EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

PROCESSO: 0004391-11.2026.8.26.0576

CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO, Leiloeiro Público Oficial, regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 889, Perito Certificado pelo Conselho Nacional dos Peritos Judicias (CONPEJ), honrado com a nomeação nos presentes autos, neste ato oficiando na qualidade de Perito Judicial e Auxiliar da Justiça nos termos do artigo 149, 156 e ss do Código de Processo Civil (CPC), concomitante à descrição nº 3.544, item "E" da Classificação Brasileira de Ocupações (CBO), Emitida pelo Ministério do Trabalho, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel objeto da penhora, pugnando-se pela exposição do presente trabalho às partes.

Termos em que,

P. deferimento

São José do Rio Preto, 24 de junho de 2026.

_____

CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO
Leiloeiro Público Oficial
Perito Judicial

1 - PRELIMINARES

A prerrogativa do Leiloeiro Público na realização de avaliações está devidamente classificada perante o Ministério do Trabalho mediante a Classificação Brasileira de Ocupações (CBO).

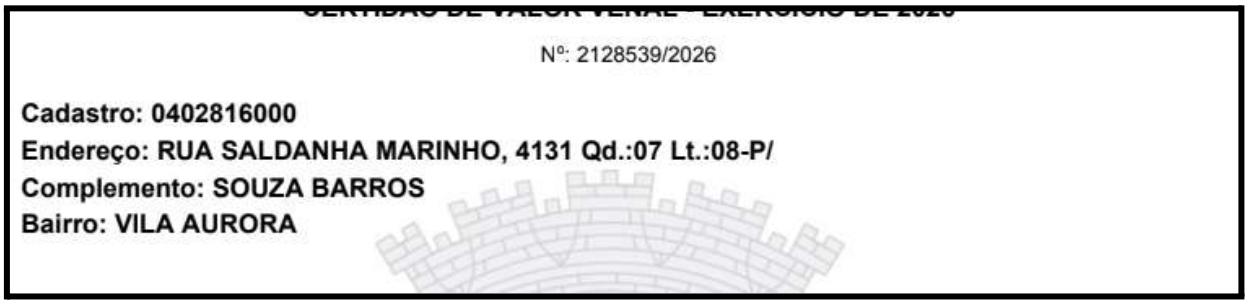
A CBO, foi instituída por portaria ministerial sob nº. 397, de 9 de outubro de 2002, tendo como finalidade a identificação das ocupações no mercado de trabalho, para fins classificatórios junto aos registros administrativos e domiciliares. Para os devidos fins de avaliação, o Leiloeiro Público Oficial está na descrição 3544, item "*E*".

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor do imóvel objeto da matrícula nº 30.811 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

1.1 - Da identificação do imóvel

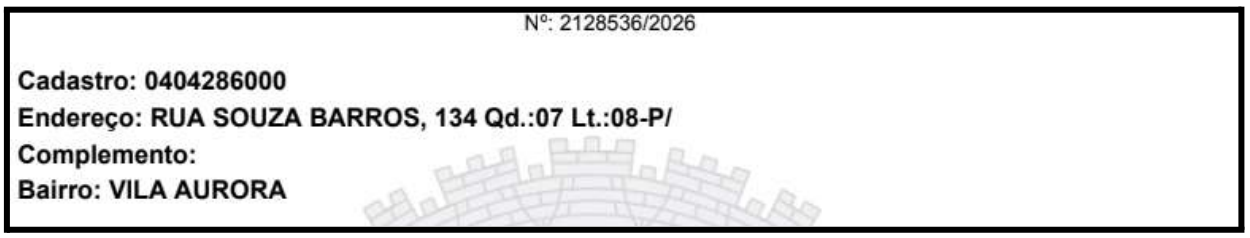
O imóvel em questão está localizado na Rua Saldanha Marinho, nº 4131 e Rua Souza Barros, nº 134, Vila Aurora, São José do Rio Preto/SP, com os nºs de cadastro 0402816000 e 0404286000.

De acordo com as certidões extraídas perante a prefeitura municipal e análise presencial, trata-se de um imóvel residencial considerando tratar-se de um bem indivisível de modo que avalio em sua totalidade em que pese dois logradouros distintos.



Nº: 2128539/2026

Cadastro: 0402816000
Endereço: RUA SALDANHA MARINHO, 4131 Qd.:07 Lt.:08-P/
Complemento: SOUZA BARROS
Bairro: VILA AURORA



Nº: 2128536/2026

Cadastro: 0404286000
Endereço: RUA SOUZA BARROS, 134 Qd.:07 Lt.:08-P/
Complemento:
Bairro: VILA AURORA

De acordo com a matrícula sob o nº 30.811 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP o imóvel assim se descreve e se caracteriza:

> *"Duas casas residenciais, sendo uma com frente para a Rua Saldanha Marinho sob nº 4131, e a outra com frente para a Rua Souza Barros, sob nº 134, com todas as suas dependências, instalações, acessórios e benfeitorias, e o seu respectivo terreno constituído pelo lote 08 da quadra 07, situado na Vila Aurora, bairro desta cidade, medindo 11 metros de frente para a referida Rua Saldanha Marinho; 11 metros nos fundos dividindo-se com o lote 09; por 26 metros de um lado, dividindo-se com a referida Rua Souza Barros, com a qual forma esquina, e 26 metros do outro lado, dividindo-se com o prédio nº 4115 da Rua Saldanha Marinho."*

1.2 - Do método utilizado - nível de complexidade

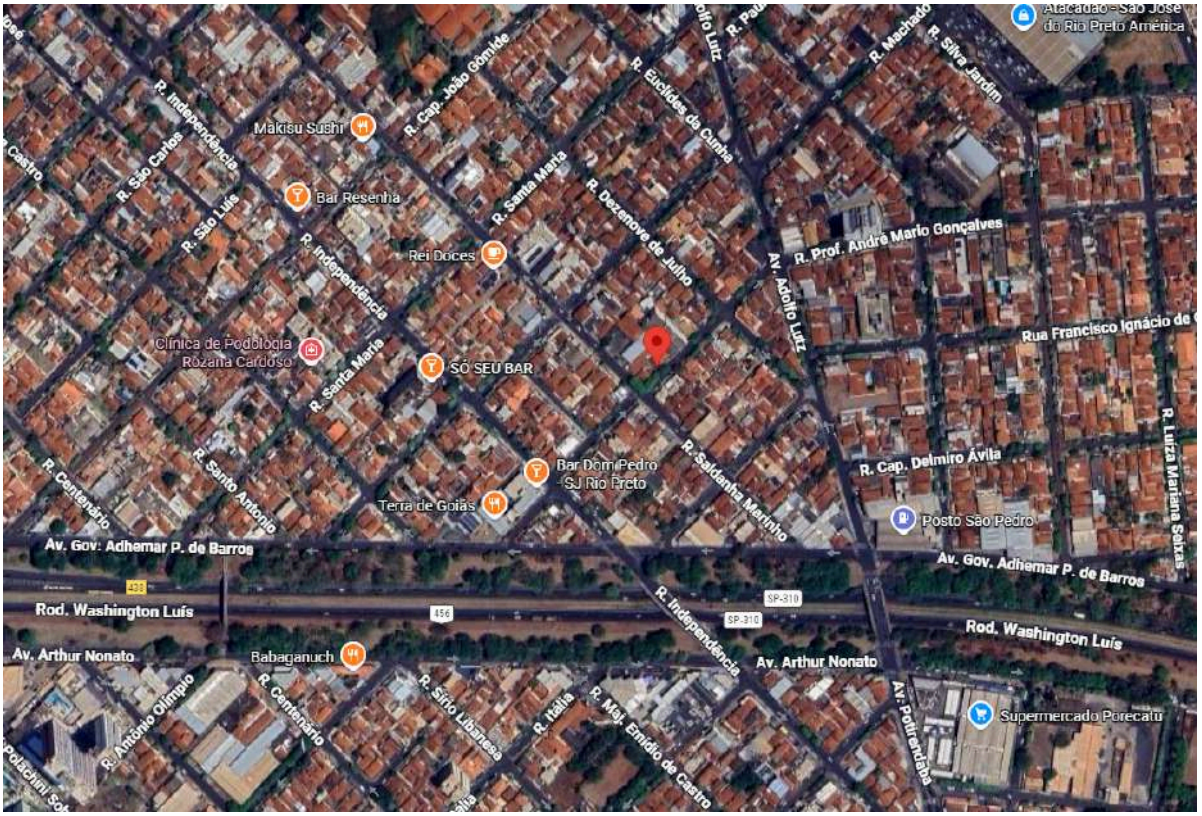
O presente trabalho caracteriza-se de média complexidade em razão do tipo de imóvel. O método utilizado para avaliação deste tipo de imóvel é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS**, em sua maioria, que objetiva a comparação com outros imóveis contendo as mesmas características, tais como metragem de área útil, localização próxima, finalidade de uso, dentre outras.

1.3 - DA LOCALIZAÇÃO - MAPA - IMAGENS

Endereço 1: Rua Saldanha Marinho, 4131, Vila Aurora, São José Rio Preto/SP.



Endereço 2: Rua Souza Barros, 134, Vila Aurora, São José Rio Preto/SP.



2. AVALIAÇÃO DO ESTADO DO IMÓVEL

IMAGENS



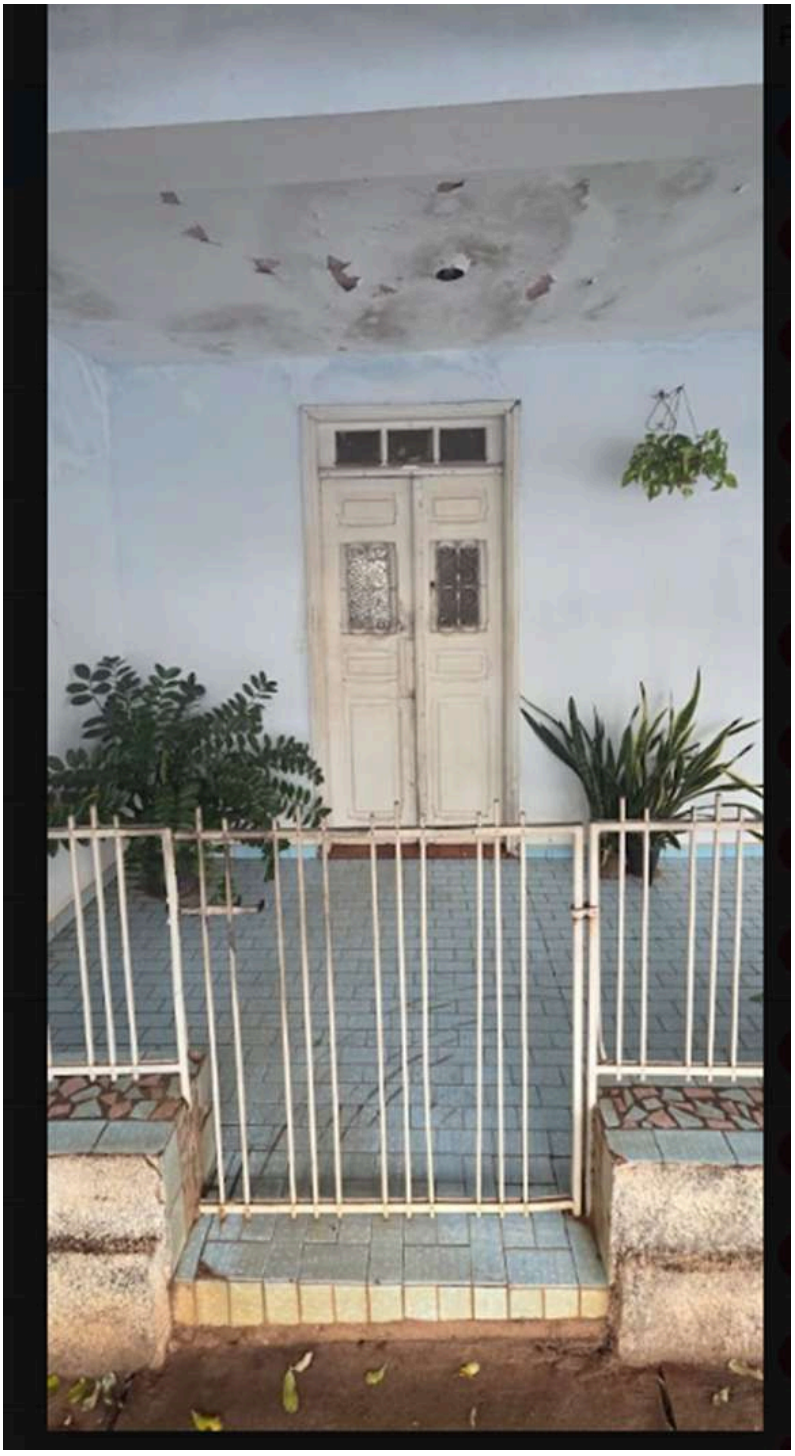
Vista áerea do imóvel em sua totalidade.



Fachada do imóvel – Acesso pela Rua Saldanha Marinho, 4131



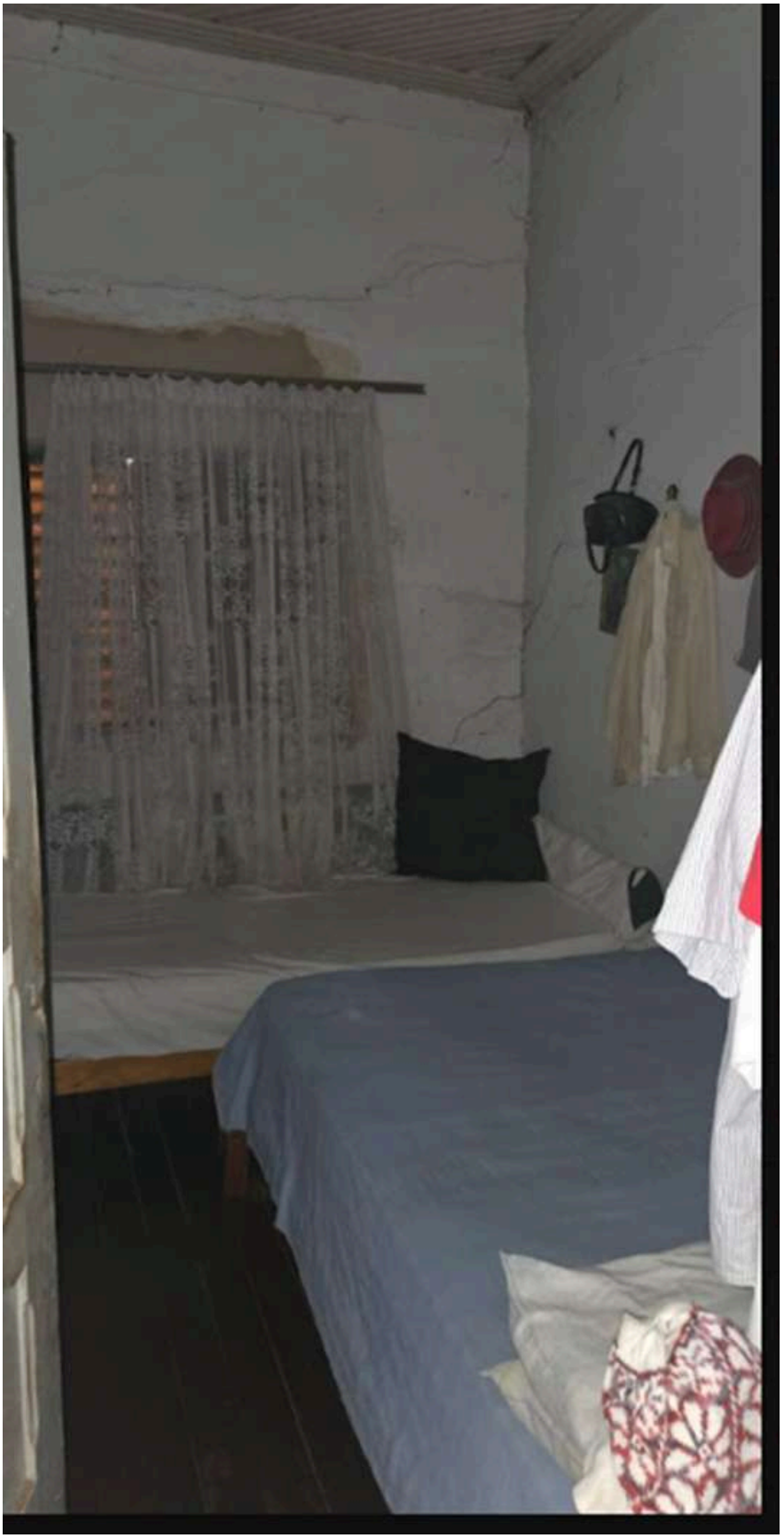
Vista da esquina da avenida da Rua Saldanha Marinho com Rua Souza Barros



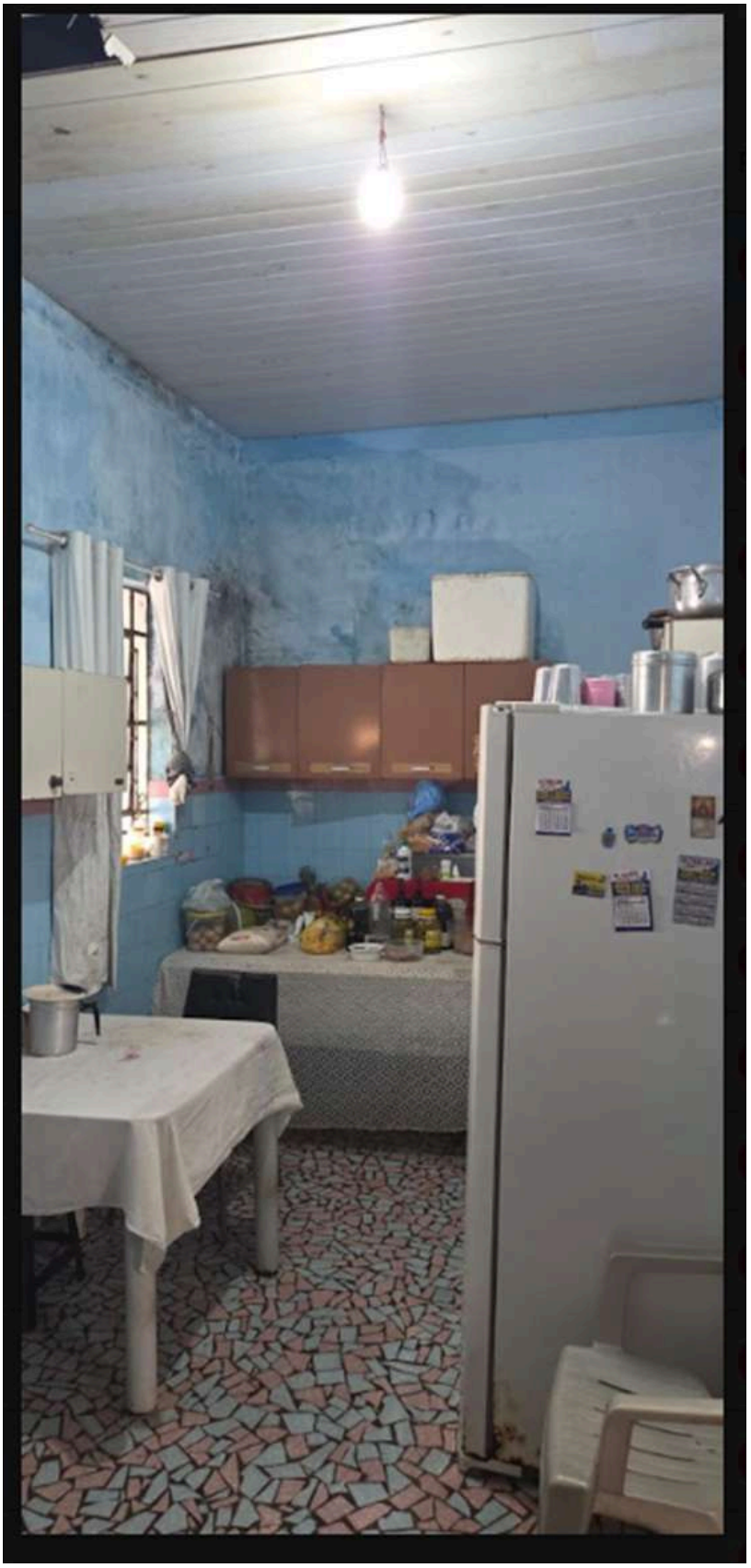
Entrada Principal defronte à Rua Saldanha Marinho



Vista dos forros



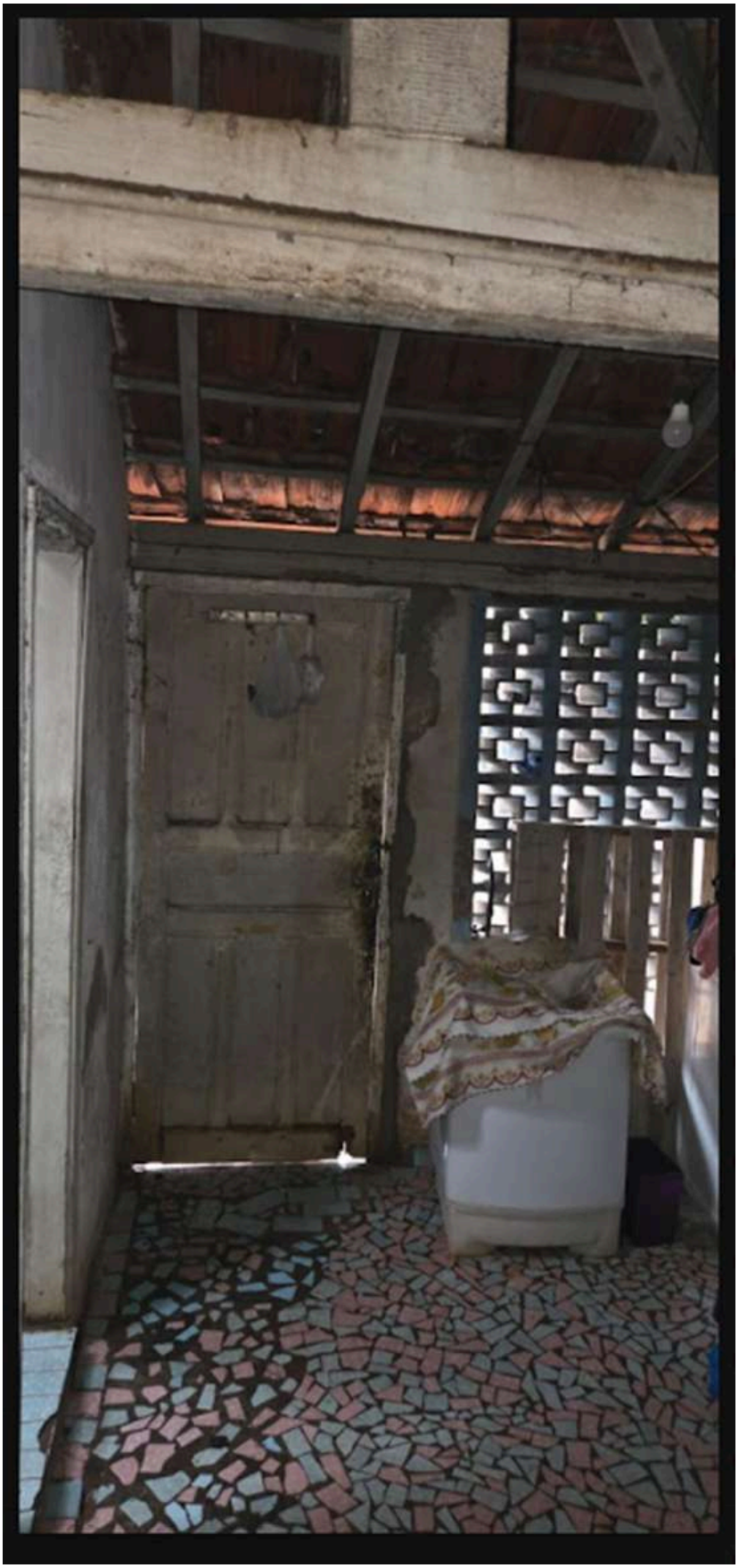
Vista de um dos dormitórios



Vista da cozinha



Acesso ao banheiro



Vista da lavanderia



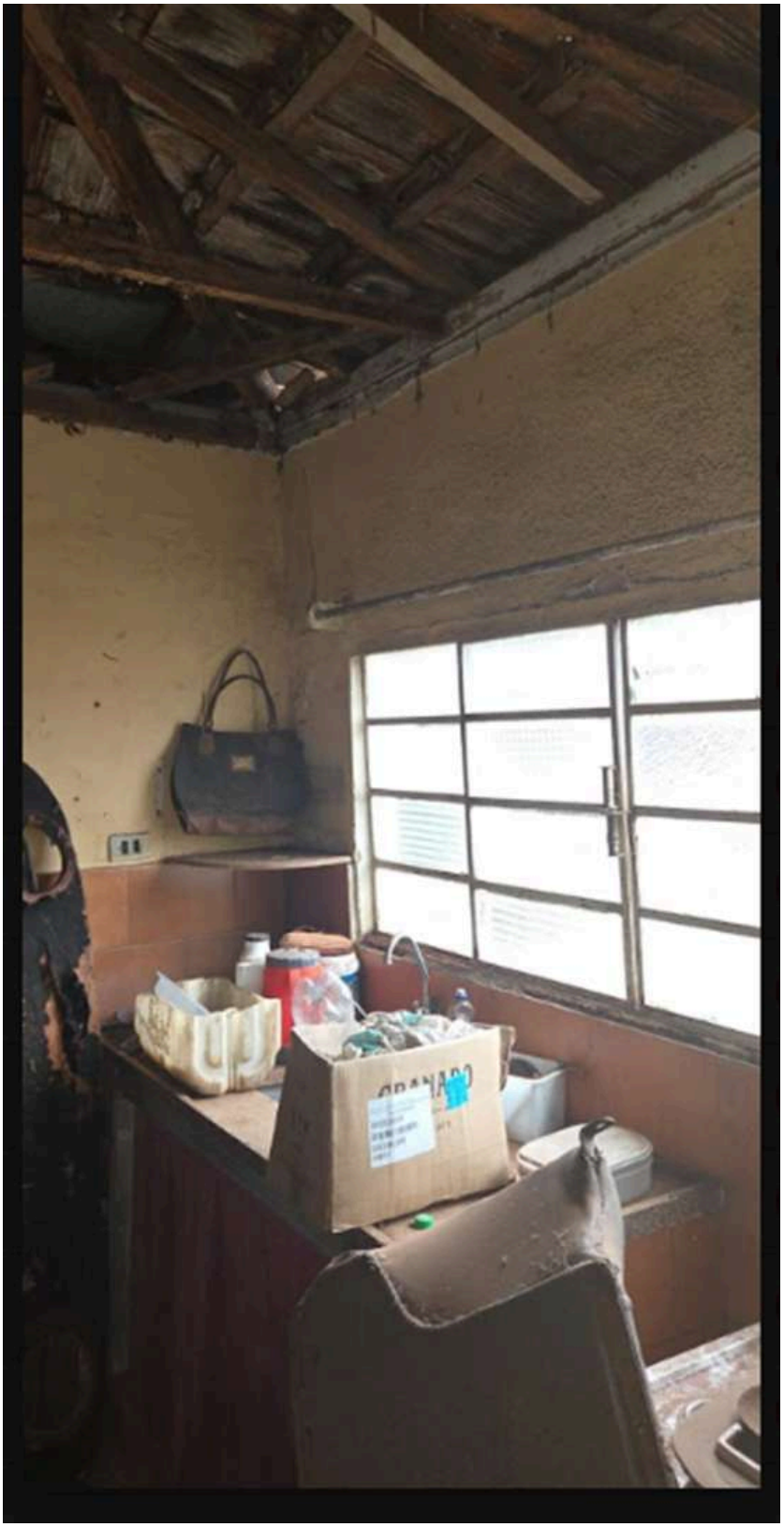
Vista da divisa com a entrada Rua Souza Barros, 134



Imóvel que se acessa pela Rua Souza Barros, 134



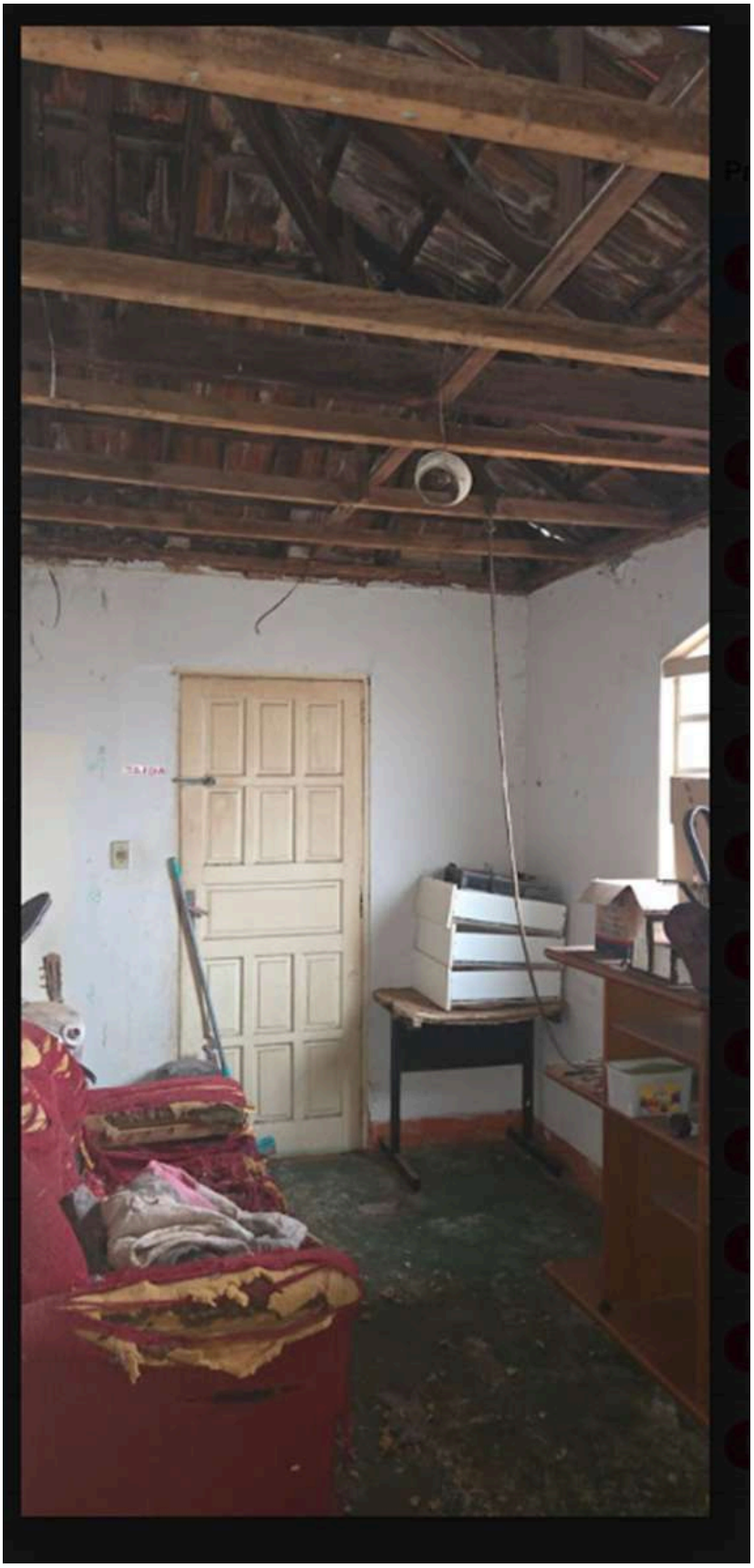
Vista interna do acesso à rua Souza Barros, 134



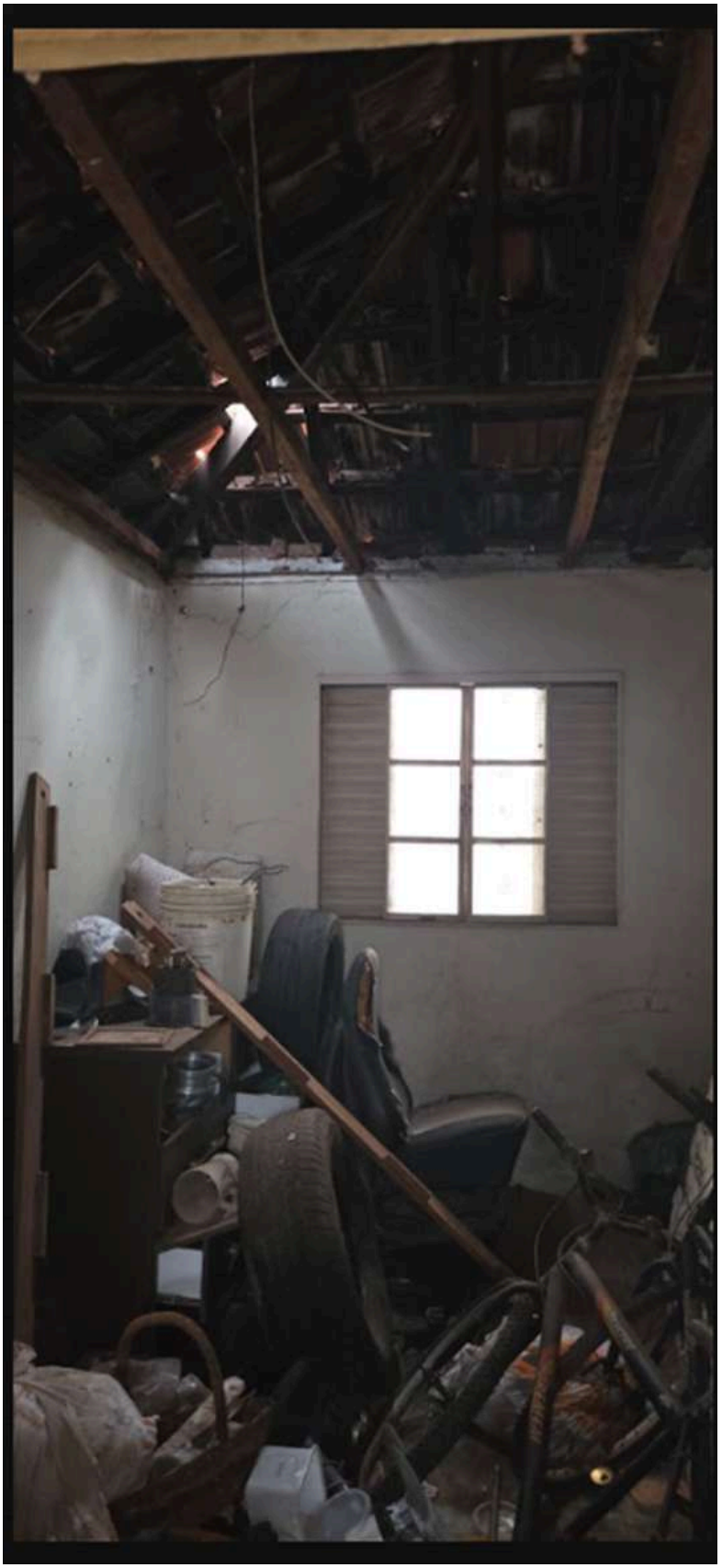
Vista da cozinha



Vista de uma espécie de sala



Vista da sala em uso



Vista de um dormitório

3. DEPRECIAÇÃO FÍSICA DA CONSTRUÇÃO

1. Objetivo e Fundamentação Técnica

O presente laudo tem por objetivo avaliar tecnicamente o imóvel localizado em Rua Saldanha Marinho, 4131, e Rua souza Barros, 134, Vila Aurora, São José do Rio Preto/SP, determinando o fator de depreciação física da edificação e o valor de mercado do terreno, em conformidade com a Norma Brasileira de Avaliação de Bens (ABNT NBR 14653-2) e o Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União.

2. Dados do Imóvel e Premissas Técnicas

Características da Edificação:

- Idade aparente estimada: Entre 40 e 60 anos (adotada idade média de 50 anos).
- Vida útil de referência: 80 anos (padrão para construções residenciais em alvenaria).
- Valor de avaliação (sem depreciação): R$375.523,87.
- Estado de conservação: PÉSSIMO (Insalubre e impróprio para moradia).

Fundamentação do Estado de Conservação:

Conforme vistoria in loco realizada, constatou-se que a edificação apresenta estado crítico de conservação, caracterizado por severas patologias construtivas. A estrutura exibe diversas trincas estruturais, rachaduras generalizadas, infiltrações crônicas, deterioração avançada de detalhamentos e forros em estado de decomposição. Tais condições classificam o imóvel como insalubre e absolutamente impróprio para ocupação ou uso seguro, enquadrando-se no grau máximo de depreciação por estado de conservação conforme a tabela de Heidecke.

3. Metodologia de Cálculo: Método de Ross-Heidecke

A metodologia adotada para o cálculo da depreciação física é o Método de Ross-Heidecke, amplamente reconhecido e aceito em laudos periciais judiciais. Este método considera simultaneamente dois fatores fundamentais: a idade aparente/real do imóvel e o seu estado de conservação.

O fator de depreciação final (Kd) é obtido pela equação:

$$Kd = (1 - \alpha) \times (1 - \beta)$$

Onde:

- α (Parcela Ross): Depreciação decorrente exclusivamente da idade, calculada pela fórmula **$\alpha = 0{,}5 \times (x + x^2)$, sendo x a idade em percentual da vida útil.**
- β (Fator de Estado): Percentual de depreciação adicional decorrente do estado de conservação (Heidecke).

4. Cálculo do Fator de Depreciação

Aplicando as premissas ao Método de Ross-Heidecke, para a idade média estimada de 50 anos:

1 Cálculo da Idade Percentual (x): x = Idade / Vida Útil = 50 / 80 = 0,6250 (ou 62,50%)

2 Cálculo da Parcela Ross (α): $\alpha = 0{,}5 \times (0{,}6250 + 0{,}6250^2) = 0{,}5078$

3 Fator Base de Idade (1 - α): Kd Base = 1 - 0,5078 = 0,4922

4 Fator de Estado de Conservação (Péssimo = 90% de perda): Fator Estado = 1 - 0,90 = 0,1000

5 Fator de Depreciação Final Combinado (Kd): Kd Final = 0,4922 × 0,1000 = 0,0492

Este coeficiente indica que a edificação retém apenas 4,92% do seu valor de reprodução original.

4. QUADRO AMOSTRAL – DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO

O quadro amostral é o resumo colhido das amostras idênticas ao bem, levando-se em consideração o padrão do imóvel, bairros semelhantes e localização. Assim, cuida-se do tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas utilizamos inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

QUADRO AMOSTRAL COMPARATIVO DE DADOS

Processo nº 0004391-11.2026.8.26.0576

	Tipo	Localização	Bairro	Cidade	A.U	Valor	R$ m²
	Imóvel	Rua Saldanha Marinho, 4131 e Rua Souza Barros, 134	Vila Aurora	São José do Rio Preto/SP	182	X	X

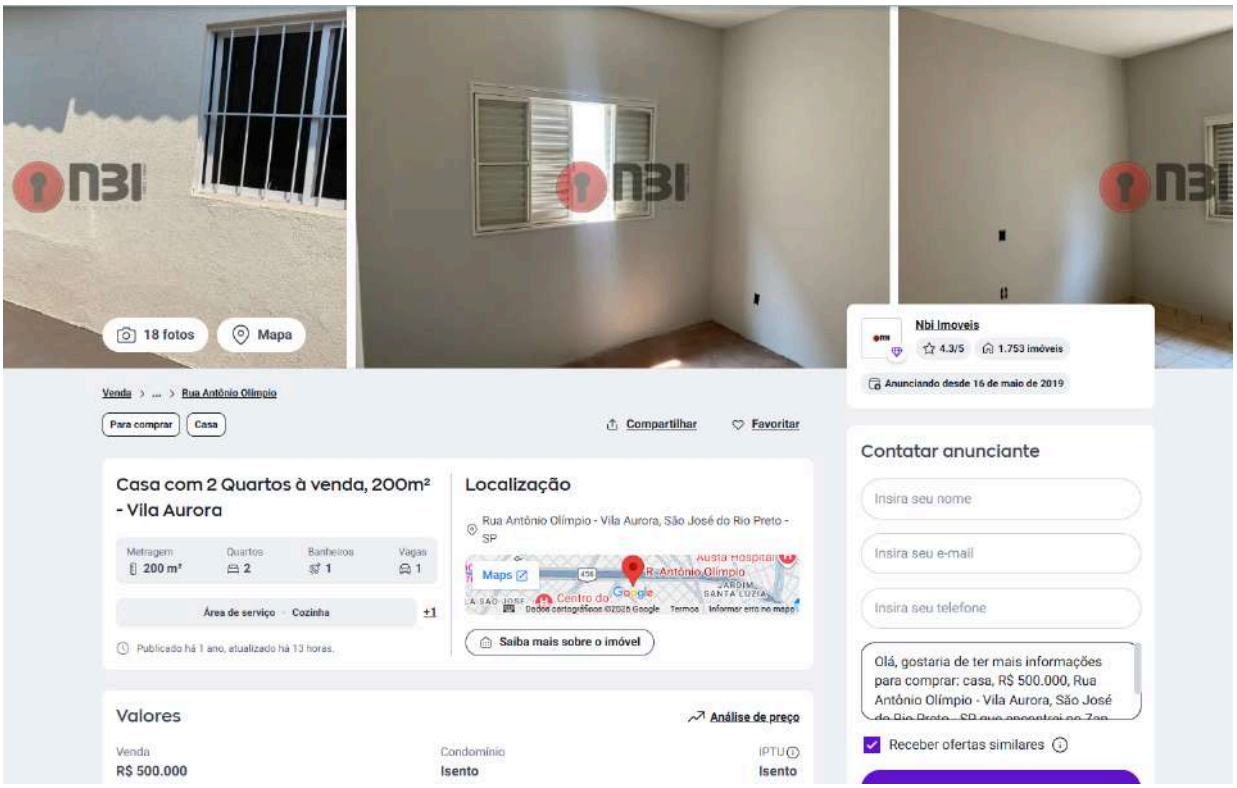
Am	Tipo	Localização	Bairro	Cidade	A.U	Valor	R$ m²
1	casa	Rua Antônio Olímpio	Vila Aurora	São José do Rio Preto/SP	200	R$ 500.000,00	R$ 2.500,00
2	casa	Vila Aurora	Vila Aurora	São José do Rio Preto/SP	200	R$ 290.000,00	R$ 1.450,00
3	casa	Vila Aurora	Vila Aurora	São José do Rio Preto/SP	113	R$ 330.000,00	R$ 2.920,35
4	casa	Pq Industrial	Pq Industrial	São José do Rio Preto/SP	150	R$ 275.000,00	R$ 1.833,33
5	casa	Pq Industrial	Pq Industrial	São José do Rio Preto/SP	155	R$ 250.000,00	R$ 1.612,90
							R$ 10.316,59
						Valor médio do m²	R$ 2.063,32
						182m² x 2.063,32 = R$ 375.523,87	

VALOR DO IMÓVEL: R$ 375.523,87

Figura: Quadro Amostral

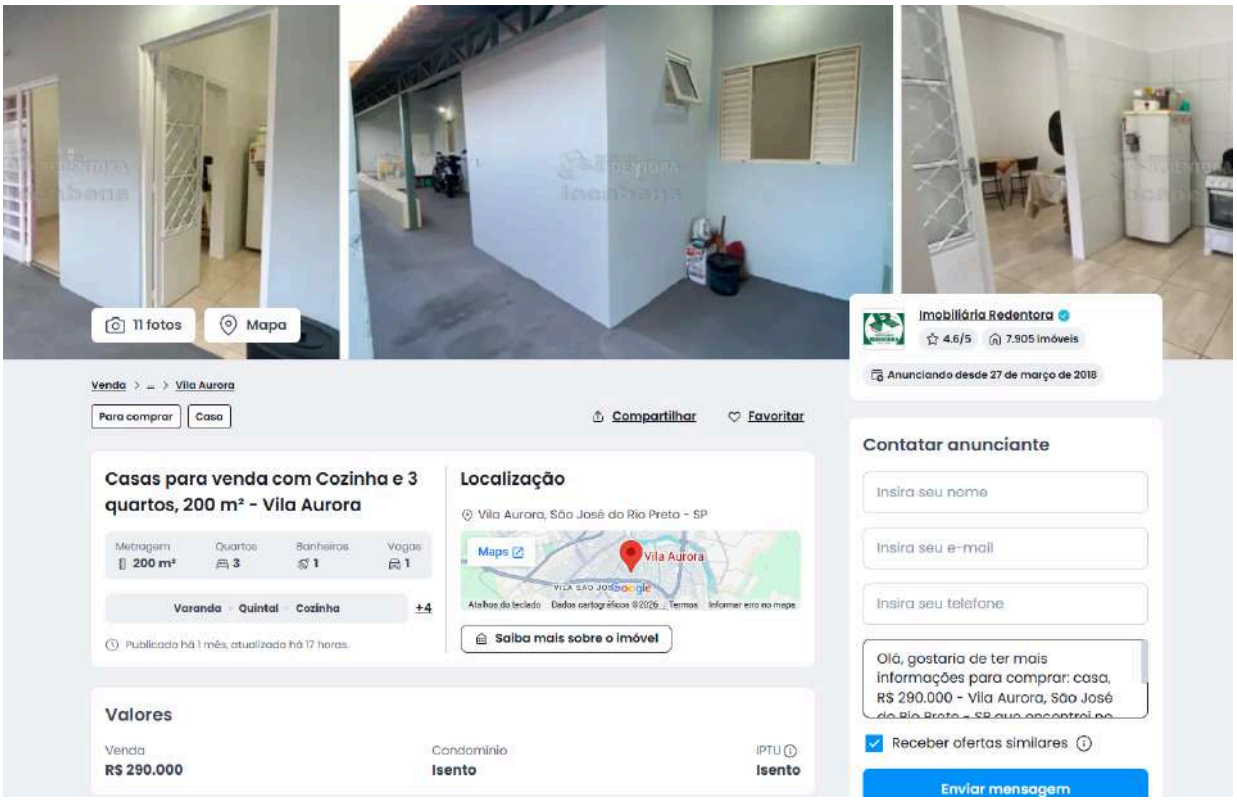
5. AMOSTRAS DE MERCADO

AMOSTRA 1



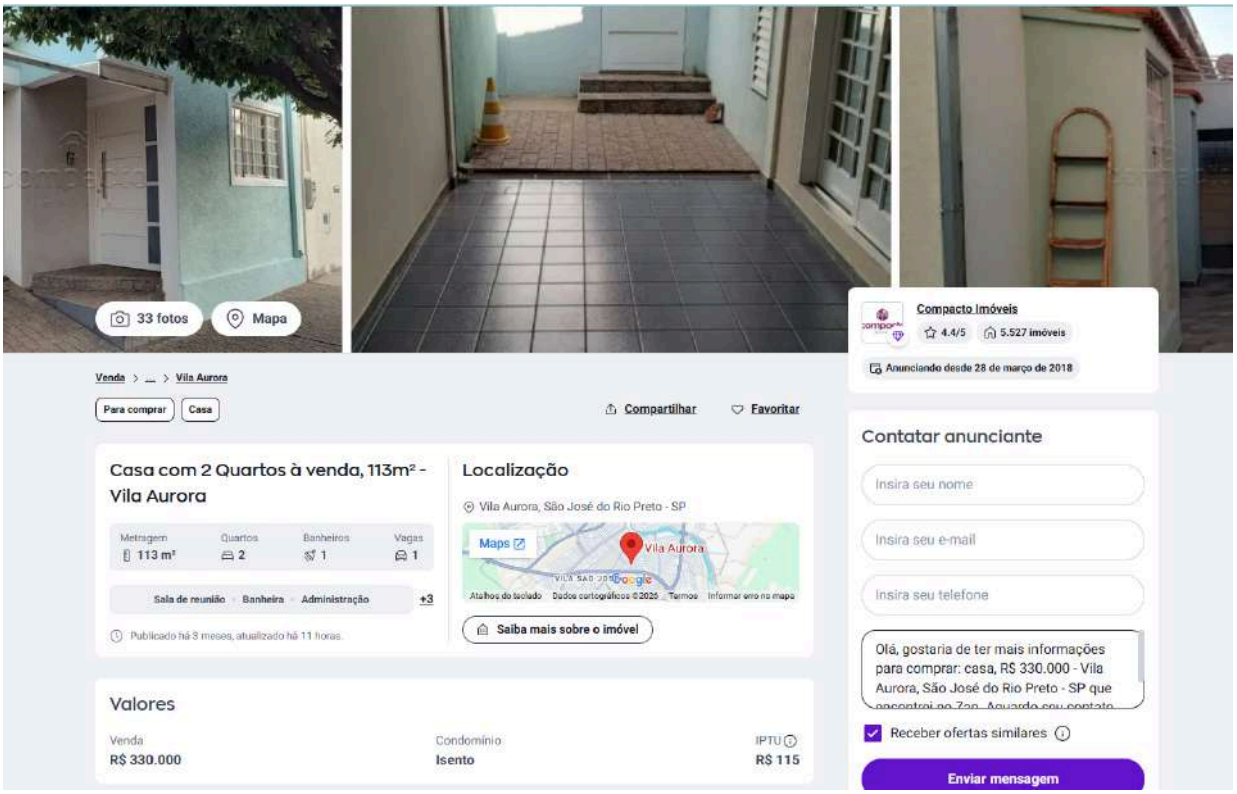
LINK:
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-area-de-servico-vila-aurora-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2786427247/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2



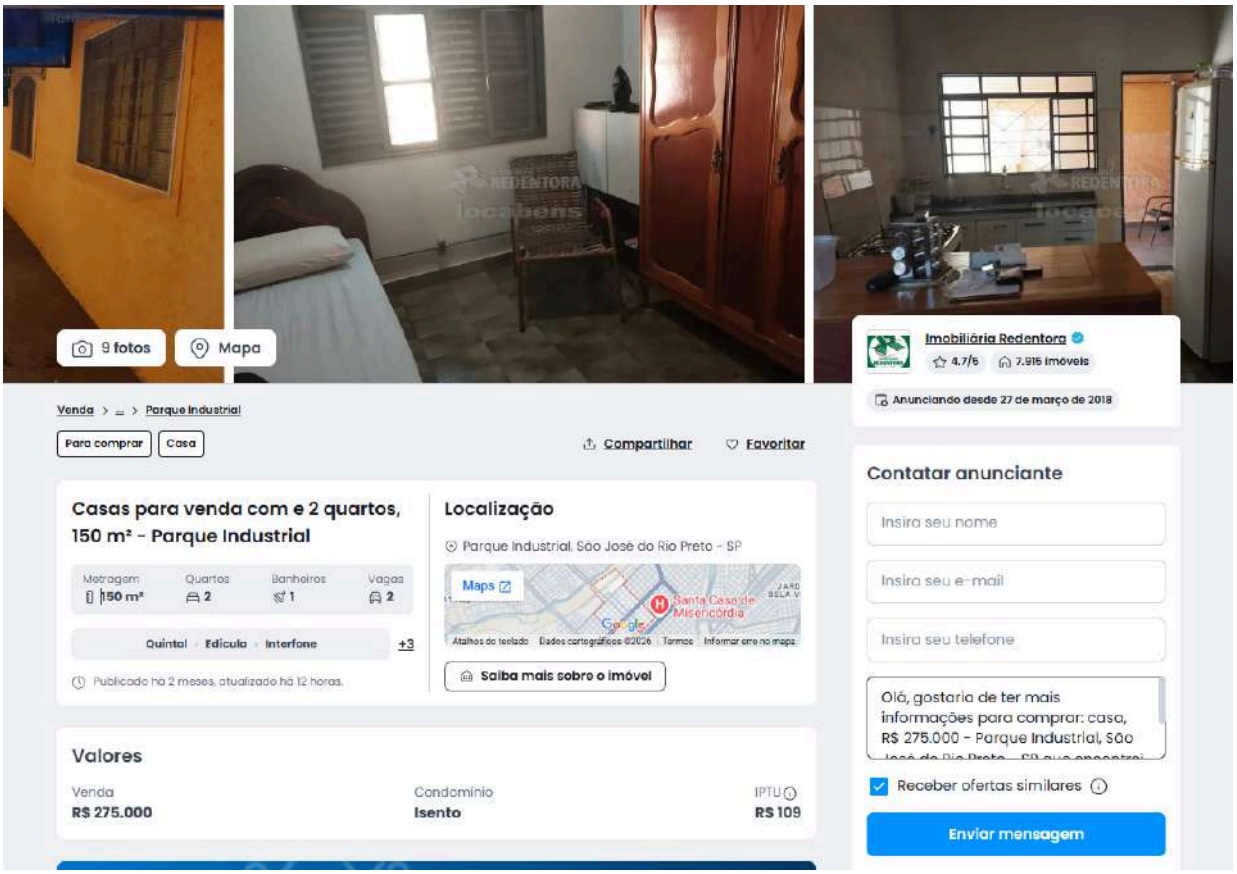
LINK:
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-aurora-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-200m2-venda-RS290000-id-2884829174/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3



LINK:
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-aurora-sao-jose-do-rio-preto-sp-113m2-id-2872817882/?source=ranking%2Crp

Amostra 4



Link:
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-industrial-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-150m2-venda-RS275000-id-2882671655/?source=ranking%2Crp

Amostra 5



Link:
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-industrial-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-155m2-venda-RS250000-id-2879828965/?source=ranking%2Crp

6. DA COMPOSIÇÃO DO VALOR AVALIADO

No presente laudo, adotou-se uma metodologia conservadora e tecnicamente fundamentada para a composição do valor de avaliação do imóvel, no montante de R$ 375.523,87. Esta avaliação foi estruturada considerando como base o valor venal do terreno, fixado em R$ 240.000,00 (conforme documentação anexa), ao qual se atribuiu o valor de R$ 135.523,87 referente à construção, totalizando o valor acima mencionado. Esta abordagem demonstra uma postura técnica prudente e fundamentada, pois reconhece o valor intrínseco do terreno e atribui à edificação um valor residual que considera sua idade avançada (40-60 anos) e seu estado crítico de conservação.

Ao proceder desta forma, este perito evitou a prática de superestimar o valor da construção, reconhecendo que a maior parte do patrimônio imobiliário reside no terreno, que mantém seu valor de mercado independentemente das condições da edificação. Assim, a avaliação de R$ 375.523,87 representa um valor justo e equilibrado, que não penaliza excessivamente a construção, mas também não ignora a realidade de seu estado físico deteriorado, permitindo que o terreno seja posteriormente comercializado em condições de mercado adequadas.

7. DA NECESSIDADE DE DEMOLIÇÃO E JUSTIFICATIVA DO VALOR ATRIBUÍDO

A necessidade de eventual demolição da edificação é uma consequência direta e inevitável do estado crítico de conservação em que se encontra o imóvel, conforme constatado em vistoria técnica realizada nesta data. A estrutura apresenta severas patologias construtivas, incluindo trincas estruturais, rachaduras generalizadas, infiltrações crônicas, deterioração avançada de detalhamentos e forros em estado de decomposição, que a classificam como insalubre e absolutamente imprópria para ocupação ou uso seguro. Neste contexto, a demolição não representa uma escolha discricionária, mas sim uma necessidade técnica e legal para a recuperação e reutilização do terreno. Portanto, o valor de R$ 375.523,87 atribuído ao imóvel já incorpora implicitamente esta realidade: a construção, em seu estado atual, não possui valor de mercado positivo significativo, sendo seu valor residual (R$ 135.523,87) uma atribuição técnica que reflete exclusivamente o custo de sua demolição e limpeza do terreno, bem como a perda de oportunidade de uso durante o período necessário para estas operações. Esta avaliação, portanto, está plenamente alinhada com a realidade técnica e econômica do bem, justificando-se pelo estado deplorável da edificação e pela necessidade inevitável de sua remoção para qualquer aproveitamento futuro do terreno.

8 - CONCLUSÃO

O presente trabalho concluiu a avaliação do imóvel, avaliando, utilizando-se das melhores técnicas e objetivando a busca de valor mais próximo do mercado.

Os critérios técnicos utilizados contemplaram os principais mecanismos de pesquisas da atualidade, uso de tecnologia da informação, rede mundial de computadores, órgãos oficiais, diligências e todo o uso da infraestrutura necessária para tanto.

Por fim, dar-se por encerrado o presente trabalho composto por 28 (vinte e oito) laudas, **a avaliação do imóvel para o mês de junho do ano de 2026 é no valor de R$ 375.523,87 (trezentos e setenta e cinco mil quinhentos e vinte e três reais e oitenta e sete centavo)** que submeto à apreciação e homologação deste E. Juízo.

AVALIAÇÃO

MATRÍCULA Nº 30.811	2 CRI – São José Rio Preto/SP
AVALIAÇÃO IMÓVEL	**R$ 375.523,87**

No mais, encerrados os trabalhos, reitero os protestos da mais elevada estima e distinta consideração, mantendo-me à disposição do Juízo.

São José do Rio Preto, 24 de junho de 2026.

_____

CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO
Leiloeiro Público Oficial
Perito Judicial