnior; NÓR, Nelson Nady Filho; OLIVEIRA, Ana Maria de Biazzi Dias de; PUJADAS, Flávia Zoéga Andreatta; SILVA, Cirlene Mendes da e VIEIRA, Ruy Campos. CARTILHA DE AVALIAÇÃO. IBAPE-SP, 2007. INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SP. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE, 2011.
- OLIVEIRA, A. M. B. D. B.; GRANDISKI, P. In: ALONSO, N. R. P. (coord). Engenharia de Avaliações. São Paulo: Pini, 2007.

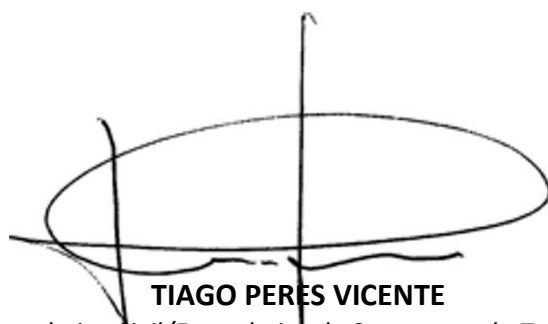
5 - RESPOSTA AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

6 - ENCERRAMENTO

Após ter cumprido a tarefa que lhe foi confiada, nada mais havendo a considerar, encerro aqui o presente Laudo Pericial, composto de 14 laudas.

Fernandópolis-SP, 15 de Dezembro de 2025.



TIAGO PERES VICENTE

Engenheiro Civil/Engenheiro de Segurança do Trabalho

Avaliador de Bens

Perito Judicial

(Assinatura Eletrônica)



CREA/SP