

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SANTOS**

**PROCESSO Nº 0010471-43.2020.8.26.0562**

**NIVALDO ONO**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob n.º 0601702371, Perito Judicial nomeado nos autos de **Cumprimento de sentença - Ato / Negócio Jurídico** que **Condomínio Edifício Di Franco** promove contra **Sueli Alves Pereira e outros**, feito este que tem seu trâmite perante este D. Juízo e Cartório, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho (fls. 939), requerer a juntada de seu **LAUDO PERICIAL**.

Termos em que,  
Pede deferimento.

Santos, 13 de novembro de 2025.

  
**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

### **1 – OBJETIVO:**

O objetivo do presente Laudo Pericial, é o de proceder a avaliação do apartamento nº 94, tipo D, localizado no 9º andar-tipo do Edifício Di Franco, à Av. Mal. Deodoro nºs. 34 a 46, Gonzaga, Município de Santos/SP.

### **2 – METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:**

Toda a metodologia aplicada neste trabalho, fundamenta-se nas Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### **3 – INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

No presente trabalho admite-se como corretas as dimensões constantes na documentação oferecida; que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as

-2-

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial deste trabalho.

#### **4 - VISTORIA:**

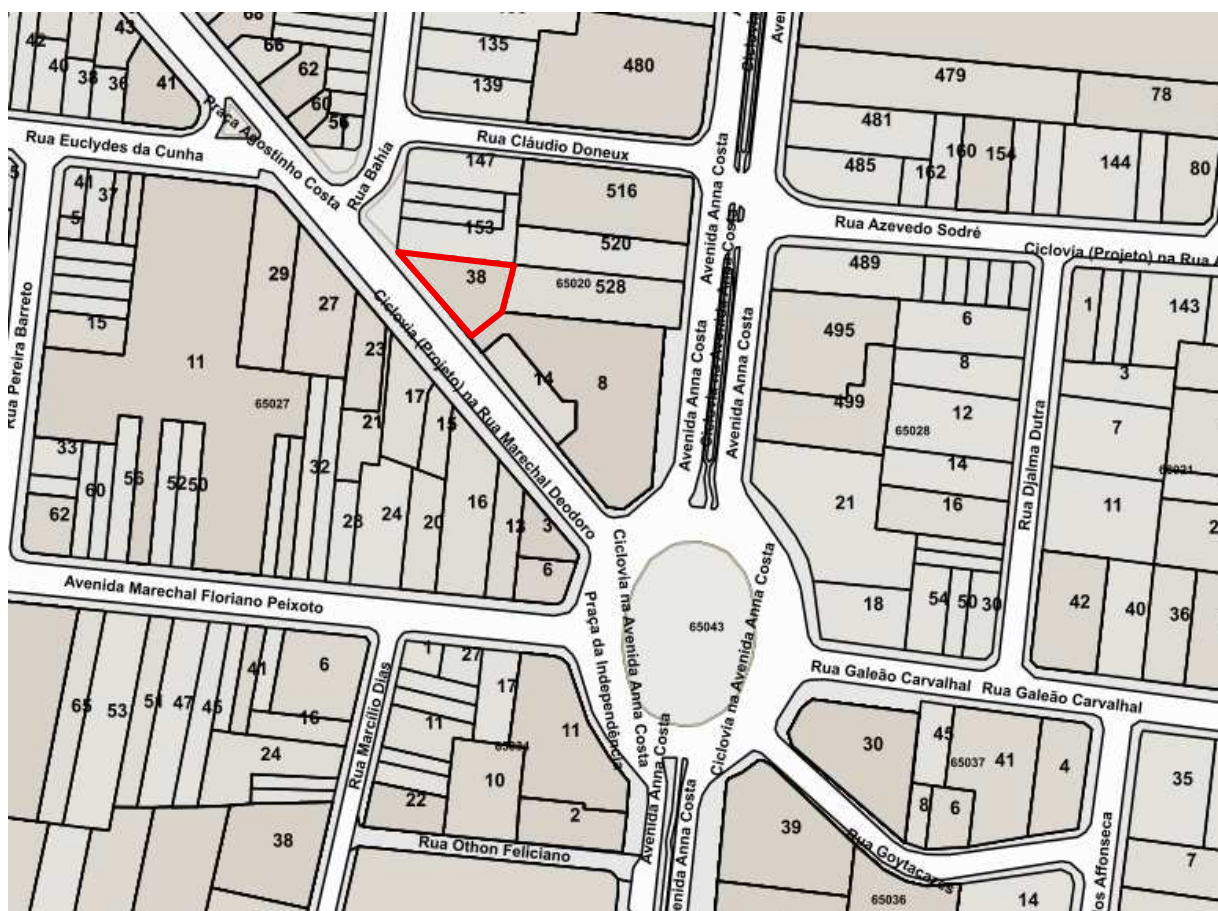
Compareceu este signatário ao imóvel objeto desta, onde pôde constatar “*in loco*”, tudo o que direta ou indiretamente influenciou na emissão do presente trabalho.

O local onde se situa o imóvel em apreço, possui os seguintes melhoramentos públicos: rede de água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjeta, rede telefônica, coleta de lixo frequente e condução coletiva direta.

#### **4.1 – LOCALIZAÇÃO:**

**NIVALDO ONO**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 CREA 0601702371

O imóvel está localizado na Av. Mal. Deodoro, nº 38, cujo quarteirão completa-se com as Ruas Bahia e Cláudio Doneux, Av. Ana Costa e Praça da Independência.



**ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**4.2 – DO IMÓVEL:**

**NIVALDO ONO**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 CREA 0601702371

O terreno do imóvel é caracterizado como lote urbano, plano e aterrado, com superfície seca, características essas predominantes nas imediações do mesmo.

Conforme matrícula nº 8.869 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, observa-se a seguinte descrição:

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA 8.869 FOLHA 1

Santos, 27 de abril de 1979

**IMÓVEL:** - UMA FRAÇÃO IDEAL de 8,63 mts<sup>2</sup>. de terreno com as seguintes características e confrontações: começa num ponto situado na confluência da Av. Mal. Deodoro com a rua Bahia, segue pela Av. Mal. Deodoro, na distância de 39,30 mts. até encontrar o muro divisório da área de recuo do prédio, de propriedade da Empresa Bandeirantes de Administração S/A. e onde está o Hotel Ritz, sendo certo que o citado muro divisório está construído em terreno não compreendido neste imóvel; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, acompanhando dito muro, na distância de 14,50 mts., dividindo com a área de recuo; desse ponto deflete à esquerda e segue na distância de 16,50 mts., dividindo com propriedade de Alexandre Biller ou sucessores, desse ponto deflete novamente à esquerda e segue na distância de 38,45 mts. até encontrar o ponto de partida, dividindo com propriedade de Carlos Amadeu de Campos ou sucessores, sendo todas as medidas referidas, aproximadas. Dita fração ideal de terreno corresponde ao apartamento nº 94, tipo D, do Edifício Di Franco, à Av. Mal. Deodoro n.ºs. 34 a 46. - **PROPRIETÁRIOS:** - JOSÉ PINTO DA SILVA NOVAES NETTO, corretor de câmbio, e sua mulher EURICY TRINDADE NOVAES, funcionária pública estadual, residente à Av. Washington Luiz nº 522, 11º andar, e ELIAS AKAUI, do comércio, e sua mulher JOANA GUILHERMINA BARDIN AKAUI, de prendas domésticas, residentes à rua Castro Alves nº 53, todos brasileiros, domiciliados em Santos. - **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº 79.232, neste Cartório - Santos, 27 de abril de 1979. - O escrevente habilitado, *Wanderlan Lopes de Moraes*. - O Oficial maior, *Wanderlan Lopes de Moraes*.

R. 1 - 8.869. - Santos, 27 de abril de 1979. - **TRANSMITENTES:** - JOSÉ PINTO DA SILVA NOVAES NETTO e sua mulher EURICY TRINDADE NOVAES, e ELIAS AKAUI e sua mulher JOANA GUILHERMINA BARDIN AKAUI, qualificados na Matrícula supra. - **ADQUIRENTE:** DINARTE PERICLES MALHEIROS, brasileiro, casado, funcionário federal, domiciliado em São Paulo na rua Baronesa de Bela Vista nº 593. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão da escritura de 27 de fevereiro de 1970, do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Santos, Lv. 377, fls. 145, extraída em 14 de outubro de 1977. **VALOR:** Cr\$ 12,92 (v. venal Cr\$ 383.993,00 - incluindo melhorias). - O escrevente habilitado, *Wanderlan Lopes de Moraes*. - O Oficial maior, *Wanderlan Lopes de Moraes*.

Av. 2 - 8.869. - Santos, 27 de abril de 1979. - Na certidão da escritura de venda e compra de 27 de fevereiro de 1970, do 2º Cartório de Notas de Santos, Lv. 377, fls. 145, extraída em 14 de outubro de 1977, consta que ao adquirente DINARTE PERICLES MALHEIROS, qualificado no R.1, supra, foi atribuído o APARTAMENTO Nº 94, tipo D, localizado no 9º andar-tipo do Edifício Di Franco, à Av. Mal. Deodoro n.ºs. 34 a 46, contendo dois apartamentos, digo, contendo dito apartamento: hall de entrada com armário embutido, sala, corredor, quarto, banheiro, cozinha, terraço de serviço com tanque e V.C. de empregada, confrontando pela frente com o corredor de circulação, pegas dos elevadores e apartamento 91, de um lado com o apartamento nº 93, de outro lado e nos fundos com espaços livres do prédio, com a área total construída de 62,84 mts<sup>2</sup>, competindo-lhe a fração ideal de 8,63 mts<sup>2</sup>, equivalente a 1,317030% sobre o terreno e suas coisas de uso comum do condomínio. - O escrevente habilitado, *Wanderlan Lopes de Moraes*. - O Oficial maior, *Wanderlan Lopes de Moraes*.

R. 3 - 8.869. - Santos, 23 de outubro de 1979. - **TRANSMITENTE:** A DISSOLUÇÃO DO CASAL DINARTE PERICLES MALHEIROS e ANNA GINEVRA NASHAN MALHEIROS. - **ADQUIRENTE:** ANNA GINEVRA NASHAN MALHEIROS, que após o divórcio voltou a usar o seu nome de solteira, ANNA GINEVRA NASHAN, brasileira, proprietária, domiciliada em Santos à Av. Marechal Deodoro -

(continua no verso)

mento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6HC0Z-8T0ZV-8Z9RP-F9B6C>

### **4.3 – DA CONSTRUÇÃO:**

Por ocasião da vistoria realizada, constatamos que no local encontrava-se erigido uma edificação com estrutura mista de concreto e alvenaria, fachadas revestidas com pastilhas, esquadrias de alumínio, possuindo classificação de “Padrão Médio”, composta de térreo e 11 pavimentos tipo, com 4 unidades por andar, sendo o pavimento térreo destinado a garagens e lojas.

O imóvel avaliando, possui sala, dormitório, hall, cozinha, banheiro, área de serviço e wc, os quais podem assim serem descritos:

- **Sala** : piso cerâmico; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e janelas com esquadrias de alumínio.
- **Hall**: piso cerâmico; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex e porta em madeira.
- **Dormitório**: piso em taco de madeira; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e janelas com esquadrias de alumínio.
- **Banheiro/WC**: piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com massa fina e látex; janela com esquadrias de alumínio.



**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

#### **4.4 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA:**

As fotos apresentadas a seguir, foram obtidas por ocasião da vistoria realizada em 13/11/2025.



**Foto 1** - Vista das imediações do imóvel avaliando, com a Rua Marechal Deodoro. O observador encontra-se de frente para a Praça da Independência.



**Foto 2** – Outra vista das imediações do imóvel avaliando, com a Rua Marechal Deodoro. O observador encontra-se de costas para a Praça da Independência.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 3** – Detalhes das fachadas do Condomínio do Edifício Di Franco.



**Foto 4** – Outra vista das fachadas do Condomínio do Edifício Di Franco.



**Foto 5** – Outra vista das fachadas do Condomínio do Edifício Di Franco.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 6** – Detalhes da fachada frontal do Condomínio do Edifício Di Franco.



**Foto 7** – Outra vista da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 8** - Outra vista da foto anterior.



**Foto 9** - Outra vista da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 10** – Outra vista da foto anterior.



**Foto 11** – Vista das fachadas de fundos do Condomínio do Edifício Di Franco.



**Foto 12** – Outra vista da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 13** – Outra vista das fachadas de fundos do Condomínio do Edifício Di Franco.



**Foto 14** – Outra vista da foto anterior.



**Foto 15** – Detalhes da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 16** – Vista do acesso ao Condomínio do Edifício Di Franco.

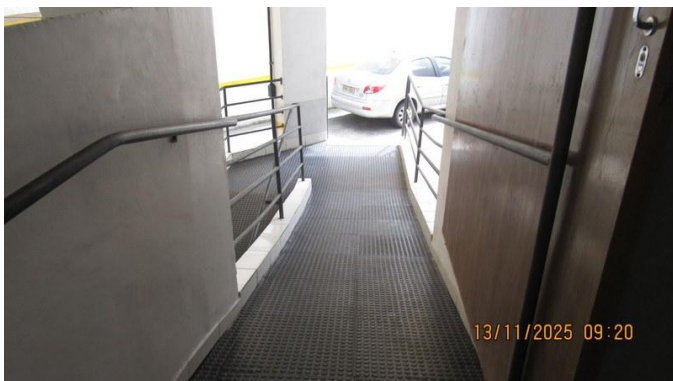


**Foto 17** – Detalhes da foto anterior.



**Foto 18** – Detalhes da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 19** – Vista do acesso a garagem.

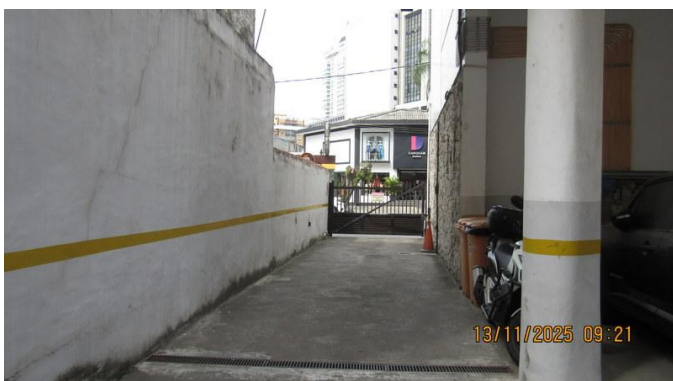


**Foto 20** – Outra vista do acesso a garagem.

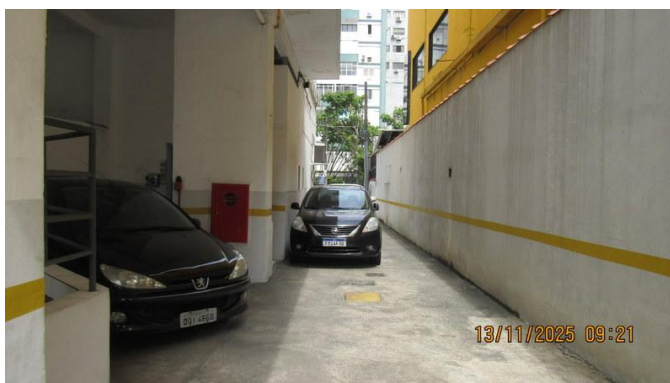


**Foto 21** – Detalhes da garagem.

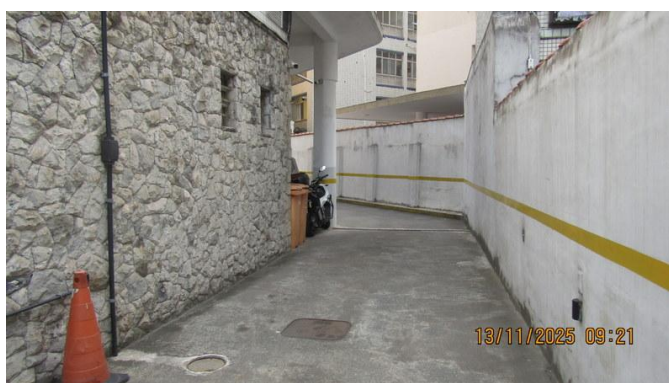
**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 22** – Vista do recuo lateral do Condomínio do Edifício Di Franco.



**Foto 23** – Vista do recuo lateral do Condomínio do Edifício Di Franco.



**Foto 24** – Vista do recuo de fundos do Condomínio do Edifício Di Franco.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 25** – Vista do filtro central de água.



**Foto 26** – Detalhes da foto anterior.



**Foto 27** – Vista dos medidores individualizados de gás encanado.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 28** – Vista da escada de acesso ao hall de entrada do Condomínio do Edifício Di Franco.



**Foto 29** – Vista invertida da foto anterior.



**Foto 30** – Detalhes do hall de acesso aos elevadores de serviço e social.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 31** – Vista do acesso ao elevador de serviço, localizado no pavimento da unidade avalianda.



**Foto 32** – Vista do acesso ao elevador social, localizado no pavimento da unidade avalianda.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 33** – Vista da escadaria, com acesso aos pavimentos inferiores ao da unidade avalianda.



**Foto 34** – Outra vista da foto anterior.



**Foto 35** – Vista da escadaria, com acesso aos pavimentos superiores ao da unidade avalianda.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 36** – Vista geral das fotos anteriores nº 31 e 32.



**Foto 37** – Vista do hall de acesso ao imóvel avaliando.



**Foto 38** – Vista dos acessos ao imóvel avaliando.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 39** - Vista da porta social, com acesso a unidade nº 94 - tipo D.



**Foto 40** - Detalhes da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 41** - Vista do hall de entrada do imóvel avaliando.



**Foto 42** - Outra vista da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 43** – Vista da sala do imóvel avaliando.



**Foto 44** – Outra vista da sala do imóvel avaliando.



**Foto 45** – Outra vista da sala do imóvel avaliando.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 46** – Detalhes da foto anterior.



**Foto 47** – Detalhes da foto anterior.



**Foto 48** – Detalhes da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 49** – Vista do hall de acesso ao dormitório e banheiro.

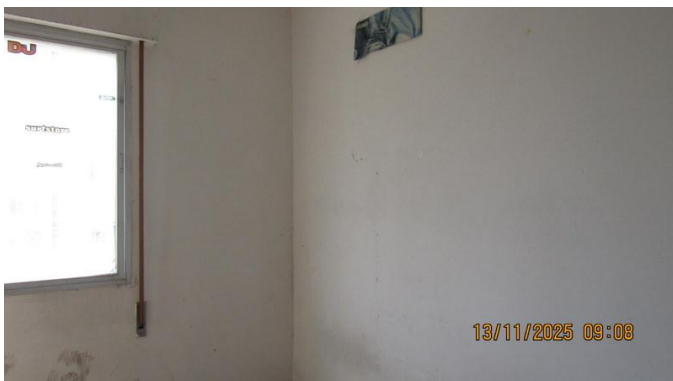


**Foto 50** – Outra vista da foto anterior.



**Foto 51** – Detalhes do acesso ao dormitório.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 52** – Vista do dormitório do imóvel avaliando.



**Foto 53** – Outra vista do dormitório do imóvel avaliando.



**Foto 54** – Outra vista do dormitório do imóvel avaliando.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 55** – Outra vista do dormitório do imóvel avaliando.



**Foto 56** – Outra vista do dormitório do imóvel avaliando.



**Foto 57** – Detalhes da janela do dormitório.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 58** - Vista do banheiro do imóvel avaliando.



**Foto 59** - Outra vista da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 60** – Outra vista do banheiro do imóvel avaliando.



**Foto 61** – Outra vista do banheiro do imóvel avaliando.



**Foto 62** – Detalhes da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 63** – Outra vista do banheiro do imóvel avaliando.



**Foto 64** – Detalhes da foto anterior.



**Foto 65** – Detalhes do teto do banheiro.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 66** – Outra vista do banheiro do imóvel avaliando.



**Foto 67** – Detalhes da foto anterior.



**Foto 68** – Detalhes da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 69** - Outra vista do banheiro do imóvel avaliando.



**Foto 70** - Outra vista da foto anterior.



**Foto 71** – Vista da cozinha do imóvel avaliando.



**Foto 72** – Outra vista da cozinha do imóvel avaliando. A seta indica a outra porta de acesso ao imóvel avaliando.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 73** – Outra vista da cozinha do imóvel avaliando.



**Foto 74** – Outra vista da cozinha do imóvel avaliando.



**Foto 75** – Detalhes da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 76** – Outra vista da cozinha do imóvel avaliando.



**Foto 77** – Detalhes do revestimento cerâmico da cozinha.



**Foto 78** – Detalhes do quadro de distribuição de energia da unidade avalianda.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 79** – Detalhes da foto anterior nº 72.



**Foto 80** – Outra vista da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 81** – Vista da área de serviço da unidade avlianda.



**Foto 82** – Outra vista da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 83 – Outra vista da foto anterior.**



**Foto 84 – Detalhes da foto anterior.**



**Foto 85 – Outra vista da área de serviço da unidade avalianda.**

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**Foto 86** – Vista do wc do imóvel avaliando.



**Foto 87** – Outra vista da foto anterior.

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

## **5 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:**

### **5.1 - INTRODUÇÃO:**

No presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto onde fundamenta-se basicamente, na determinação do valor do imóvel por comparação direta a outros de características e regiões geoeconômicas semelhantes, manipulados no livre mercado e período contemporâneo ao da avaliação pretendida.

São tantas as variáveis que interferem na formação do valor do imóvel que infalivelmente o avaliador deverá proceder uma homogeneização de dados, através da introdução dos chamados "coeficientes de homogeneização", que permitirão um melhor ajuste dos elementos pesquisados, à situação em questão. Os elementos pesquisados deverão ser homogeneizados quanto ao tempo, à situação, ao padrão construtivo, às dimensões, à idade, ao estado de conservação, etc.

Para tanto, efetuamos pesquisas no mercado imobiliário, os quais se encontram em anexo.

### **5.2 - PARCELA DO TERRENO:**

**NIVALDO ONO**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 CREA 0601702371

Ao valor unitário básico do terreno,  
 os fatores preconizados nas NORMAS TÉCNICAS são:

**FATOR DE TESTADA (Cf):**

Fator de Testada obtido nas Normas  
 de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações  
 e Perícias de Engenharia, da seguinte forma:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Onde:

F<sub>r</sub>: testada projetada

F<sub>p</sub>: testada referência

f: expoente do fator de frente

**FATOR DE PROFUNDIDADE ( C<sub>p</sub> ):**

O fator de profundidade nas Normas  
 de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações  
 e Perícias de Engenharia é obtido do seguinte modo:

$$1/C_p = (P_{M_a} / P_e) + ((1-(P_{M_a} / P_e)) \times (P_{M_a} / P_e)^p)$$

Onde:

P<sub>M<sub>a</sub></sub>: profundidade limite

P<sub>e</sub>: profundidade equivalente

p: expoente do fator de profundidade

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

### **FATOR DE VÁRIAS FRENTES (c):**

O fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP.

Isto posto, o imóvel em questão enquadra-se no “Grupo II: Zonas Ocupação Vertical (incorporação)”.

### **5.3 - PARCELA DA BENFEITORIA:**

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda”.

### **PADRÃO CONSTRUTIVO:**

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

**Classe: Residencial**  
**Grupo/Padrão: Apartamento / Padrão Médio**

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seguem abaixo:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
1.3.4- Padrão Superior		1,76	1,79	1,82		
1.3.5- Padrão Fino		1,83	2,32	2,81		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82					
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
	2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71		
	2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,79				

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

## **DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL:**

Para a estimativa do justo valor da parcela correspondente à benfeitoria, atribuiremos, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação -  $F_{oc}$  preconizado nas Normas Avaliatórias.

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R: coeficiente residual correspondente ao padrão

K: coeficiente de Ross/Heideck

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação.

Primeiramente, calcularemos o percentual da vida útil (V%), que é obtido pela razão entre a idade e a vida útil da construção, ou seja:

$$V\% = x / V \text{ útil}$$

Onde:

X: idade aparente da construção

V útil: vida útil estimada para a construção

Considerando o ano de construção de 1964, temos a idade de 61 anos para o imóvel em questão, sendo

adotado para o caso em questão, o limite máximo correspondente a 60 anos de vida referencial.

A seguir, apresentamos a tabela (\*) onde constam a vida referencial e o valor residual das construções, em função do seu padrão construtivo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I" - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MÉDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20

(\*) Fonte: Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Valores de venda”, elaborado pela Câmara Técnica de Avaliações do IBAPE/SP

De acordo com a tabela acima apresentada, estima-se para o imóvel em estudo, uma vida referencial de 60 anos e um valor residual de 20, sendo assim temos:

$$V\% = 60 / 60$$

$$V\% = 1,00 = 100\%$$

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada, deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos Importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valores
- i) Sem valor

De acordo com as condições atuais das edificações, o estado de conservação deve ser enquadrado como:

**f) Entre reparos simples e importantes**

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao percentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos interpolado na tabela *Hoss-Heidecke*:

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K**

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

Interpolação de K:

$$K = 0,00$$

Assim, o percentual de depreciação física será:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,00 \times (1 - 0,20)$$

$$f_{oc} = 0,20$$

### **VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO:**

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica da região, visando a obtenção de ofertas e transações de imóveis, comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – do IBAPE/SP, obtidos preferencialmente na mesma região (Bairro) geoeconômica, e adjacente.

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

Para a homogeneização da depreciação pela idade e pelo estado de conservação do imóvel, que

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

considera os aspectos físicos e funcionais, foi efetuada de acordo com os fatores de obsolescência indicados através do critério de *Ross-Heidecke*, descrito anteriormente.

Efetuamos a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculando-se o coeficiente de variação, resultado da razão do desvio padrão pela média da amostra.

Após a análise da combinação dos diversos fatores, elegeu-se o modelo estatístico que melhor representou a pesquisa imobiliária realizada.

Serão descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentarem valor unitário aquém da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*out-liers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando.

Como tratamento estatístico, efetuou-se média saneada obtida a partir de uma média aritmética, sendo excluído resultados discrepantes aos parâmetros.

O cálculo do intervalo de confiança da avaliação foi obtido através da *distribuição t-student*, bi-caudal para 80%, com o qual se apurou o Grau de Precisão III da Avaliação, conforme determina a NBR 14.653-2.

**NIVALDO ONO**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 CREA 0601702371

#### **5.4 – VALOR IMÓVEL:**

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$V_i = A_c \times V_{uc}$$

Onde:

$V_i$  = Valor do Imóvel

$A_c$  = Área construída do imóvel

$V_{uc}$  = Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Após pesquisas realizadas no mercado imobiliário, as quais se encontram anexados no presente trabalho, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima, observa-se:

$$V_{uc} = \text{R\$ } 5.807,18 \text{ por m}^2$$

Considerando a área de 62,84m<sup>2</sup>, temos:

**Valor do imóvel:**

$$V_i = 5.807,18 \times 62,84$$

$$V_i = 364.923,19 \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ } 365.000,00 \text{ (trezentos e sessenta e cinco mil reais),}$$

**válidos para novembro de 2025.**

**NIVALDO ONO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371

**6 - CONCLUSÃO:**

Com base no presente trabalho, nas informações obtidas no local, de terceiros e nas diligências efetuadas, concluímos que a avaliação do apartamento nº 94, tipo D, localizado no 9º andar do Edifício Di Franco, à Av. Mal. Deodoro nºs. 34 a 46, Gonzaga, Município de Santos/SP, possui o seguinte valor:

**Valor Total: R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais), válidos para novembro de 2025.**

**7 - ENCERRAMENTO:**

Encerramos o presente Laudo Pericial, elaborado pelo signatário, contendo 52 (cinquenta e duas) folhas deste papel e 03 (três) anexos, ambas impressas no anverso.

Santos, 13 de novembro de 2025.

  
NIVALDO ONO  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 0601702371



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 16/18, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8896, Santos-SP - E-mail: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0010471-43.2020.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Ato / Negócio Jurídico**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Di Franco**  
 Executado: **Sueli Alves Pereira e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Castello Chafick Miguel**

Vistos.

Compulsando os autos, verifico que o Sr. Perito já esclareceu os pontos relevantes. Portanto, o laudo pericial deve ser acolhido sem ressalvas, pois, além de elaborado de acordo com critérios técnicos, é proveniente de profissional equidistante das partes Assim, **HOMOLOGO** o laudo pericial de fls. 943/994, para que surta seus regulares efeitos.

Diga o exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.

Santos, 05 de março de 2026.

**LUCIANA CASTELLO CHAFICK MIGUEL**  
**JUÍZA DE DIREITO**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**