

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
1.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO MANUEL - SP.

AUTOS N.º 0000284-56.1996.8.26.0581

WELLINGTON DE LIMA BATALHA,

Engenheiro e Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com sua nomeação para atuar nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, ajuizada por **Maria Magdalena Russo de Moura e outros**, em face de **João de Moura**, dando por terminados seus estudos, diligências, análise de documentários e vistoria, vem, com a devida vênia, apresentar, perante esse **R.** Juízo e respectivo cartório, as conclusões a que se chegou consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

SUMÁRIO

1. RESUMO	4
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
3. ÂMBITO DO TRABALHO	7
4. VISTORIA	7
4.1 – SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS	8
4.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS	10
4.3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
4.4 – CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS	11
4.4.1 – TERRENO	11
4.4.2 – BENFEITORIA(S)	11
4.5 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	29
5. METODOLOGIA ADOTADA	94
5.1 – TERRENO	95
5.1.1 – TRATAMENTO POR FATORES	96
5.1.2 – HOMOGENEIZAÇÃO	97
5.1.3 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	100
5.2 – BENFEITORIA(S)	103
5.2.1 – VALORES UNITÁRIOS	103
5.2.2 – DEPRECIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S)	104
5.3 – FATOR DE AJUSTE AO MERCADO	106
5.4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL	106
5.5 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO	107
5.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	107
5.6.1 – GRAU DE PRECISÃO	107
5.6.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	109
6. AVALIAÇÃO	109

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

6.1 – TERRENO	109
6.2 – BENFEITORIA(S)	112
6.3 – CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO	113
6.4 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL	114
6.5 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO	115
6.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	116
6.6.1 – GRAU DE PRECISÃO	116
6.6.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	117
7. EXPLANAÇÕES SUPLETIVAS	118
8. CONCLUSÃO	119
9. ENCERRAMENTO	120
ANEXO A: FATORES DE TOPOGRAFIA (TABELA 1)	121
ANEXO B: FATORES DE CONSISTÊNCIA (TABELA 2)	122
ANEXO C: FATORES DE ÁREA (TABELA 3)	123
ANEXO D: COEFICIENTES DE PADRÃO CONSTRUTIVO (TABELA 4)	126
ANEXO E: COEFICIENTES “K” (TABELA 5)	127
ANEXO F: ESTADO DE CONSERVAÇÃO (QUADRO A)	128
ANEXO G: PESQUISA DE MERCADO HOMOGENEIZADA	129
ANEXO H: DISTRIBUIÇÃO “T – STUDENT” (TABELA 6)	149
ANEXO I: ESPECIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PELO USO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 7)	150
ANEXO J: ESPECIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PELO USO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 8)	151
ANEXO K: ESPECIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PELO USO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 9)	152



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

1. RESUMO

Em atendimento ao **R. despacho** de fl. dos autos, o presente **LAUDO** tem a finalidade precípua de **apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do "valor de mercado" do imóvel objeto da presente ação**, descrito na sequência:

DESCRIÇÃO
MATRÍCULA N.º 588 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO MANUEL, ESTADO DE SÃO PAULO. Avenida dos Expedicionários, n.º 191, Centro, Zona Urbana do Município e Comarca de São Manuel, Estado de São Paulo.
VALOR DE MERCADO (R\$)
R\$ 1.050.000,00 (UM MILHÃO E CINQUENTA MIL REAIS) – Data-base: outubro/2025 –

- FOTO N.º 01 -



Vista do frontispício do imóvel avaliando, tomada pela via acima citada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se a presente dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, ajuizada por MARIA MAGDALENA RUSSO DE MOURA E OUTROS, em face de JOÃO DE MOURA, Autos n.º 0000284-56.1996.8.26.0581, em curso perante a E. 1.ª Vara Cível da Comarca de São Manuel – SP.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo nomeado este signatário para exercer as funções de Perito Oficial do Meritíssimo Juiz, conforme se verifica à fl. 15 dos Autos.

As partes não indicaram assistente técnico nem apresentaram “rol” de quesitos para o caso.

Insta consignar que, de acordo com a vistoria “in loco”, verificou-se que o imóvel avaliando foi objeto de desmembramento, resultando, assim, em 02 (duas) porções, sendo: (1) uma com área de terreno com 1.784,87 m² (um mil, setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), com frente para a Avenida dos Expedicionários, n.º 191, e (2) com 2.000,81 m² (dois mil metros quadrados e mais oitenta e um decímetros quadrados), cuja frente é voltada para a Avenida da Saudade, n.ºs 272 e 274.

Assim, consoante informações prestadas pela viúva do requerido, Sra. Doraci Ortolan de Moura, a porção do fundo, isto é, com frente para a Avenida da Saudade, n.ºs 272 e 274, com área de 2.000,81 m² (dois mil metros quadrados e oitenta e um decímetros quadrados), foi alienada para terceiros, não possuindo, portanto, a referida senhora, a posse dessa área.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

3. ÂMBITO DO TRABALHO

Deferida a *prova pericial*, por meio do *honroso despacho de fl.*, e à luz dos elementos constantes nos autos, entende o **Perito** que o presente trabalho tem por escopo precípuo a *determinação do "valor de mercado"* para venda do imóvel objeto da ação.

4. VISTORIA

Após *minucioso estudo da matéria*, foi realizada *vistoria "in loco"*, com a coleta de informações destinadas a subsidiar o **Ilustre Magistrado**, que, com seu *elevado grau de zelo e discernimento*, bem saberá decidir a causa, amparado pelos dados fornecidos pelo signatário.

Desse modo, *diligenciou-se ao local do imóvel* para angariar todos os elementos à elaboração deste **LAUDO**, tendo analisadas detalhadamente as suas características, quanto à *localização, conformação, padrão construtivo, estado de conservação*, entre outros aspectos, os quais serão *minuciosamente apresentados a seguir*.

Enfim, *passa-se a apresentá-lo*, detalhando todas as *características intrínsecas e extrínsecas*, a partir de *informações, razões e fatos apurados*, os quais serão demonstrados por meio de *relatório fotográfico*.



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

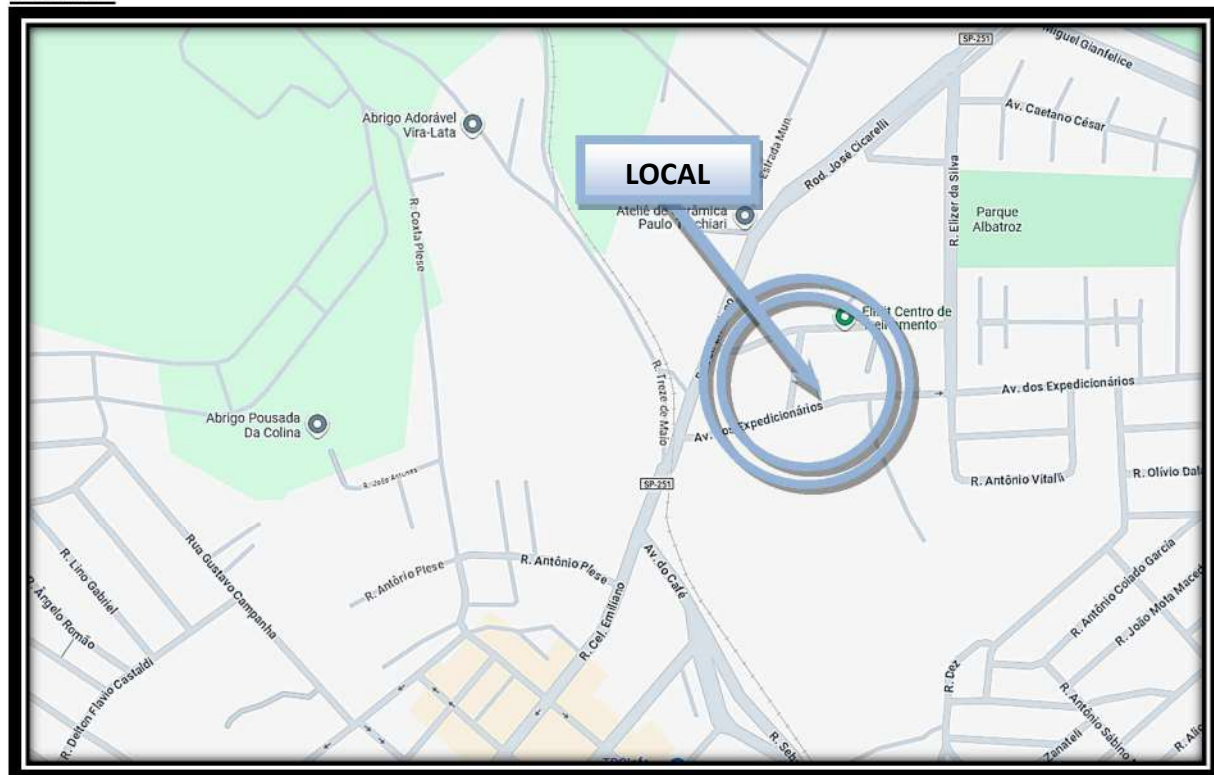
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

4.1 – SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel, objeto da ação, localiza-se na **Avenida dos Expedicionários**, n.º 191, Centro, Zona Urbana da Cidade e Comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, no quarteirão conformado pelas vias: Rua Eliezer da Silva, Rua da Saudade, Rua Francisco Di Santi e a respectiva Avenida dos Expedicionários.

Abaixo, apresenta-se parte do **mapa de ruas da cidade**, destacando-se a **via onde se insere o local** em análise e a circunvizinhança:

FIGURA 1



Fonte: <http://maps.google.com/>

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, reconhecido por GPS, os pontos de coordenadas geodésicas do local são:

✓ LATITUDE : 22°43'29.13"S

✓ LONGITUDE : 48°33'59.17"E

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

A FIGURA 2 a seguir ilustra uma fotografia aérea da região do local periciado, com altitude do ponto de visão de 2.660,00 metros, sendo possível identificá-lo:

FIGURA 2



Fonte: Google Earth

Em seguida, apresenta-se outra vista aérea (FIGURA 3), fornecendo uma visão mais detalhada do local, com maior proximidade (altitude do ponto de visão de 417,00 metros):

FIGURA 3



Fonte: Google Earth

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

4.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A infraestrutura pública disponível é constituída por pavimentação do tipo asfáltica, guias e sarjetas de concreto, redes de água, esgoto e águas pluviais, assim como rede de energia elétrica, comunicações, iluminação pública e domiciliar, coleta de lixo, arborização urbana, serviços postais e transporte coletivo.

4.3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local possui predominância de uso residencial, com baixa densidade demográfica.

A destinação residencial é constituída por casas térreas, geminadas, assobradadas e isoladas, tendo-se os seguintes padrões construtivos: econômico, simples e médio.

Já a ocupação comercial mostra-se bastante diversificada, com vários pontos de comércio e prestação de serviços de diferentes naturezas, dentre eles: bares, lanchonetes, imobiliárias, postos de serviços, chaveiros, cabeleireiros, casa de carnes, clínicas veterinárias, agências de automóveis, lava-rápidos, lojas de roupas, autoescolas, padarias, pizzarias, agências bancárias, supermercados, papelarias, oficinas mecânicas, drogarias, depósitos de materiais para construção, pet shops, despachantes, pousadas, academias, escritórios de advocacia e contabilidade, restaurantes, bazares, floricultura, dentre outros, situados ao longo da Avenida dos Expedicionários e nos logradouros adjacentes.

1 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

4.4 – CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.4.1 – TERRENO

O terreno ocupado pelo imóvel tem formato irregular, topografia em suave declive e frente no nível da Avenida dos Expedicionários. O solo, por sua vez, aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte, desde que obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e normas técnicas.

FRENTE	38,94 m
LATERAL DIREITA	42,65 m
LATERAL ESQUERDA	51,45 m
FUNDO	37,93 m

ÁREA DO TERRENO:

1.784,87 m²

(UM MIL, SETECENTOS E OITENTA E QUATRO METROS QUADRADOS E MAIS OITENTA E SETE DECÍMETROS QUADRADOS)

4.4.2 – BENFEITÓRIA(S)

Conforme vistoria técnica realizada no local, assim como informações documentais e testemunhais obtidas, verificou-se que sobre o terreno anteriormente descrito estão implantadas 05 (cinco) edificações.

O imóvel objeto da presente ação apresenta área total construída de 566,18 m² (QUINHENTOS E SESSENTA E SEIS METROS QUADRADOS E DEZOITO DECÍMETROS QUADRADOS), grandeza esta obtida por medição "in loco".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxe7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Sendo assim, quanto ao enquadramento dos padrões construtivos das edificações, este foi realizado a partir do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS" (versão 2019), elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Outrossim, tem-se:

RESIDÊNCIA 1

Trata-se de edificação térrea, classificada no padrão "CASA SIMPLES – LIMITE INFERIOR", com idade aproximada de 30 (trinta) anos, apresentando regular estado de conservação e uso, enquadrando-se na referência (E): NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.

É instituída pelas seguintes dependências: garagem, varanda, cozinha, corredor de circulação, dois dormitórios (sendo um do tipo "suíte"), banheiro social e duas salas (lantar e estar), totalizando área construída de 142,97 m² (CENTO E QUARENTA E DOIS METROS QUADRADOS E NOVENTA E SETE DECÍMETROS QUADRADOS).

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade a que se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas.

Dessa forma, os espaços correspondentes à "garagem" e à "varanda" apresentam padrão construtivo distinto do corpo principal, classificando-se como "COBERTURA SIMPLES - LIMITE SUPERIOR", com área construída de 40,18 m² (QUARENTA METROS QUADRADOS E MAIS DEZOITO DECÍMETROS QUADRADOS).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

RESIDÊNCIA 2

Edificação do tipo térrea, classificada no padrão "CASA ECONÔMICA - LIMITE INFERIOR", com idade aproximada de 30 (trinta) anos, apresentando regular estado de conservação e uso, enquadrando-se na referência (E): NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.

É constituída por: saleta, cozinha, dormitório do tipo "suíte", área de circulação, banheiro da "suíte", área de serviços, WC e depósito, totalizando área construída de 94,01 m² (NOVENTA E QUATRO METROS QUADRADOS E UM DECÍMETRO QUADRADO).

RESIDÊNCIA 3

Edificação do tipo térrea, classificada no padrão "CASA ECONÔMICA - LIMITE MÉDIO", com idade aproximada de 30 (trinta) anos, apresentando regular estado de conservação e uso, enquadrando-se na referência (E): NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.

Constitui-se de: varanda em formato "L", sala, "hall" de circulação, dois dormitórios, banheiro social e cozinha, totalizando área construída de 125,50 m² (CENTO E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS E CINQUENTA DECÍMETROS QUADRADOS).

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade a que se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas.

Assim, a "varanda", por apresentar padrão distinto do corpo principal, é classificada como "COBERTURA SIMPLES - LIMITE SUPERIOR", com área construída de 53,51 m² (CINQUENTA E TRÊS METROS QUADRADOS E CINQUENTA E UM DECÍMETROS QUADRADOS).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

RESIDÊNCIA 4

Edificação do tipo térrea, classificada no padrão "CASA ECONÔMICA - LIMITE MÉDIO", com idade aproximada de 30 (trinta) anos, apresentando regular estado de conservação e uso, enquadrando-se na referência (E): NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.

É constituída por: garagem, varanda, sala, copa, cozinha, corredor de circulação, banheiro, três dormitórios, e, externamente, área de serviços e depósito, encerrando área construída de 111,76 m² (CENTO E ONZE METROS QUADRADOS E MAIS SETENTA E SEIS DECÍMETROS QUADRADOS).

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade a que se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas.

Dessa forma, os espaços correspondentes à "garagem" e à "varanda" apresentam padrão construtivo distinto do corpo principal, classificando-se como "COBERTURA SIMPLES - LIMITE SUPERIOR", com área construída de 36,49 m² (TRINTA E SEIS METROS QUADRADOS E MAIS QUARENTA E NOVE DECÍMETROS QUADRADOS).

RESIDÊNCIA 5

Edificação do tipo térrea, classificada no padrão "CASA ECONÔMICA - LIMITE MÉDIO", com idade aproximada de 30 (trinta) anos, apresentando regular estado de conservação e uso, enquadrando-se na referência (E): NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.

É constituída pelas seguintes dependências: varanda, sala, cozinha, "hall" de circulação, banheiro social, 02 (dois) dormitórios e depósito externamente, encerrando área construída de 74,76 m² (SETENTA E QUATRO METROS QUADRADOS E MAIS SETENTA E SEIS DECÍMETROS QUADRADOS).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade a que se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas.

Assim, a "varanda", por apresentar padrão distinto do corpo principal, é classificada como "COBERTURA SIMPLES - LIMITE SUPERIOR", com área construída de 16,70 m² (DEZESSEIS METROS QUADRADOS E MAIS SETENTA DECÍMETROS QUADRADOS).

As benfeitorias refletem integralmente o que consta no estudo técnico supramencionado, "in verbis":

CARACTERÍSTICAS DO PADRÃO CONSTRUTIVO "CASA SIMPLES"

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

CARACTERÍSTICAS DO PADRÃO CONSTRUTIVO “CASA ECONÔMICA”

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

CARACTERÍSTICAS DO PADRÃO CONSTRUTIVO “COBERTURA SIMPLES”

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

Já a descrição ulterior define o estado de conservação das edificações retro mencionadas, conforme estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS”** (versão 2019), elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, “ipsis litteris”:

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

(E) NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES: 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. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tem-se, a partir das informações supra indicadas, quanto ao fator de adequação ao obsolescimento físico e ao estado de conservação, o quanto segue:

EDIFICAÇÃO	I _e	I _r	% VIDA	R	K	F _{oc}
RESIDÊNCIA 1	30	70	43	0,200	0,5671	0,6537
COBERTURA	30	20	0	0,100	0,0000	0,100
RESIDÊNCIA 3	30	70	43	0,200	0,5671	0,6537
COBERTURA	30	20	0	0,100	0,0000	0,100
RESIDÊNCIA 4	30	70	43	0,200	0,5671	0,6537
COBERTURA	30	20	0	0,100	0,0000	0,100
RESIDÊNCIA 5	30	70	43	0,200	0,5671	0,6537
COBERTURA	30	20	0	0,100	0,0000	0,100

LEGENDA:

I_e = idade da edificação na época da avaliação;
I_r = vida referencial relativa ao padrão construtivo da edificação;
% vida = relação percentual entre I_e e I_r;
R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expressão em decimal, obtido na TABELA 3, em ANEXO C;
K = coeficiente de Ross/Heidecke, é encontro na TABELA 4, em ANEXO D;
F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação ... [R + K * (1 – R)].

Para uma melhor visualização acerca das características construtivas e disposições das dependências do imóvel, reportar-se aos "croquis" a seguir:

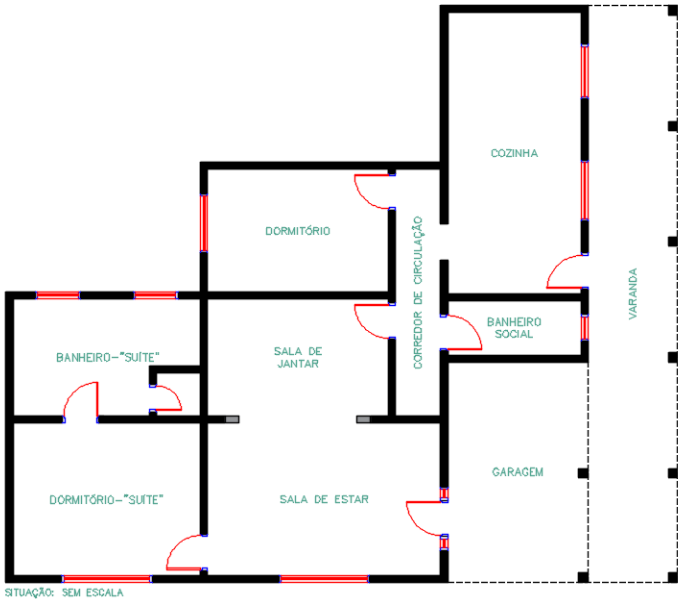


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

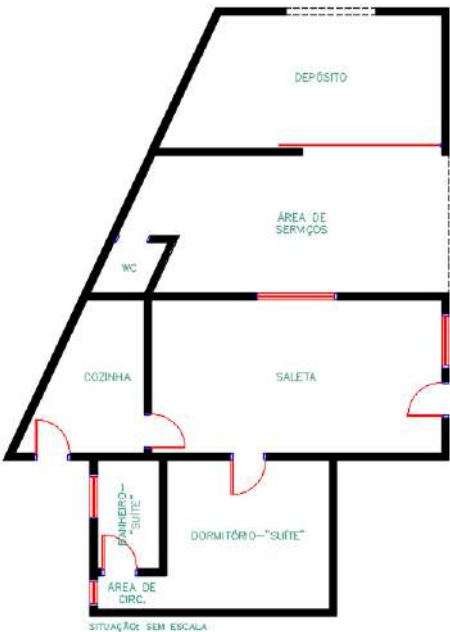
WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

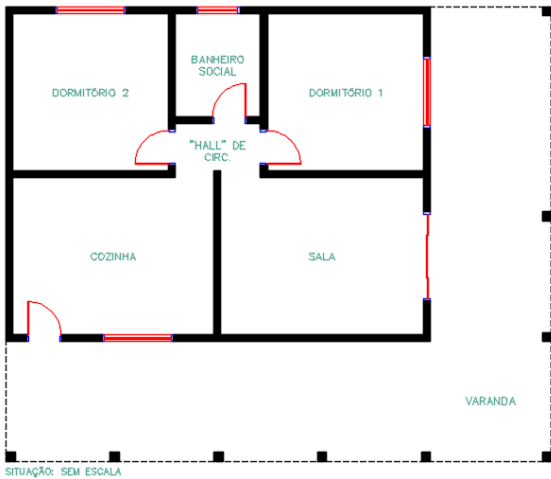
"RESIDÊNCIA 1"



"RESIDÊNCIA 2"



"RESIDÊNCIA 3"



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

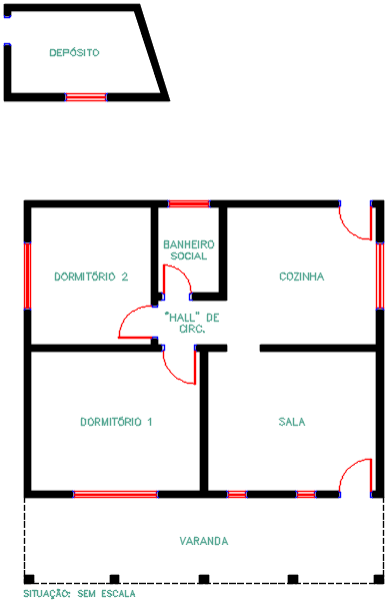
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

”RESIDÊNCIA 4”



”RESIDÊNCIA 5”



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

A descrição detalhada do imóvel avaliando, contendo suas respectivas dependências, foi elaborada a partir de minuciosa vistoria "in loco", na qual foram observadas as características construtivas e de acabamento de cada ambiente, de acordo com o que segue:

“RESIDÊNCIA 1”

VARANDA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

GARAGEM		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

COZINHA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de madeira envernizada, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada, com vidros.

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

DORMITÓRIO 1		
PISO	:	forração de carpete;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo correção;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

BANHEIRO SOCIAL		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de madeira envernizada, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

SALA DE JANTAR		
PISO	:	forração de carpete;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

SALA DE ESTAR		
PISO	:	forração de carpete;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de madeira envernizada, com vidros, do tipo correção;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

DORMITÓRIO-“SUÍTE”		
PISO	:	forração de carpete;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de madeira envernizada, com vidros, do tipo correção;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSM125700299186 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

BANHEIRO-“SUÍTE”		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

“RESIDÊNCIA 2”

SALETA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas de amianto;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, dos tipos correção e basculante;
PORTA(S)	:	de ferro pintado, com vidros.

COZINHA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas de amianto;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	de ferro pintado, com vidros.

DORMITÓRIO-“SUÍTE”		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

ÁREA DE CIRCULAÇÃO		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	N I H I L.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

BANHEIRO-“SUÍTE”		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

ÁREA DE SERVIÇOS		
PISO	:	cimentado;
PAREDES	:	revestidas com argamassa de chapisco;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas de amianto;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	N I H I L.

W.C.		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas de amianto;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	batente de madeira pintada.

DEPÓSITO		
PISO	:	cimentado;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas de amianto;
CAIXILHO(S)	:	vão livre;
PORTA(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo correção.

“RESIDÊNCIA 3”

VARANDA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	N I H I L.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

SALA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço (estilo balcão).

"HALL" DE CIRCULAÇÃO		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	N I H I L.

DORMITÓRIO 1		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

BANHEIRO SOCIAL		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

DORMITÓRIO 2		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

COZINHA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo correção;
PORTA(S)	:	de ferro pintado, com vidros.

“RESIDÊNCIA 4”

GARAGEM		
PISO	:	cacos de pedra mineira;
PAREDES	:	NIHIL;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

VARANDA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

SALA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo correção;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

COPA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço;
PORTA(S)	:	de ferro pintado, com vidros.

COZINHA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço;
PORTA(S)	:	N I H I L.

DORMITÓRIO 1		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

BANHEIRO SOCIAL		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

DORMITÓRIO 2		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

DORMITÓRIO 3		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo correção;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

ÁREA DE SERVIÇOS		
PISO	:	cimentado;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

DEPÓSITO		
PISO	:	cacos cerâmicos;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	de madeira pintada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo correção;
PORTA(S)	:	de madeira pintada.

“RESIDÊNCIA 5”

VARANDA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

SALA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

COZINHA		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo correção;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada e de ferro pintado, com vidros.

"HALL" DE CIRCULAÇÃO		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	N I H I L.

BANHEIRO SOCIAL		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

DORMITÓRIO 1		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

DORMITÓRIO 2		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

2
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

ÁREA DE SERVIÇOS		
PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até ½ altura, argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	batente de ferro pintado.

4.5 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Em conformidade com o artigo 474 do Novo Código de Processo Civil (2015), as partes foram devidamente cientificadas sobre a data, horário e local da vistoria, de acordo com as petições de pré-agendamento juntadas às fls. 34/36 e 39/40 autos.

Deste modo, esteve presente apenas a viúva do requerido, Sra. Doraci Ortolan de Moura, a qual, já ciente de objetivos essenciais da perícia, acompanhou integralmente os trabalhos de campo, colaborando com informações, documentos e demais elementos relevantes à execução da perícia.

Visando às questões levantadas nos Autos, diligenciou-se ao local de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, precedidas por legendas explicativas dos assuntos nelas enfocados. Frisa-se que as imagens retratam, tão-somente, a situação atual constatada:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 02 -



*Registro da Avenida dos Expedicionários, no trecho onde se localiza o imóvel
objeto da presente ação, voltado para a Rua Francisco Di Santi, permitindo
a verificação dos melhoramentos públicos existentes.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 03 -



Aspectos, no sentido oposto, da Avenida dos Expedicionários, do trecho onde se situa o imóvel avaliando, voltados para a Rua Eliezer da Silva, notando-se os melhoramentos públicos existentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 04 -



Detalhe da fachada do imóvel avaliando, observado a partir da Avenida dos
Expedicionários, em ângulo distinto da FOTO N.º 01 (1. RESUMO).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 05 -



Perspectiva da divisa da lateral esquerda do imóvel, observada a partir da Avenida dos Expedicionários.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 06 -



Fotografia análoga à anterior, entretanto referente à divisa lateral direita do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 07 -



Vista panorâmica parcial do imóvel, no sentido frente-fundo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 08 -



Visual da edificação da “Residência 1”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 09 - (RESIDÊNCIA 1)



Aspectos gerais da varanda, com a garagem visível ao fundo.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 10 - (RESIDÊNCIA 1)



Detalhe da garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 11 - (RESIDÊNCIA 1)



Perspectiva da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 12 - (RESIDÊNCIA 1)



Vista do corredor de circulação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 13 - (RESIDÊNCIA 1)



Visual do dormitório.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 14 - (RESIDÊNCIA 1)



Aspectos gerais do banheiro social.

4 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 15 - (RESIDÊNCIA 1)



Detalhe da sala de jantar.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 16 - (RESIDÊNCIA 1)



Perspectiva da sala de estar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 17 - (RESIDÊNCIA 1)



Imagem análoga à antecedente, porém capturada por outro ângulo, com a sala de jantar visível à esquerda.

4
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 18 - (RESIDÊNCIA 1)



Vista do dormitório-“suíte”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 19 - (RESIDÊNCIA 1)



Visual do banheiro-“suíte”.

4 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 20 -



Aspecto parcial da edificação da “Residência 2”.

4 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 21 - (RESIDÊNCIA 2)



Detalhe da saleta.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 22 - (RESIDÊNCIA 2)



Idêntica à ilustração precedente, mas sob outro ângulo de visualização.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 23 - (RESIDÊNCIA 2)



Perspectiva da cozinha.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 24 - (RESIDÊNCIA 2)



Vista do dormitório-“suíte”.

57 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 25 - (RESIDÊNCIA 2)



Visual da área de circulação.

57
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 26 - (RESIDÊNCIA 2)



Aspectos gerais do banheiro-“suíte”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 27 - (RESIDÊNCIA 2)



Detalhe da área de serviços, ao fundo observa-se o W.C.

57 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 28 - (RESIDÊNCIA 2)



Perspectiva do depósito.

57 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxe7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 29 -



Vista da divisa da lateral esquerda do imóvel, no sentido fundo-frente.

51 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 30 -



Fotografia análoga à anterior, todavia capturada no sentido contrário.

57 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 31 -



Visual da edificação da “Residência 3”.

57
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 32 - (RESIDÊNCIA 3)



Aspectos gerais da varanda.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 33 - (RESIDÊNCIA 3)



Imagem análoga à antecedente, contudo referente a outro trecho.

5
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 34 - (RESIDÊNCIA 3)



Detalhe da sala.

5
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 35 - (RESIDÊNCIA 3)



Perspectiva do dormitório 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 36 - (RESIDÊNCIA 3)



Vista do banheiro social.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 37 - (RESIDÊNCIA 3)



Visual do dormitório 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 38 - (RESIDÊNCIA 3)



Aspectos gerais da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 39 -



Detalhe da divisa do fundo do imóvel.

5
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 40 -



Idêntica à ilustração precedente, entretanto capturada no sentido oposto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 41 -



Perspectiva da edificação da “Residência 4”.

5
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 42 - (RESIDÊNCIA 4)



Vista da varanda.

7
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxe7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 43 - (RESIDÊNCIA 4)



Visual da sala.

7
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 44 - (RESIDÊNCIA 4)



Aspectos gerais da copa, ao fundo observa-se a cozinha.

7
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 45 - (RESIDÊNCIA 4)



Detalhe da cozinha.

7
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 46 - (RESIDÊNCIA 4)



Perspectiva do corredor de circulação.

71
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 47 - (RESIDÊNCIA 4)



Vista do dormitório 1.

7
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 48 - (RESIDÊNCIA 4)



Visual do banheiro social.

7
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 49 - (RESIDÊNCIA 4)



Aspectos gerais do dormitório 2.

71
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 50 - (RESIDÊNCIA 4)



Detalhe do dormitório 3.

7
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 51 - (RESIDÊNCIA 4)



Perspectiva da edificação da área de serviços/depósito.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 52 -



Vista da divisa da lateral direita do imóvel, no sentido fundo-frente.

83
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 53 -



Visual da edificação da “Residência 5”.

83
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 54 - (RESIDÊNCIA 5)



Aspectos gerais da varanda.

83
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 55 - (RESIDÊNCIA 5)



Detalhe da sala.

83 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 56 - (RESIDÊNCIA 5)



Perspectiva da cozinha.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 57 - (RESIDÊNCIA 5)



Vista do banheiro social.

83
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 58 - (RESIDÊNCIA 5)



Visual do dormitório 1.

83
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 59 - (RESIDÊNCIA 5)



Aspectos gerais do dormitório 2.

83
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 60 - (RESIDÊNCIA 5)



Detalhe da edificação do depósito externo.

83 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 61 - (RESIDÊNCIA 5)



Perspectiva do depósito externo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 62 -



Vista panorâmica da Avenida da Saudade, correspondente a porção do fundo desmembrada do imóvel objeto da ação, orientada para a Rua Francisco Di Santi, com os melhoramentos públicos em evidência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 63 -



Visual, no sentido oposto, da Avenida da Saudade, do trecho onde se localiza a porção do fundo do imóvel avaliando que foi objeto de desmembramento, na posição de quem se direciona para a Rua Eliezer da Silva, permitindo a observação dos melhoramentos públicos existentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 64 -



Aspectos gerais do frontispício da porção do imóvel objeto da ação, que foi desmembrada, de quem olha pela Avenida da Saudade.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- FOTO N.º 65 -



Fotografia análoga à anterior, porém capturada por outro enfoque.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

5. METODOLOGIA ADOPTADA

De acordo com o item 7.1.1 da norma da ABNT NBR 14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, "ipsis litteris":

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os critérios utilizados para desenvolver o presente trabalho seguem as diretrizes da norma da ABNT NBR 14.653:2011 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS.

A mencionada norma preconiza que a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação, o objetivo e os dados de mercado disponíveis. Assim, podem ser utilizados 05 (cinco) métodos distintos, ou seja: comparativo direto de dados de mercado (sempre que possível), evolutivo, involutivo, capitalização da renda e quantificação de custo.

O método que será empregado no presente caso é o "evolutivo", o qual, segundo o item 7.2.3 da norma da ABNT NBR 14.653:2019 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, "expressis verbis":

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

5.1 – TERRENO

O valor do terreno será apurado pelo "método comparativo direto de dados de mercado", o qual, de acordo com o tópico 7.2.1 da norma da ABNT NBR 14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, "in verbis":

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Neste diapasão, o item 11.1 da aludida norma recomenda que, para avaliações de terrenos, sejam preferencialmente coletados, na amostra, terrenos sem benfeitorias. Caso seja verificada a falta de terrenos nus, pode ser admitido o cálculo da parcela terreno por meio do critério residual, ou seja, princípio indireto no qual o valor do terreno é resultante da diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_T = (V_o \times F_f) - C_B,$$

onde:

V_T = Valor do terreno;

V_o = Valor de oferta;

F_f = Fator fonte;

C_B = Custo de reedição da benfeitoria.

Assim, após a realização dos cálculos, o preço total é convertido em valor unitário, e a homogeneização é realizada por meio do uso do tratamento por fatores.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Igualmente, a apuração do **valor unitário básico de terreno** é realizada por meio do **metro quadrado médio**, aplicando-se, assim, fatores de **valorização** ou **desvalorização**, em consonância com as **normas de avaliação de imóveis urbanos** anteriormente citadas. Para tanto, procedeu-se **criteriosa pesquisa mercadológica**, com **elementos comparativos**, devidamente **homogeneizada**, com a aplicação do mencionado **tratamento por fatores**.

5.1.1 – TRATAMENTO POR FATORES

O **tratamento por fatores** equivale à aplicação da **teoria cartesiana à engenharia de avaliações**, isto é, admite-se que o problema maior seja dividido em problemas menores, devendo estes ser ajustados, de maneira individual, perante a **situação de referência (paradigma)**.

Os **fatores de homogeneização** são determinados por meio de **estudos fundamentados estatisticamente**, e envolvem variáveis para cada característica a ser analisada, tais como: **localização, testada, profundidade, esquina, topografia, consistência, entre outros**, cujos dados básicos devem ser obtidos na **mesma região geoeconômica** onde está localizado o avaliando, com a finalidade de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Consoante o **tópico 8.2.1.4.3 da norma da ABNT NBR 14.653-2:2011**, os fatores de homogeneização devem ser justificados do ponto de vista **teórico e prático**, com inclusão de **validação** quando pertinente, e devem ainda refletir, em termos relativos, o **comportamento do mercado**, numa determinada **abrangência espacial e temporal**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Na aplicação dos fatores, as expressões devem ser **somatórias**, após a consideração do **fator oferta**, conforme segue:

a) Na homogeneização (tratamento dos dados de pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à **situação paradigma**:

$$V_u = V_o * \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\},$$

b) Na avaliação (determinar o **valor do terreno avaliando**): ajustar o valor médio obtido na **situação paradigma** às condições do avaliando:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} * A_T,$$

onde:

V_T = Valor do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

V_o = Valor de oferta;

A_T = Área do terreno;

$F_1, F_2, F_3, \dots F_n$ = Fatores, ou coeficientes, de testada, profundidade, etc.

5.1.2 – HOMOGENEIZAÇÃO

Para a determinação do **valor unitário básico de terreno**, que reflita a **realidade mercadológica** da região do imóvel avaliando, pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e proprietários, os **valores ofertados para venda de imóveis na região geoeconômica**, contendo atributos os mais semelhantes possíveis ao avaliando, **preferencialmente contemporâneos**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Nos casos de análise de dados não contemporâneos, desaconselha-se a atualização do mercado imobiliário por meio de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

No tratamento de dados de mercado, serão considerados os seguintes critérios:

- **Discrepantes elementos**, cujos valores unitários, em relação ao **valor médio amostral**, extrapolem a **metade ou o dobro**, devem ser descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos, ou seja, **localização, padrão construtivo e depreciação das benfeitorias**, desde que **validados preliminarmente**;
- **Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores**, pois todas as **características importantes**, que evidenciem **heterogeneidade** entre os dados analisados, devem estar incorporadas, e nenhuma **irrelevante** pode estar incluída;
- **Os fatores obrigatórios, ou seja: localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação** devem ser testados nas tipologias pertinentes, verificando-se assim sua **capacidade homogeneizante**, comprovada por meio da redução de **coeficiente de variação**. Não se busca o menor coeficiente de variação, mas, sim, o **modelo que melhor represente a conduta do mercado**. O fator que, “**de per si**”, indique **heterogeneização da amostra**, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores;
- **Fatores complementares** podem ser investigados e utilizados, desde que **validada a condição separada de fator homogeneizante**, o qual deve ser mantida na verificação simultânea com os demais;
- Em casos específicos, é facultada a adoção de **outros fatores complementares**, desde que **devidamente justificados**;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxe7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- Somente após a **validação do conjunto de fatores** deve ser feito o **saneamento dos dados homogeneizados**, através dos seguintes procedimentos:
- a)** Calcula-se a **média dos valores unitários homogeneizados**;
 - b)** Adota-se como **intervalo de dados homogêneos** aquele definido entre os limites de **30% (trinta por cento)**, para mais ou para menos, do respectivo **valor médio**;
 - c)** Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, **adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado**;
 - d)** Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, **esteja mais afastado da média** que é **excluído da amostra**. Posterior à exclusão, procede-se como nos tópicos **a)** e **b)**, e definem-se novos limites;
 - e)** Se os elementos anteriormente excluídos **passarem a estar dentro dos novos limites**, devem ser **reincluídos**;
 - f)** Este procedimento **deve ser reiterado até que todos os dados atendam ao intervalo de, mais ou menos, 30% (trinta por cento) em torno da última média**;
 - g)** Se houver **coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d)**, deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, posterior a aplicação do conjunto de fatores, resultem em amplitude de homogeneização inferior à metade ou superior ao dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta, quando couber).

Destarte, a partir da pesquisa mercadológica realizada, obtiveram-se dados de venda e transação com as seguintes características: área, topografia, frente, profundidade e consistência; e, no tocante às edificações, área construída, qualidade, idade e preço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxe7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Os elementos, por meio do processo de tratamento por fatores, foram homogeneizados levando-se em conta:

- Elasticidade de preços (fator oferta);
- Localização;
- Forma (testada, profundidade e frentes múltiplas);
- Topografia;
- Consistência;
- Área; e,
- Padrão construtivo e depreciação.

5.1.3 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do terreno, serão adotados os critérios definidos na "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" (versão 2011), emitida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os fatores empregados no presente estudo estão relacionados com o tratamento da pesquisa mercadológica, com a finalidade de transportar os valores estimados para a situação-paradigma.

FATOR OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir o risco de eventual superestimativa dos valores, isto é, elasticidade dos negócios. No caso de transação efetiva, não se aplica o referido desconto.

Para o cálculo dos fatores de frente (C_F) e profundidade (C_P), tem-se:

FATOR FRENTE: corresponde à função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_P) e a testada de referência (F_R), expressa pela fórmula:

$$C_F = (F_P / F_R)^f,$$

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Dentro dos limites: $F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$, a retro correção será considerada desde a metade até o dobro da frente de referência (F_r).

FATOR PROFUNDIDADE: equivale à função exponencial da relação entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para a zona (P_{mi} e P_{ma}),

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima, porém superior à metade desta ($\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), utiliza-se a expressão:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^p,$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$, adota-se $C_p = (0,5)^p$,

Se a profundidade equivalente for superior à máxima, até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator apenas afetará o valor unitário da parte do terreno que exceder este limite, aplicando-se a seguinte expressão:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] * (P_{ma} / P_e)^p\}],$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se, na expressão acima, $P_e = 3P_{ma}$.

Conforme a referida norma, têm-se os seguintes parâmetros de **frente e profundidade** para os imóveis localizados na **2.ª ZONA – RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO**, como é o caso em apreço:

Frente de referência (F_r):	10,00 metros
Expoente do fator frente (f):	0,20
Profundidade mínima para a região (P_{mi}):	25,00 metros
Profundidade máxima para a região (P_{ma}):	40,00 metros
Expoente do fator profundidade (p):	0,50

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Quando necessário, serão aplicados demais fatores, conforme segue:

FATOR ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS:

C_e definido para 2.ª Zona: não se aplica.

FATOR LOCALIZAÇÃO: A transposição dos elementos comparativos será realizada com base na Planta Genérica de Valores do Município de São Manuel/SP, utilizada como referência para uniformização e correlação de valores unitários de terreno entre distintas regiões da malha urbana.

FATOR TOPOGRAFIA: Para a aplicação deste fator, devem ser analisadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

No uso destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada a aplicação. Na impossibilidade da fundamentação, podem ser utilizados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, de acordo com a TABELA 1, em ANEXO A.

FATOR CONSISTÊNCIA: a existência de água aflorante no solo, devido ao nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, dentre as quais: inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição que deve ser apurada no mercado da vizinhança do imóvel avaliando.

Na impossibilidade de proceder essa pesquisa, sugere-se a adoção dos fatores constantes na TABELA 2, em ANEXO B.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

FATOR ÁREA: A área do terreno compreende elemento de significativa influência na formação do valor unitário de mercado, visto que o preço por metro quadrado tende a variar em razão da dimensão total do lote.

Em regra, terrenos de menor área apresentam maior valor unitário, em virtude da maior liquidez e acessibilidade econômica, ao passo que terrenos com grandes dimensões tendem a apresentar valores unitários decrescentes, em função da menor demanda e dos maiores investimentos para o seu aproveitamento.

Deve-se observar o comportamento do mercado local, identificando a faixa de áreas predominante nas transações comparativas e, quando necessário, empregar fatores de correção obtidos por meio de análise estatística, conforme justificado na **TABELA 3**, em **ANEXO C**.

5.2 – BENFEITÓRIA(S)

Será utilizado, no que se referem às benfeitorias, os critérios do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS**” (versão 2019), elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

5.2.1 – VALORES UNITÁRIOS

Para apurar o valor de uma benfeitoria, deve primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão construtivo, de acordo com a **TABELA 4**, incluída em **ANEXO D**.

13
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Os valores unitários médios, bem como os intervalos daqueles relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N (CUB - Sinduscon/SP), que é um índice de padrão construtivo que oferece o valor por metro quadrado de construção.

5.2.2 – DEPRECIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S)

O fator de depreciação é calculado pelo método Ross/Heidecke, o qual considera-se a depreciação mediante a idade aparente, obsolescência e estado de conservação, conforme exemplificação a seguir:

ROSS:
$$D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \times \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right),$$

HEIDECKE:
$$D = A + (1 - C) \times C,$$

onde:

D = Fator de depreciação;

r = Valor residual;

x = Idade da edificação no momento da avaliação;

n = Vida útil;

A = Coeficiente de depreciação.

Já o coeficiente para depreciação "F_{oc}" – FATOR DE ADEQUAÇÃO À OBSOLESCÊNCIA E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – é obtido pela seguinte expressão:

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

onde:

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

R = Coeficiente residual equivalente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 4, em ANEXO D;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, constante na TABELA 5, em ANEXO E.

O valor de reedição da benfeitoria, de acordo com o citado trabalho, é determinado através da seguinte expressão:

$$C_B = A_c \times V_u \times F_{oc},$$

onde:

C_B = Custo de reedição da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário da construção;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado de conservação.

O estado de conservação da edificação é classificado de acordo com a graduação do QUADRO A, em ANEXO F.

O fator "K" é tido da TABELA 4, em ANEXO D, através de dupla entrada:

- Na linha, utiliza-se o percentual da razão entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão da construção;
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, conforme as faixas indicadas no QUADRO A, em ANEXO F.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

A avaliação do *estado de conservação* será feita com fundamento nas evidências obtidas em campo, levando-se em conta o estado visível dos elementos construtivos e instalações, dentre os quais: *estrutura, cobertura, sistemas hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros*, com seus respectivos *acabamentos*, ponderando-se os custos de recuperação ou reparo.

5.3 – FATOR DE AJUSTE AO MERCADO

Conforme a "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP (2011)", tópico 9.3, recomenda-se, na aplicação do método evolutivo, sempre que possível, o ajuste do valor do imóvel pelo *Fator de Ajuste ao Mercado* (F_{AM}).

Este fator pode ser *maior ou menor que a unidade*, dependendo das condições mercadológicas.

5.4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O *valor total do imóvel* resulta da soma dos valores do *terreno* e das *benfeitorias*, ajustado pelo *fator de ajuste ao mercado* (F_{AM}), conforme segue:

$$V_{TI} = (V_T + C_B) * F_{AM},$$

onde:

V_{TI} = Valor total do imóvel;

V_T = Valor do terreno;

C_B = Custo de reedição da(s) benfeitoria(s);

F_{AM} = Fator de ajuste ao mercado.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

5.5 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

De acordo com a norma da ABNT NBR 14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, tópico 6.5, "in verbis":

O profissional, conforme o tipo do bem, as condições de contratação, o método utilizado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

5.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a norma da ABNT NBR 14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, item 8, "ipsis litteris":

A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

5.6.1 – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão aplica-se exclusivamente ao "método comparativo direto de dados de mercado" e determina a incerteza da avaliação com base na amostra disponível.

Sua determinação depende das características mercadológicas e da amostra coletada, não sendo passível de fixação prévia, visto que está diretamente vinculada à dispersão dos dados e à representatividade da amostra utilizada.

A normalização estabelece a precisão considerando a amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento), tomando como referência a estimativa de tendência central.



RUA ERNESTO NAZARETH, N.º 50, APTO N.º 87 – EDIFÍCIO TOPÁZIO, JD. JAMAICA, SANTO ANDRÉ – SP. CEP: 09185-250



(0xx11) 2753-7025 / 2754-4261



WWW.FACEBOOK.COM/WELLINGTON.DELIMABATALHA



WWW.LINKEDIN.COM/IN/WELLINGTON-DE-LIMA-BATALHA-8868A4100/



WELLINGTONBATALHA@UOL.COM.BR

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

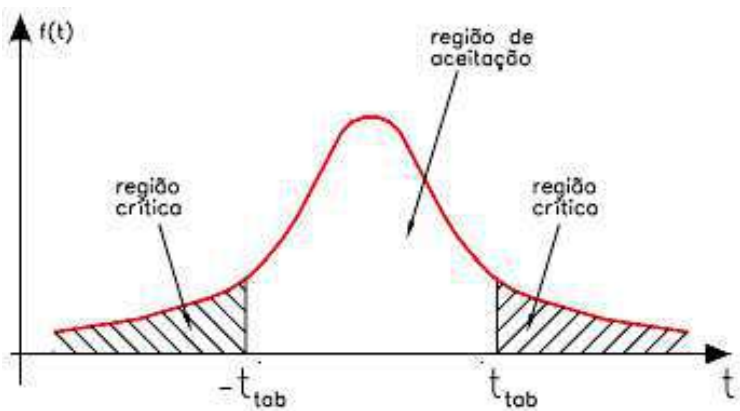
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Como a análise é fundamentada numa amostra, tal intervalo deve ser calculado a partir da função densidade de probabilidade "t-Student", levando em conta a variabilidade e o tamanho da amostra.

Os valores de "t", obtidos pela função densidade para probabilidades conhecidas, estão indicados na TABELA 6, em ANEXO H, de acordo com:

- Nível de significância adotado, variável conforme o grau desejado de fundamentação;
- Número de graus de liberdade, refletindo a confiabilidade estatística da amostra para a estimativa do valor de mercado.

O gráfico a seguir representa a função densidade "t-Student", utilizada para estimar intervalos de confiança:



Uma vez obtida a estatística "t-Student" (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), o intervalo de confiança pode ser calculado pela expressão:

$$\bar{X} - \frac{S.t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S.t}{\sqrt{n}},$$

onde:

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

$\bar{x}$ = centróide amostral;

S = desvio padrão amostral;

t = estatística "t-Student";

n = número de elementos da amostra.

5.6.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação constitui um parâmetro metodológico cuja determinação depende da profundidade aplicada ao processo avaliativo, envolvendo:

- Escolha do método, em decorrência da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis;
- Análise criteriosa das variáveis relevantes.

O seu estabelecimento tem como fito determinar o nível de dedicação ao trabalho avaliatório. Porém, tal definição não garante, por si só, a obtenção de um elevado grau de fundamentação, posto que depende da qualidade dos dados coletados e do rigor na aplicação do método adotado.

6. AVALIAÇÃO

6.1 – TERRENO

Nesta importante etapa do trabalho, o signatário percorreu a região onde se localiza o imóvel objeto da ação, para angariar elementos de oferta e/ou efetivamente transacionados, priorizando aqueles que guardam semelhança com o mesmo, a fim de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Com base nos critérios definidos no capítulo antecedente, chega-se à seguinte expressão para o cálculo do **valor do terreno**:

$$V_T = V_U / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} * A_T,$$

onde:

V_T = Valor do terreno;

A_T = 1,784,87 m²;

(área do terreno avaliando)

V_U = R\$ 293,88/m²;

(valor básico unitário)

F_R = 10,00 m; (F_1)

(frente de referência)

F_P = 20,00 m; (F_1)

(frente projetada)

Expoente do fator frente " f " = 0,20; (F_1)

P_{MI} = 25,00 m; (F_2)

(profundidade mínima)

P_E = 45,84 m; (F_2)

(profundidade equivalente)

P_{MA} = 40,00 m; (F_3)

(profundidade máxima)

Expoente do fator profundidade " p " = 0,50; (F_3)

T_{PAR} = 1,00 (plana); (F_4)

(topografia paradigma)

1 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

T_{AV} = 1,05 (declive até 5%); (F₄)

(topografia do avaliando)

C_{PAR} = 1,00 (seca); (F₅)

(consistência paradigma)

C_{AV} = 1,00 (seca); (F₅)

(consistência do avaliando)

CÁLCULO DO FATOR TESTADA

C_F = (10,00/20,00)^{0,20} = 0,8705

CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

C_P = 1/[(40,00/45,84) + {[1 - (40,00/45,84)] * (40,00/45,84)^{0,50}}] = 1,0085

CÁLCULO DO FATOR TOPOGRAFIA

C_T = (1,05/1,00) = 1,0500

CÁLCULO DO FATOR CONSISTÊNCIA

C_C = (1,00/1,00) = 1,0000

substituindo, obtêm-se:

V_T =
$$\frac{\text{R\$ } 293,88/\text{m}^2 * 1.784,87 \text{ m}^2}{\{1 + [(0,8705 - 1) + (1,0085 - 1) + (1,0500 - 1) + (1,0000 - 1)]\}} =$$

V_T = R\$ 564.626,04

VALOR DO TERRENO

R\$ 564.626,04

(QUINHENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS

E VINTE E SEIS REAIS E QUATRO CENTAVOS)

– Data-base: outubro/2025 –



RUA ERNESTO NAZARETH, N.º 50, APTO N.º 87 – EDIFÍCIO TOPÁZIO, JD. JAMAICA, SANTO ANDRÉ – SP. CEP: 09185-250



(0xx11) 2753-7025 / 2754-4261



WWW.FACEBOOK.COM/WELLINGTON.DELIMABATALHA



WWW.LINKEDIN.COM/IN/WELLINGTON-DE-LIMA-BATALHA-8868A4100/



WELLINGTONBATALHA@UOL.COM.BR

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Observação: Pelo método de tratamento por fatores, o valor unitário médio padrão para terrenos paradigmas corresponde a R\$ 293,88/m² (duzentos e noventa e três reais e oitenta e oito centavos por metro quadrado), data-base: outubro/2025, com Desvio Padrão de R\$ 48,60/m², Coeficiente de Variação de 16,54%. O Intervalo de confiança varia entre R\$ 251,38/m² e R\$ 336,38/m², conforme consta na pesquisa mercadológica apresentada como ANEXO G deste laudo.

6.2 – BENFEITORIA(S)

Para a avaliação das benfeitorias, serão usados os critérios do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS” (versão 2019), desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os dados referentes às benfeitorias foram sistematizados em tabelas, contendo características construtivas, dimensões, idade e estado de conservação. Tais informações embasam os procedimentos de cálculo e avaliação de acordo com os critérios do estudo adotado.

DADOS ESPECÍFICOS DA(S) BENFEITORIA(S)					
EDIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALOR	IDADE (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
RESIDÊNCIA 1	102,79	CASA SIMPLES	INFERIOR	30	E
COBERTURA	40,18	COBERTURA SIMPLES	SUPERIOR	30	E
RESIDÊNCIA 2	94,01	CASA ECONÔMICA	INFERIOR	30	E
RESIDÊNCIA 3	71,99	CASA ECONÔMICA	MÉDIO	30	E
COBERTURA	53,51	COBERTURA SIMPLES	SUPERIOR	30	E
RESIDÊNCIA 4	75,27	CASA ECONÔMICA	MÉDIO	30	E
COBERTURA	36,49	COBERTURA SIMPLES	SUPERIOR	30	E
RESIDÊNCIA 5	58,06	CASA ECONÔMICA	MÉDIO	30	E
COBERTURA	16,70	COBERTURA SIMPLES	SUPERIOR	30	E

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

DADOS DA(S) BENFEITORIA(S) PARA O CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO						
EDIFICAÇÃO	K	R	Foc	R8-N (R\$/m²)	COEFICIENTE DO PADRÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA [C _B (R\$)] (*)
RESIDÊNCIA 1	0,5671	0,200	0,6537	2.001,00	1,251	168.203,00
COBERTURA	0,000	0,100	0,100	2.001,00	0,213	1.712,52
RESIDÊNCIA 2	0,5671	0,200	0,6537	2.001,00	0,919	113.009,55
RESIDÊNCIA 3	0,5671	0,200	0,6537	2.001,00	1,070	100.758,46
COBERTURA	0,000	0,100	0,100	2.001,00	0,213	2.280,67
RESIDÊNCIA 4	0,5671	0,200	0,6537	2.001,00	1,070	105.349,21
COBERTURA	0,000	0,100	0,100	2.001,00	0,213	1.555,25
RESIDÊNCIA 5	0,5671	0,200	0,6537	2.001,00	1,070	81.261,79
COBERTURA	0,000	0,100	0,100	2.001,00	0,213	711,78
VALOR DE REEDIÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S)						574.842,23 (**)

(*) Custo obtido através da seguinte expressão:

$$C_B = \{ \text{ÁREA} * (\text{COEF.} * R8-N) * [R + K * (1 - R)] \}$$

(**) Data-base: outubro/2025

6.3 – CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO

A partir da análise das *amostras análogas* ao imóvel objeto da ação, foi apurado o *fator de ajuste do mercado* (F_{AM}) de 0,9236, indicando que o *valor de mercado* está *aquém* do *valor calculado pela metodologia técnica*, representando uma diferença aproximada de 7,64% (*sete inteiros e sessenta e quatro centimos por cento*).

Esse fator reflete a relação entre o *valor técnico estimado* e os *preços efetivamente praticados no mercado*, propiciando maior aderência à realidade das *transações observadas*.



13
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yK.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

6.4 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O **valor total do imóvel** é obtido pela soma dos valores do **terreno** e da **construção**, corrigido pelo **Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM})**. A expressão que segue demonstra essa relação de forma clara e direta. Assim, é possível calcular o **valor final** considerando os componentes essenciais do imóvel:

$$V_{TI} = (V_T + C_B) * F_{AM},$$

onde:

V_{TI} = Valor total do imóvel;

V_T = R\$ 564.626,04 (valor do terreno);

C_B = R\$ 574.842,23 [custo de reedificação da(s) benfeitoria(s)];

F_{AM} = 0,9236 (fator de ajuste ao mercado).

Substituindo os valores obtidos:

$V_{TI} = (R\$ 564.626,04 + R\$ 574.842,23) * 0,9236,$

$V_{TI} = R\$ 1.052.412,89$

ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.050.000,00

(UM MILHÃO E CINQUENTA MIL REAIS)

– Data-base: outubro/2025 –

111
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

6.5 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A análise do mercado local, com base em entrevistas com corretores, imobiliárias e agentes do setor imobiliário atuantes em São Manuel/SP, revela um **mercado moderadamente aquecido** no segmento de imóveis urbanos residenciais e misto. Apesar de a área do imóvel avaliado ser conhecida como Centro, ela está um pouco afastada do núcleo central da cidade e **não possui todas as características típicas de uma região central**.

A oferta local é constituída predominantemente por **imóveis usados**, com diversidade de tamanhos e condições, com diferentes estados de conservação e níveis construtivos, refletindo as necessidades variadas dos compradores.

Já o volume de ofertas é **moderado**, com **liquidez razoável** para imóveis localizados em áreas com melhor infraestrutura e maior resistência para aqueles situados em bairros mais afastados ou que necessitam de reformas.

As negociações são predominantemente realizadas por compradores locais, e o **financiamento bancário é o principal meio de aquisição**, mas a atual **taxa básica de juros** restringe o acesso ao crédito e impacta o ritmo das transações.

Embora a demanda seja constante, existe **estabilidade no número de vendas**, refletindo cautela dos compradores diante do cenário econômico, marcado por **taxas de juros elevadas** e inflação. Imóveis com **documentação regular e bom estado de conservação** tendem a ter maior facilidade de venda, enquanto imóveis com pendências ou necessitando melhorias apresentam maior dificuldade em atrair interessados.

15 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

Além disso, a elevada taxa de juros de 15% (quinze por cento) ao ano limita diretamente a capacidade de financiamento dos compradores, reduzindo-se o poder de compra e, conseqüentemente, o volume de negócios, especialmente para compradores de menor poder aquisitivo.

Quanto à liquidez, verifica-se:

- **Alta liquidez** para imóveis localizados na região Central, com boa infraestrutura e estado adequado;
- **Liquidez média** para imóveis em áreas mais afastadas ou com características diversas;
- **Baixa liquidez** para imóveis com documentação irregular, estado precário ou infraestrutura insuficiente.

Em suma, o mercado de venda de imóveis urbanos em São Manuel/SP tem estrutura competitiva, com condutas pautadas na regularidade documental e qualidade dos imóveis, e desempenho caracterizado pelas condições econômicas locais, que influenciam diretamente a liquidez e o volume das transações. Trata-se de um ambiente de mercado em que os agentes atuam de maneira conservadora, priorizando segurança jurídica e retorno consistente sobre o investimento.

Por fim, a decisão dos compradores está vinculada principalmente à localização, estado de conservação, disponibilidade de financiamento e condições econômicas pessoais, refletindo um mercado estável, porém seletivo.

6.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.6.1 – GRAU DE PRECISÃO

Segundo o tópico Grau de Precisão, integrante do ANEXO G, o modelo proposto atingiu o GRAU III (MÁXIMO) DE PRECISÃO.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

6.6.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme a TABELA 9, juntada como ANEXO K, a avaliação realizada atingiu o GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO.



1
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

7. EXPLANAÇÕES SUPLETIVAS

O presente trabalho foi desenvolvido segundo os termos adiante:

- As informações angariadas foram consideradas **verdadeiras** e entendidas como prestadas de **boa-fé** pelas fontes;
- No melhor conhecimento, as análises, opiniões e conclusões são baseadas em **dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos**;
- As **grandezas dimensionais** consideradas são as que constam no **título de propriedade**, assumindo-se, então, como **bom**, e que são elementos confiáveis e fornecidas de **boa-fé**;
- Não foram feitas investigações específicas do título no que tange a **invasões, hipotecas, financiamentos, superposições de divisas e outros**, haja vista que **não é o objeto deste trabalho**;
- Conforme dispositivos incluídos nas **Leis Federais n.ºs 5.194/1966 e 6.496/1977**, e como nas **Resoluções n.ºs 205/1971, 218/1973 e 345/1990 do CONFEA**, pois aludem que os **trabalhos referentes à Engenharia de Avaliações e Perícias** são de incumbência dos profissionais habilitados nos sistemas **CREA/CAU/CONFEA**.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

8. CONCLUSÃO

Ante ao exposto, o Perito conclui que o "valor de mercado" do imóvel objeto da ação, considerando livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, assim como eventuais contaminações do solo, descrito nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, ajuizada por **Maria Magdalena Russo de Moura e outros**, em face de **João de Moura**, Autos n.º 0000284-56.1996.8.26.0581, corresponde a:

DESCRIÇÃO
MATRÍCULA N.º 588 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO MANUEL, ESTADO DE SÃO PAULO. Avenida dos Expedicionários, n.º 191, Centro, Zona Urbana do Município e Comarca de São Manuel, Estado de São Paulo.
VALOR DE MERCADO (R\$)
R\$ 1.050.000,00 (UM MILHÃO E CINQUENTA MIL REAIS) – Data-base: outubro/2025 –

Urge salientar que, conforme a norma da **ABNT NBR 14.653:2019 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS**, "valor de mercado" é:

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.



1 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

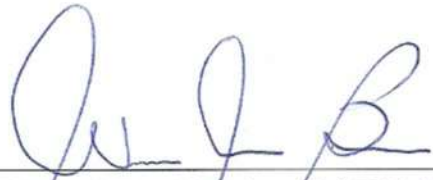
9. ENCERRAMENTO

Encerrado os trabalhos, apresenta-se o presente LAUDO, composto por 152 (cento e cinquenta e duas) folhas timbradas e impressas digitalmente, incluindo seus anexos, estando a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atendimento ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233 do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015 do Conselho Superior de Magistratura, informa-se que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>), os seguintes documentos: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
Pede e aguarda deferimento.

São Manuel, 10 de outubro de 2025.


WELLINGTON DE LIMA BATALHA
CREA 5.063.484.496

Membro Titular do IBAPE/SP - n.º 1.576

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-graduado em Avaliações e Perícias na Engenharia

Pós-graduado em Perícia Judicial e Documentoscopia Avançada

Perito Judicial nos Tribunais de Justiça de SP e RN

Código TJSP n.º 545

1 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO A –
FATORES DE TOPOGRAFIA

TABELA 1

SITUAÇÃO TOPOGRÁFICA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos, e etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.



1
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxe7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO B –
FATORES DE CONSISTÊNCIA

TABELA 2

CONSISTÊNCIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.
Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.
Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.
Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.



112
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO C –
FATORES DE ÁREA

ANÁLISE DA INFLUÊNCIA DA ÁREA SOBRE O VALOR UNITÁRIO

A análise da influência da área sobre o valor unitário dos terrenos foi conduzida com base em dados obtidos a partir de uma pesquisa de mercado compreendida por 10 (dez) elementos comparativos, todos devidamente analisados quanto à adequação, compatibilidade e homogeneidade com o terreno paradigma. O objetivo dessa etapa foi identificar o comportamento da variável dependente (valor unitário – R\$/m²) em função da variável independente (área – m²), de forma a mensurar a tendência de variação do preço unitário com o aumento da área.

Inicialmente, ao se aplicar a totalidade dos elementos amostrais na elaboração do gráfico de dispersão, em que as áreas foram dispostas no eixo das abscissas (x) e os valores unitários corrigidos no eixo das ordenadas (y), verificou-se um coeficiente de determinação (R²) relativamente baixo (0,5677).

Esse resultado indicou uma correlação fraca entre as variáveis, revelando que a equação de tendência inicialmente obtida possuía capacidade explicativa limitada, o que comprometeria a precisão da análise e a confiabilidade do modelo para fins de inferência.

Diante disso, procedeu-se à seleção criteriosa de elementos representativos, priorizando-se a variação das áreas e a consistência dos valores unitários corrigidos. Foram considerados somente os seguintes dados comparativos:

- Área de 132,00 m² – representando o menor terreno da amostra;
- Área de 250,80 m²;
- Área de 250,80 m² (outro terreno com mesma dimensão);
- Área de 500,00 m²;
- Área de 2.161,70 m² – representando o maior terreno da amostra.

Essa seleção foi feita com o propósito de assegurar a abrangência e representatividade da amostra, contemplando faixas distintas de área e permitindo observar, de forma mais precisa, a tendência de decréscimo do valor unitário à medida que a área aumenta.

O procedimento visou também garantir a linearidade e coerência do comportamento da variável dependente, dentro dos limites de análise considerados adequados ao mercado local.

Com a finalidade de homogeneizar as condições de comparação, todos os valores unitários foram corrigidos pelos fatores de localização, testada, profundidade, topografia e consistência, adequando-os às características físicas e situacionais do terreno paradigma.

Além disso, foi aplicado o fator de oferta igual a 0,90, a fim de refletir as condições efetivas de comercialização observadas no mercado imobiliário local, em conformidade com as práticas consagradas no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizam a norma técnica da ABNT NBR 14.653:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

GRÁFICO DE DISPERSÃO E EQUAÇÃO DE TENDÊNCIA

Com base nos elementos selecionados, elaborou-se o gráfico de dispersão, no qual as áreas (m²) foram representadas no eixo das abscissas (x) e os valores unitários (R\$/m²) no eixo das ordenadas (y). O ajuste dos pontos resultou em uma função potencial decrescente, que expressa a redução do valor unitário à medida que a área aumenta — fenômeno observado em estudos de mercado imobiliário e associado ao efeito de economia de escala.

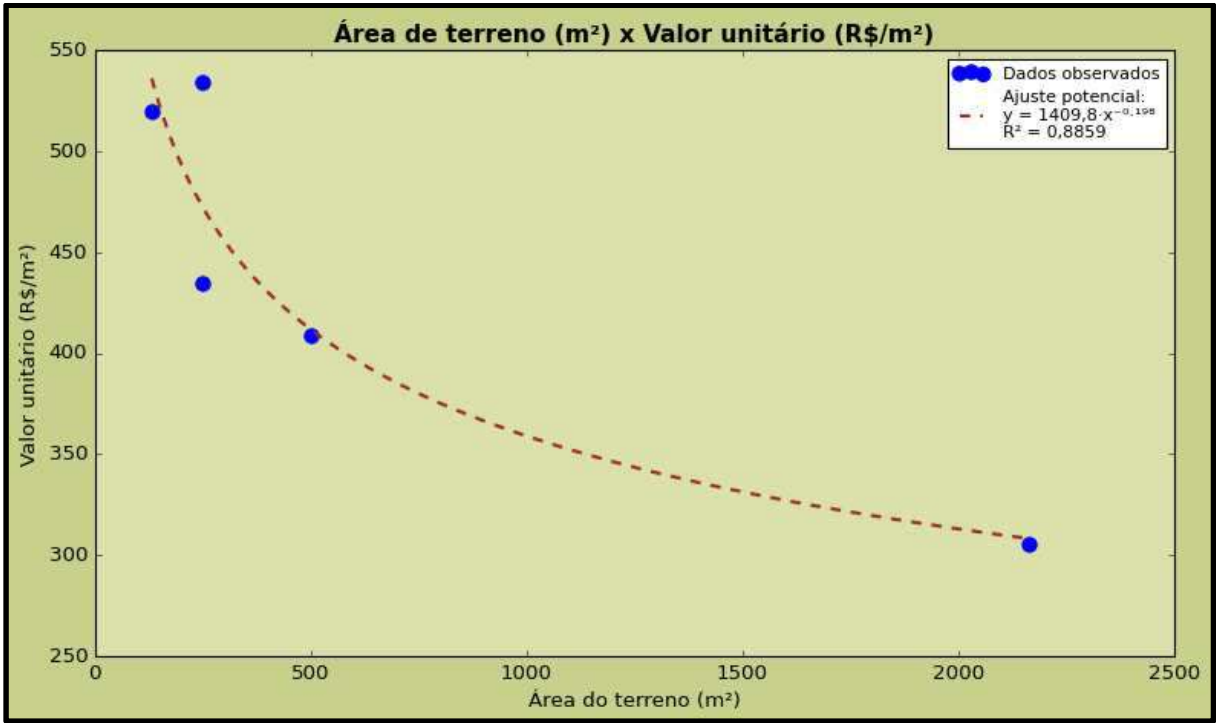
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA



O coeficiente de determinação ($R^2 = 0,8859$) obtido indica forte correlação entre as variáveis, demonstrando que a equação ajustada é estatisticamente significativa e reproduz com elevada confiabilidade o comportamento do mercado local no que se refere à influência da área sobre o valor unitário.

Tal modelo funcional do tipo potencial foi o que melhor representou o comportamento empírico dos dados (decréscante e suavemente curvilíneo), refletindo a tendência de redução do valor unitário (y) à medida que a área (x) aumenta. Esse padrão é amplamente reconhecido na literatura técnica e nos estudos de mercado imobiliário, por expressar de forma coerente o efeito de economia de escala característico da formação de preços de terrenos urbanos.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS E EQUAÇÃO DE TENDÊNCIA

A seguir, apresenta-se a TABELA 3, contendo os valores unitários corrigidos, as respectivas áreas e os fatores de área obtidos para cada elemento comparativo. Essa tabela tem por finalidade demonstrar a relação entre o valor unitário e a dimensão do terreno, evidenciando o comportamento decrescente do valor à medida que a área aumenta.

TABELA 3

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$/M²)	ÁREA DE TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO CORRIGIDO PELA EQUAÇÃO	FATOR AFERIDO EM RELAÇÃO AO AVALIANDO
1	443,18	132,00	536,15	0,5971
2	433,93	280,00	461,98	0,6930
3	540,00	500,00	411,87	0,7773
4	412,50	360,00	439,55	0,7283
5	584,63	467,00	417,48	0,7668
6	287,11	2.161,00	308,23	1,0387
7	513,44	250,80	472,16	0,6780
8	417,86	250,80	472,16	0,6780
9	455,25	275,00	463,63	0,6905
10	828,70	223,60	483,02	0,6628
AVALIANDO	-	1.784,87	320,14	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxe7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

DETERMINAÇÃO E APLICAÇÃO DO FATOR ÁREA

O fator de área (Fa) é determinado a partir da equação de tendência obtida pelo gráfico de dispersão, considerando tanto os elementos comparativos da amostra selecionados quanto o terreno paradigma. A metodologia adotada segue os seguintes passos:

1. Aplicação da equação aos elementos comparativos:
 - o Cada elemento da amostra tem seu valor unitário ajustado pela área calculado a partir da equação: $y = 1.409,8 \cdot x^{-0.198}$
 - o Isso gera os valores unitários teóricos padronizados em função da área, mantendo a comparabilidade entre os elementos.
2. Aplicação da equação ao terreno paradigma:
 - o O mesmo cálculo é realizado para o terreno paradigma, obtendo-se o valor unitário correspondente à sua área específica.
3. Cálculo do fator de área relativo a cada elemento:
 - o Para cada elemento comparativo, determina-se o fator de área (Fa) como a razão entre o valor unitário do terreno paradigma e o valor unitário do comparativo ajustado pela equação:
 $F_a = (\text{Valor unitário do paradigma}) \div (\text{Valor unitário ajustado do comparativo})$
4. Aplicação do fator aos valores comparativos:
 - o O fator Fa é aplicado ao valor unitário de cada comparativo, de forma a homogeneizar o efeito da área, possibilitando, assim, que todos os elementos sejam comparados sob condições equivalentes às do terreno paradigma.

O fator de área (Fa) é, portanto, adimensional e expressa o efeito proporcional da variação da área sobre o valor unitário do terreno, permitindo:

- Áreas superiores à média da amostra → fator inferior a 1,00 (desconto no unitário);
- Áreas inferiores à média da amostra → fator superior a 1,00 (acréscimo no unitário).

Essa abordagem assegura coerência técnica, fundamentação estatística e comparabilidade entre os elementos, em cumprimento aos princípios de homogeneização de dados de mercado previstos na norma da ABNT NBR 14.653:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO D –
COEFICIENTES DE PADRÃO CONSTRUTIVO

TABELA 4

GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			IDADE REFERENCIAL I _r (anos)	VALOR RESIDUAL “R” (%)
		Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	1.1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0
	1.1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0
2. CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20
	1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20
	1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20
	1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20
	1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20
	1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20
	1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20
	1.2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20
3. GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20
	2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20
	2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20
	2.2.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20
4. COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10
	3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10
	3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO E –
COEFICIENTES “K”

TABELA 5

Idade em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,454	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,448	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,442	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,436	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,430	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,424	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,417	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,410	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,403	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO F –
ESTADO DE CONSERVAÇÃO

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova 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 necessitando de 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	Necessitando de reparos simples	18,10	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. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, 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 dos revestimentos de pisos e paredes, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	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	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	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	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador à ponderação das observações colhidas em vistoria.

13
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO G –

PESQUISA DE MERCADO HOMOGENEIZADA

DADOS REFERENCIAIS DO IMÓVEL AVALIANDO:

MATRÍCULA N.º 588 DO ORI DA COMARCA DE SÃO MANUEL, ESTADO DE SÃO PAULO – SP.

ENDEREÇO:

AVENIDA DOS EXPEDICIONÁRIOS, N.º 191, CENTRO, ZONA URBANA DA CIDADE E COMARCA DE SÃO MANUEL, ESTADO DE SÃO PAULO – SP.

ÁREA DO TERRENO: 1.784,87 m²

TOPOGRAFIA: Declive até 5%

CONSISTÊNCIA: Seca

SITUAÇÃO: Meio de quadra

FORMATO: Irregular

NÍVEL: Da rua

ÍNDICE FISCAL: 1,00/2025



13
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 01 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Cidade: SÃO MANUEL

Estado: SÃO PAULO

Endereço: RUA FRANCISCO DI SANTI, N.º 11

Bairro: CENTRO

I.F.: 1,00/2025

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Guias e Sarjetas: SIM

Rede de água: SIM

Luz domiciliar: SIM

Rede de esgoto: SIM

Iluminação Pública: SIM

Rede de águas pluviais: SIM

Rede de telefone: SIM

Transporte público: SIM

Pavimentação: SIM

Coleta de lixo: SIM

Gás: NÃO

Correios: SIM

IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:

Ofertante: MBROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.

Informante: SR. ARMANDO

Telefone(s): (0XX14) 3811 - 1212 / 99798 – 1438

Modalidade: OFERTA

Data: 09/10/2025

TERRENO:

Área total: 132,00 M²

Testada: 6,00 M

Topografia: PLANA

Consistência: SECA

Profundidade equivalente: 22,00 M

Formato: REGULAR

EDIFICAÇÃO:

Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL	0,00	NIHIL
Classe de conservação NIHIL		
I _e = 0	I _r = 0	% vida = 0
K = 0,00	R = 0,00	F _{oc} = 0,00
Coeficiente do padrão construtivo		NIHIL
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 50.334,62
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 65.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 341,55/m²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 02 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Cidade: SÃO MANUEL Estado: SÃO PAULO
Endereço: RUA CORONEL EMILIANO, AO LADO DIREITO DO N.º 173
Bairro: CENTRO
I.F.: 1,30/2025

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Guias e Sarjetas: SIM Rede de água: SIM
Luz domiciliar: SIM Rede de esgoto: SIM
Iluminação Pública: SIM Rede de águas pluviais: SIM
Rede de telefone: SIM Transporte público: SIM
Pavimentação: SIM Coleta de lixo: SIM
Gás: NÃO Correios: SIM

IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:

Ofertante: GC IMÓVEIS.
Informante: SR. ADEMAR Telefone(s): (0XX14) 3841 – 2491 / 99715 – 0380
Modalidade: OFERTA Data: 08/10/2025

TERRENO:

Área total: 280,00 M² Testada: 14,00 M
Topografia: DECLIVE DE 10% ATÉ 20% Consistência: SECA
Profundidade equivalente: 20,00 M Formato: REGULAR

EDIFICAÇÃO:

Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
NIHIL	0,00	NIHIL
Classe de conservação NIHIL		
I _e = 0	I _r = 0	% vida = 0
K = 0,00	R = 0,00	F _{oc} = 0,00
Coeficiente do padrão construtivo		NIHIL
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 107.540,57
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 135.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 332,03/m²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 03 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Cidade: SÃO MANUEL Estado: SÃO PAULO
Endereço: RUA EPITÁCIO PESSOA, DEFRONTE AO N.º 526
Bairro: CENTRO
I.F.: 1,60/2025

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Guias e Sarjetas: SIM Rede de água: SIM
Luz domiciliar: SIM Rede de esgoto: SIM
Iluminação Pública: SIM Rede de águas pluviais: SIM
Rede de telefone: SIM Transporte público: SIM
Pavimentação: SIM Coleta de lixo: SIM
Gás: NÃO Correios: SIM

IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:

Ofertante: IMOBILIÁRIA SÃO MANUEL.
Informante: SRA. CAMILA Telefone(s): (0XX14) 3842 - 2626 / 3841 - 2212 / 99696 - 2212
Modalidade: OFERTA Data: 09/10/2025

TERRENO:

Área total: 500,00 M² Testada: 10,00 M
Topografia: DECLIVE DE 5% ATÉ 10% Consistência: SECA
Profundidade equivalente: 50,00 M Formato: REGULAR

EDIFICAÇÃO:

Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
NIHIL	0,00	NIHIL
Classe de conservação NIHIL		
I _e = 0	I _r = 0	% vida = 0
K = 0,00	R = 0,00	F _{oc} = 0,00
Coeficiente do padrão construtivo		NIHIL
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 274.672,35
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 300.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 288,88/m²



112 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 04 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Cidade: SÃO MANUELEstado: SÃO PAULO

Endereço: RUA QUATRO DE JUNHO, AO LADO ESQUERDO DO N.º 166

Bairro: CENTRO

I.F.: 1,60/2025

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Guias e Sarjetas: SIMRede de água: SIM

Luz domiciliar: SIMRede de esgoto: SIM

Iluminação Pública: SIMRede de águas pluviais: SIM

Rede de telefone: SIMTransporte público: SIM

Pavimentação: SIMColeta de lixo: SIM

Gás: NÃOCorreios: SIM

IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:

Ofertante: IMOBILIÁRIA SÃO MANUEL.

Informante: SRA. CAMILATelefone(s): (0XX14) 3842 - 2626 / 3841 - 2212 / 99696 - 2212

Modalidade: OFERTAData: 09/10/2025

TERRENO:

Área total: 360,00 M²Testada: 8,00 M

Topografia: DECLIVE DE 5% ATÉ 10%Consistência: SECA

Profundidade equivalente: 45,00 MFormato: REGULAR

EDIFICAÇÃO:

Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
NIHIL	0,00	NIHIL
Classe de conservação NIHIL		
I _e = 0	I _r = 0	% vida = 0
K = 0,00	R = 0,00	F _{oc} = 0,00
Coeficiente do padrão construtivo		NIHIL
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 204.841,56
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 165.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 213,05/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 05 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Cidade: SÃO MANUEL Estado: SÃO PAULO
Endereço: RUA 15 DE NOVEMBRO, DEFREONTE AO N.º 444
Bairro: CENTRO
I.F.: 1,60/2025

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Guias e Sarjetas: SIM Rede de água: SIM
Luz domiciliar: SIM Rede de esgoto: SIM
Iluminação Pública: SIM Rede de águas pluviais: SIM
Rede de telefone: SIM Transporte público: SIM
Pavimentação: SIM Coleta de lixo: SIM
Gás: NÃO Correios: SIM

IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:

Ofertante: IMOBILIÁRIA SÃO MANUEL.
Informante: SRA. CAMILA Telefone(s): (0XX14) 3842 - 2626 / 3841 - 2212 / 99696 - 2212
Modalidade: OFERTA Data: 08/10/2025

TERRENO:

Área total: 467,00 M² Testada: 21,00 M
Topografia: DECLIVE DE 5% ATÉ 10% Consistência: SECA
Profundidade equivalente: 22,24 M Formato: IRREGULAR

EDIFICAÇÃO:

Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
CASA ECONÔMICA	182,00	50
Classe de conservação (G): NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES		
I _e = 50	I _r = 70	% vida = 71
K = 0,1860	R = 0,200	F _{oc} = 0,3488
Coeficiente do padrão construtivo		0,919
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 116.737,52	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 316.412,83
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 400.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 253,58/m²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 06 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Cidade: SÃO MANUEL Estado: SÃO PAULO
Endereço: AVENIDA DOS EXPEDICIONÁRIOS, N.º 55
Bairro: CENTRO
I.F.: 1,00/2025

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Guias e Sarjetas: SIM Rede de água: SIM
Luz domiciliar: SIM Rede de esgoto: SIM
Iluminação Pública: SIM Rede de águas pluviais: SIM
Rede de telefone: SIM Transporte público: SIM
Pavimentação: SIM Coleta de lixo: SIM
Gás: NÃO Correios: SIM

IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:

Ofertante: ROBUSTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.
Informante: SR. CELSO Telefone(s): (0XX14) 3112 - 7070 / 99601 – 7071
Modalidade: OFERTA Data: 09/10/2025

TERRENO:

Área total: 2.161,70 M² Testada: 29,00 M
Topografia: EM ACLIVE ATÉ 10% Consistência: SECA
Profundidade equivalente: 74,54 M Formato: IRREGULAR

EDIFICAÇÃO:

Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
CASA ECONÔMICA	484,90	50
Classe de conservação (G): NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES		
I _e = 50	I _r = 70	% vida = 71
K = 0,1860	R = 0,200	F _{oc} = 0,3488
Coeficiente do padrão construtivo		0,919
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 305.022,11	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 575.797,17
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 950.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 316,77/m²



13
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxe7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

2

- ELEMENTO N.º 07 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:		
Cidade: SÃO MANUEL		Estado: SÃO PAULO
Endereço: RUA FRANCISCO DI SANTI, N.º 71		
Bairro: CENTRO		
I.F.: 1,00/2025		
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:		
Guias e Sarjetas: SIM	Rede de água: SIM	
Luz domiciliar: SIM	Rede de esgoto: SIM	
Iluminação Pública: SIM	Rede de águas pluviais: SIM	
Rede de telefone: SIM	Transporte público: SIM	
Pavimentação: SIM	Coleta de lixo: SIM	
Gás: NÃO	Correios: SIM	
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:		
Ofertante: IMOBILIÁRIA OPÇÃO EXATA.		
Informante: SRA. LILIAN	Telefone(s): (0XX14) 99778 - 8621	
Modalidade: OFERTA	Data: 08/10/2025	
TERRENO:		
Área total: 250,80 M²	Testada: 11,40 M	
Topografia: PLANA	Consistência: SECA	
Profundidade equivalente: 22,00 M	Formato: REGULAR	
EDIFICAÇÃO:		
Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
CASA ECONÔMICA	171,97	35
Classe de conservação (E): NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES		
I _e = 35	I _r = 70	% vida = 50
K = 0,5120	R = 0,200	F _{oc} = 0,6096
Coeficiente do padrão construtivo		0,919
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 192.779,23		VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 102.628,81
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 330.000,00		VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 368,74/m²



1 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 08 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Cidade: SÃO MANUEL Estado: SÃO PAULO
Endereço: RUA FRANCISCO DI SARTI, N.º 38
Bairro: CENTRO
I.F.: 1,00/2025

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Guias e Sarjetas: SIM Rede de água: SIM
Luz domiciliar: SIM Rede de esgoto: SIM
Iluminação Pública: SIM Rede de águas pluviais: SIM
Rede de telefone: SIM Transporte público: SIM
Pavimentação: SIM Coleta de lixo: SIM
Gás: NÃO Correios: SIM

IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:

Ofertante: MBROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.
Informante: SR. ARMANDO Telefone(s): (0XX14) 3811 - 1212 / 99798 – 1438
Modalidade: OFERTA Data: 09/10/2025

TERRENO:

Área total: 250,80 M² Testada: 11,40 M
Topografia: PLANA Consistência: SECA
Profundidade equivalente: 22,00 M Formato: REGULAR

EDIFICAÇÃO:

Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
CASA ECONÔMICA	181,00	35
Classe de conservação (E): NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES		
I _e = 35	I _r = 70	% vida = 50
K = 0,5120	R = 0,200	F _{OC} = 0,6096
Coeficiente do padrão construtivo		1,070
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 236.240,52	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 102.628,81
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 350.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 300,09/m²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 09 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Cidade: SÃO MANUEL Estado: SÃO PAULO
Endereço: RUA CORONEL EMILIANO, N.º 115
Bairro: CENTRO
I.F.: 1,30/2025

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Guias e Sarjetas: SIM Rede de água: SIM
Luz domiciliar: SIM Rede de esgoto: SIM
Iluminação Pública: SIM Rede de águas pluviais: SIM
Rede de telefone: SIM Transporte público: SIM
Pavimentação: SIM Coleta de lixo: SIM
Gás: NÃO Correios: SIM

IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:

Ofertante: IMOBILIÁRIA SÃO MANUEL.
Informante: SRA. CAMILA Telefone(s): (0XX14) 3842 - 2626 / 3841 - 2212 / 99696 - 2212
Modalidade: OFERTA Data: 08/10/2025

TERRENO:

Área total: 275,00 M² Testada: 14,00 M
Topografia: PLANA Consistência: SECA
Profundidade equivalente: 19,64 M Formato: IRREGULAR

EDIFICAÇÃO:

Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
CASA ECONÔMICA	169,97	50
Classe de conservação (F): NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES		
I _e = 50	I _r = 70	% vida = 71
K = 0,2625	R = 0,200	F _{oc} = 0,4100
Coeficiente do padrão construtivo		0,919
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 128.150,04	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 154.556,20
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 260.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 238,05/m²



118
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 10 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Cidade: SÃO MANUEL Estado: SÃO PAULO
Endereço: RUA COMENDADOR JOSÉ MANOEL PUPO, N.º 392
Bairro: CENTRO
I.F.: 1,60/2025

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Guias e Sarjetas: SIM Rede de água: SIM
Luz domiciliar: SIM Rede de esgoto: SIM
Iluminação Pública: SIM Rede de águas pluviais: SIM
Rede de telefone: SIM Transporte público: SIM
Pavimentação: SIM Coleta de lixo: SIM
Gás: NÃO Correios: SIM

IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:

Ofertante: IMOBILIÁRIA SÃO MANUEL.
Informante: SRA. CAMILA Telefone(s): (0XX14) 3842 - 2626 / 3841 - 2212 / 99696 - 2212
Modalidade: OFERTA Data: 08/10/2025

TERRENO:

Área total: 223,60 M² Testada: 10,00 M
Topografia: PLANA Consistência: SECA
Profundidade equivalente: 22,36 M Formato: REGULAR

EDIFICAÇÃO:

Padrão construtivo	Área (m²)	Idade (anos)
CASA ECONÔMICA	169,00	45
Classe de conservação (E): NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES		
I _e = 45	I _r = 70	% vida = 64
K = 0,3890	R = 0,200	F _{oc} = 0,5112
Coeficiente do padrão construtivo		1,070
R8-N (CUB – SINDUSCON/SP) – outubro/2025		R\$ 2.001,00/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 184.973,03	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 190.368,35
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 380.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 286,05/m²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

DADOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO N.º	IMÓVEL				TERRENO			CONSTRUÇÃO			
	VALOR OFERTADO OU NEGOCIADO (R\$)	MODALIDADE	DATA	ÍNDICE FISCAL (2025)	ÁREA (M²)	TOPOGRAFIA	CONSISTÊNCIA	PADRÃO	IDADE (ANOS)	CONSERVAÇÃO	ÁREA (M²)
1	65.000,00	Oferta	09/10/2025	1,00	132,00	Plana	Seca	-	-	-	-
2	135.000,00	Oferta	08/10/2025	1,30	280,00	Declive	Seca	-	-	-	-
3	300.000,00	Oferta	09/10/2025	1,60	500,00	Declive	Seca	-	-	-	-
4	165.000,00	Oferta	09/10/2025	1,60	360,00	Declive	Seca	-	-	-	-
5	400.000,00	Oferta	08/10/2025	1,60	467,00	Declive	Seca	Casa Econômica	50	G	182,00
6	950.000,00	Oferta	09/10/2025	1,00	2.161,70	Aclive	Seca	Casa Econômica	50	G	484,90
7	330.000,00	Oferta	08/10/2025	1,00	250,80	Plana	Seca	Casa Econômica	35	E	171,97
8	350.000,00	Oferta	09/10/2025	1,00	250,80	Plana	Seca	Casa Econômica	35	E	181,00
9	260.000,00	Oferta	08/10/2025	1,30	275,00	Plana	Seca	Casa Econômica	50	F	169,97
10	380.000,00	Oferta	08/10/2025	1,60	223,60	Plana	Seca	Casa Econômica	45	E	169,00



14
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMJ.25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nixve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

ELEMENTO N.º	R8-N (R\$/M²)	ÁREA (M²)	PADRÃO	COEFICIENTE	IDADE REFERENCIAL (ANOS)	IDADE (ANOS)	% VIDA REFERENCIAL	CONSERVAÇÃO	K	VALOR RESIDUAL	Foc	VALOR DE VENDA (R\$)
1	2.001,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	2.001,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	2.001,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	2.001,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	2.001,00	182,00	Casa Econômica	0,919	70	50	71	G	0,1860	0,200	0,3488	116.737,52
6	2.001,00	484,90	Casa Econômica	0,919	70	50	71	G	0,1860	0,200	0,3488	305.022,11
7	2.001,00	171,97	Casa Econômica	0,919	70	35	50	E	0,5120	0,200	0,6096	192.779,23
8	2.001,00	181,00	Casa Econômica	1,070	70	35	50	E	0,5120	0,200	0,6096	236.240,52
9	2.001,00	169,97	Casa Econômica	0,919	70	50	71	F	0,2625	0,200	0,4100	128.150,04
10	2.001,00	169,00	Casa Econômica	1,070	70	45	64	E	0,3890	0,200	0,5112	184.973,03



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

ELEMENTO N.º	IMÓVEL				CÁLCULOS				
	VALOR OFERTADO OU NEGOCIADO (R\$)	MODALIDADE	FATOR FONTE (FT)	VALOR DE NEGÓCIO (R\$)	FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM)	VALOR DA CONSTRUÇÃO (R\$)	VALOR DO TERRENO (R\$)	ÁREA DO TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (R\$/M²)
1	65.000,00	Oferta	0,90	58.500,00	1,0000	0,00	58.500,00	132,00	443,18
2	135.000,00	Oferta	0,90	121.500,00	1,0000	0,00	121.500,00	280,00	433,93
3	300.000,00	Oferta	0,90	270.000,00	1,0000	0,00	270.000,00	500,00	540,00
4	165.000,00	Oferta	0,90	148.500,00	1,0000	0,00	148.500,00	360,00	412,50
5	400.000,00	Oferta	0,90	360.000,00	0,9236	116.737,52	273.021,48	467,00	584,63
6	950.000,00	Oferta	0,90	855.000,00	0,9236	305.022,11	620.655,51	2.161,70	287,11
7	330.000,00	Oferta	0,90	297.000,00	0,9236	192.779,23	128.771,94	250,80	513,44
8	350.000,00	Oferta	0,90	315.000,00	0,9236	236.240,52	104.798,60	250,80	417,86
9	260.000,00	Oferta	0,90	234.000,00	0,9236	128.150,04	125.193,31	275,00	455,25
10	380.000,00	Oferta	0,90	342.000,00	0,9236	184.973,03	185.298,02	223,60	828,70



14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMJ.25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nixve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

HOMOGENEIZAÇÃO (1/3)

ELEMENTO N.º	VALOR UNITÁRIO DEDUZIDO FATOR OFERTA (R\$/M²)	FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (F _{AM})	F ₁				F ₂			
			FATOR LOCALIZAÇÃO				FATOR FRENTE			
			ÍNDICE FISCAL (R\$/M²)	F ₁	V ₁ (VARIAÇÃO) (R\$/M²)	V _{U1} (R\$/M²)	F _P (M)	F ₂	V ₂ (VARIAÇÃO) (R\$/M²)	V _{U2} (R\$/M²)
1	443,18	1,0000	1,00	1,0000	0,00	443,18	6,00	1,1076	+ 47,67	490,85
2	433,93	1,0000	1,30	0,7692	- 100,14	333,79	14,00	0,9349	- 28,24	405,69
3	540,00	1,0000	1,60	0,6250	- 202,50	337,50	10,00	1,0000	0,00	540,00
4	412,50	1,0000	1,60	0,6250	- 154,69	257,81	8,00	1,0456	+ 18,83	431,33
5	584,63	0,9236	1,60	0,6250	- 219,24	365,39	20,00	0,8706	- 75,68	508,95
6	287,11	0,9236	1,00	1,0000	0,00	287,11	20,00	0,8706	- 37,17	249,95
7	513,44	0,9236	1,00	1,0000	0,00	513,44	11,40	0,9741	- 13,28	500,16
8	417,86	0,9236	1,00	1,0000	0,00	417,86	11,40	0,9741	- 10,81	407,05
9	455,25	0,9236	1,30	0,7692	- 105,06	350,19	14,00	0,9349	- 29,63	425,62
10	828,70	0,9236	1,60	0,6250	- 310,76	517,94	10,00	1,0000	0,00	828,70
Média	491,66					382,42				478,83
Desvio Padrão	143,61					88,70				147,44
CV	29,21%					23,19%				30,79%

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

HOMOGENEIZAÇÃO (2/3)

ELEMENTO N.º	VALOR UNITÁRIO DEDUZIDO FATOR OFERTA (R\$/M²)	FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (F _{AM})	F ₃				F ₄			
			FATOR PROFUNDIDADE				FATOR TOPOGRAFIA			
			P _E (M)	F ₃	V ₃ (VARIAÇÃO) (R\$/M²)	V _{U3} (R\$/M²)	ÍNDICE DE TOPOGRAFIA	F ₄	V ₄ (VARIAÇÃO) (R\$/M²)	V _{U4} (R\$/M²)
1	443,18	1,0000	22,00	1,0660	+ 29,25	472,43	1,0000	1,0000	0,00	443,18
2	433,93	1,0000	20,00	1,1180	+ 51,22	485,15	0,8000	1,2500	+ 108,48	542,41
3	540,00	1,0000	50,00	1,0216	+ 11,65	551,65	0,9000	1,1111	+ 60,00	600,00
4	412,50	1,0000	45,00	1,0064	+ 2,64	415,14	0,9000	1,1111	+ 45,83	458,33
5	584,63	0,9236	22,24	1,0602	+ 35,22	619,84	0,9000	1,1111	+ 64,96	649,59
6	287,11	0,9236	74,54	1,1415	+ 40,62	327,73	0,9500	1,0526	+ 15,11	302,23
7	513,44	0,9236	22,00	1,0660	+ 33,89	547,33	1,0000	1,0000	0,00	513,44
8	417,86	0,9236	22,00	1,0660	+ 27,58	445,44	1,0000	1,0000	0,00	417,86
9	455,25	0,9236	19,64	1,1282	+ 58,38	513,63	1,0000	1,0000	0,00	455,25
10	828,70	0,9236	22,36	1,0574	+ 47,56	876,26	1,0000	1,0000	0,00	828,70
Média	491,66					525,46				521,10
Desvio Padrão	143,61					147,34				145,59
CV	29,21%					28,04%				27,94%

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

HOMOGENEIZAÇÃO (3/3)

ELEMENTO N.º	VALOR UNITÁRIO DEDUZIDO FATOR OFERTA (R\$/M²)	FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (F _{AM})	F ₅				F ₆				VALOR UNITÁRIO FINAL HOMOGENEIZADO (R\$/M²)	MÉDIA DOS VALORES (R\$/M²)	FATOR FINAL RESULTANTE
			FATOR CONSISTÊNCIA				FATOR ÁREA						
			ÍNDICE DE CONSISTÊNCIA	F ₅	V ₅ (VARIAÇÃO) (R\$/M²)	V _{U5} (R\$/M²)	ÁREA DO TERRENO (M²)	F ₆	V ₆ (VARIAÇÃO) (R\$/M²)	V _{U6} (R\$/M²)			
1	443,18	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	443,18	132,00	0,5971	- 178,55	264,63	341,55	293,88	0,7707
2	433,93	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	433,93	280,00	0,6930	- 133,23	300,70	332,03		0,7652
3	540,00	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	540,00	500,00	0,7773	- 120,27	419,73	288,88		0,5350
4	412,50	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	412,50	360,00	0,7283	- 112,06	300,44	213,05		0,5165
5	584,63	0,9236	1,0000	1,0000	0,00	584,63	467,00	0,7668	- 136,31	448,32	253,58	293,88	0,4337
6	287,11	0,9236	1,0000	1,0000	0,00	287,11	2.161,70	1,0387	+ 11,10	298,21	316,77		1,1033
7	513,44	0,9236	1,0000	1,0000	0,00	513,44	250,80	0,6780	- 165,31	348,13	368,74		0,7182
8	417,86	0,9236	1,0000	1,0000	0,00	417,86	250,80	0,6780	- 134,54	283,32	300,09		0,7182
9	455,25	0,9236	1,0000	1,0000	0,00	455,25	275,00	0,6905	- 140,89	314,35	238,05		0,5229
10	828,70	0,9236	1,0000	1,0000	0,00	828,70	223,60	0,6628	- 279,45	549,26	286,05		0,3452
Média	491,66					491,66				352,71	293,88		
Desvio Padrão	143,61					143,61				91,13	48,60		
CV	29,21%					29,21%				25,84%	16,54%		

14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMJL25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nixve7yK.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

SANEAMENTO AMOSTRAL

ELEMENTO	SANEAMENTO (R\$/m²)
1	341,55
2	332,03
3	288,88
4	213,05
5	253,58
6	316,77
7	368,74
8	300,09
9	238,05
10	286,05
Média Aritmética	293,88
0,7 * Média	205,71
1,3 * Média	382,04
Desvio Padrão (S)	48,60
Coeficiente de Variação (CV)	16,54%
Elementos utilizados (n)	10

INTERVALO DE CONFIANÇA (R\$/m²)	Mínimo	251,38
	Máximo	336,38



15
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

GRAU DE PRECISÃO

Para verificar se a média calculada incide na amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central, conforme dispõe a norma da ABNT NBR 14.653-2:2011, tem-se:

$$e = t_{n-1,\alpha/2} * (\sigma / \sqrt{y}),$$

onde:

$t_{n-1,\alpha/2}$ = Ordenada de Distribuição de “t – Student”, com (n – 1) graus de liberdade: **1,383**

y = número de elementos utilizados: **10 (dez)**

α = 20% (80% de confiança)

σ = Desvio Padrão (S) = **48,60**

substituindo, obtêm-se:

$$e = 1,383 * 48,60 / \sqrt{10} =$$

$$e = \pm 21,25$$

Relativamente à média saneada (valor central), temos:

$$21,25 / 293,88 = \mathbf{0,0723}$$
 ou **7,23%**

Portanto:

A amplitude é igual a **14,46%** (2 * 7,23%).

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	III	II	I
	≤30%	≤40%	≤50%

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

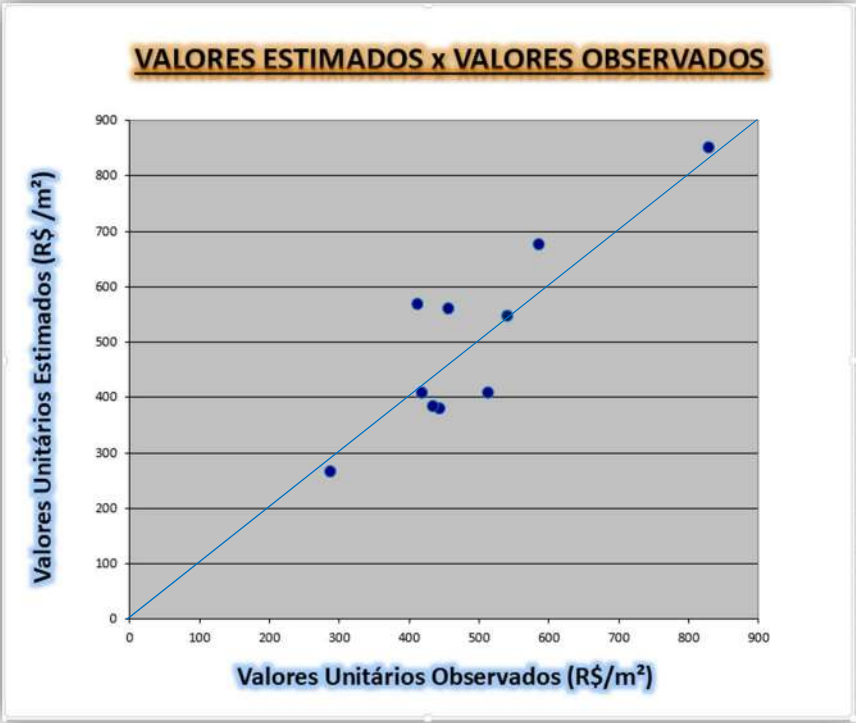
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO

O “PODER DE PREDIÇÃO” do modelo deve ser verificado por meio do gráfico com os preços observados no eixo x (abscissa) e os valores estimados pelo modelo no eixo y (ordenada), o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante (item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2:2011).

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO AVALIADO (R\$/m²)
1	443,18	381,32
2	433,93	384,07
3	540,00	549,34
4	412,50	569,00
5	584,63	677,54
6	287,11	266,36
7	513,44	409,21
8	417,86	409,21
9	455,25	562,02
10	828,70	851,38



O gráfico acima mostra a aderência entre os valores estimados e observados, sendo possível verificar a distribuição dos pontos (•) em relação à bissetriz, o que, portanto, demonstra a consistência dos dados analisados.

18
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO H –
DISTRIBUIÇÃO “T – STUDENT”

TABELA 6

Duas caudas	COEFICIENTE DE CONFIANÇA					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

1
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO I –
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 7

Enquadramento do Laudo de Avaliação
segundo o Grau de Fundamentação

TRATAMENTO POR FATORES

(Conforme item 9.2.2, da NBR 14.653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	5
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	1
TOTAL DE PONTOS					12

(*) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

GRAUS	III	II	I	OBTIDO
Pontos mínimos	10	6	4	III
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	I
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				I



1 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO J –
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 8

Enquadramento do Laudo de Avaliação
segundo o Grau de Fundamentação

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

(Conforme item 9.3, da NBR 14.653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projeto hipotético	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					5

GRAUS	III	II	I	OBTIDO
Pontos mínimos	7	5	3	I
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I	I
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				I



1 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, GRAFOSCÓPICA E PAPILOSCÓPICA

– ANEXO K –
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 9

Enquadramento do Laudo de Avaliação
segundo o Grau de Fundamentação

MÉTODO EVOLUTIVO

(Conforme item 9.5, da NBR 14.653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	3
TOTAL DE PONTOS					5

GRAUS	III	II	I	OBTIDO
Pontos mínimos	8	5	3	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	I
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				I



112 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 18:21, sob o número WSMML25700299186 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000284-56.1996.8.26.0581 e código nlxve7yk.