

# OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos

<https://oficialavaliador.com.br>

## Classificação dos estados de conservação e respectivos valores relativos da escala Heidecke

Referência	Descrição	Valor relativo	Características
A	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Reparos simples	18,1	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventual, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Entre reparos simples e importantes	33,2	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural; as instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição de revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Reparos importantes	52,6	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Entre reparos importantes e sem valor	75,2	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100	Edificação em estado de ruína

### Fontes:

FIKER, J. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 1993, p. 82.

\_\_\_\_\_, J. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos. 4 ed. São Paulo: Pini, 2005, p. 86.

MOREIRA, A.L. Princípios de engenharia de avaliações 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2001, p. 232.

### Observação:

Para o último estado de conservação (edificação em estado de ruína), a depreciação será total, independentemente do tempo de vida útil do imóvel, pois nesse caso a edificação individualmente considerada já não possui valor algum e a avaliação será feita sobre eventual valor dos escombros, se houver, ou sobre o valor residual aplicável.