

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

1

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO FÓRO
DISTRITAL DE NAZARÉ PAULISTA - COMARCA DE ATIBAIA - SP.

AUTOS N.º 0000336-24.2021.8.26.0695

WELLINGTON DE LIMA BATALHA,

Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP,
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de
São Paulo - IBAPE/SP, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com sua
nomeação para atuar nos **Autos da Ação de Cumprimento de Sentença**,
ajuizada por **Wallace Novaes de Carvalho Filho e outra**, em face de **Bruno
Paes de Almeida**, dando por terminados seus estudos, diligências, análise de
documentos 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/D

2

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**SUMÁRIO**

1 – RESUMO	4
2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
3 – ÂMBITO DO TRABALHO	6
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	10
4.4.1 – TERRENO	10
4.4.2 – BENFEITORIA(S) NÃO REPRODUTIVA(S)	19
4.4.3 – BENFEITORIA(S) REPRODUTIVA(S)	50
4.5 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	50
5 – METODOLOGIA ADOTADA	209
5.1 – TERRENO	210
5.1.1 – TRATAMENTO POR FATORES	211
5.1.2 – HOMOGENEIZAÇÃO	212
5.1.3 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	215
5.2 – BENFEITORIA(S) NÃO REPRODUTIVA(S)	217
5.2.1 – VALORES UNITÁRIOS	217
5.2.2 – DEPRECIAÇÃO	217
5.3 – BENFEITORIA(S) REPRODUTIVA(S)	220
5.4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL	221
5.5 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO	222
5.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	222
5.6.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	223

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

3

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

5.6.2 – GRAU DE PRECISÃO	223
6 – AVALIAÇÃO	224
6.1 – TERRENO	224
6.2 – BENFEITORIA(S) NÃO REPRODUTIVA(S)	226
6.3 – BENFEITORIA(S) REPRODUTIVA(S)	235
6.4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL	236
6.5 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO	237
6.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	237
6.6.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	237
6.6.2 – GRAU DE PRECISÃO	237
7 – CONSIDERAÇÕES GERAIS	238
8 – CONCLUSÃO	239
9 – ENCERRAMENTO	240
<u>ANEXO A</u> : CAPACIDADE DE USO DO SOLO (TABELA 1)	241
<u>ANEXO B</u> : SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO (TABELA 2)	242
<u>ANEXO C</u> : ÍNDICES AGRONÔMICOS (TABELA 3)	243
<u>ANEXO D</u> : RECURSOS HÍDRICOS (TABELA 4)	244
<u>ANEXO E</u> : COEFICIENTES DE PADRÃO CONSTRUTIVO (TABELA 5)	245
<u>ANEXO F</u> : COEFICIENTES “K” (TABELA 6)	246
<u>ANEXO G</u> : ESTADO DE CONSERVAÇÃO (QUADRO A)	247
<u>ANEXO H</u> : PESQUISA DE MERCADO HOMOGENEIZADA	248
<u>ANEXO I</u> : DISTRIBUIÇÃO “T – STUDENT” (TABELA 7)	261
<u>ANEXO J</u> : ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (1/5) (TABELA 8)	262
<u>ANEXO K</u> : ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (2/5) (TABELA 9)	263
<u>ANEXO L</u> : ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (3/5) (TABELA 10)	264
<u>ANEXO M</u> : ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (4/5) (TABELA 11)	265
<u>ANEXO N</u> : ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (5/5) (TABELA 12)	266

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

4

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

1. RESUMO

Em observância ao R. despacho de fl. 371 dos autos, o presente LAUDO tem o escopo precípuo de apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa consignação do "valor de mercado" do imóvel, objeto da presente ação, o qual segue ulteriormente descrito:

DESCRIÇÃO
<p>MATRÍCULA N.º 16.314, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ATIBAIA, ESTADO DE SÃO PAULO.</p> <p>Estrada do Paiol Velho, s/n.º, "Recanto dos Pixoxos", Bairro de Serra Negra, antigo do Mascate, Perímetro Rural do Município de Bom Jesus dos Perdões, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.</p>

VALOR DO IMÓVEL (R\$)
<p>R\$ 5.400.000,00</p> <p>(CINCO MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)</p> <p>– Data-base: Janeiro/2024 –</p>

- FOTO N.º 01 -



Vista da entrada do imóvel avaliando.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

5

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata-se a presente dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, ajuizada por **WALLACE NOVAES DE CARVALHO FILHO E OUTRA**, em face de **BRUNO PAES DE ALMEIDA**, Autos n.º 0000336-24.2021.8.26.0695, em curso perante o Egrégio Foro Distrital de Nazaré Paulista – Comarca de Atibaia – SP.

Os requerentes impetraram com a presente ação arguindo, em síntese, que:

Fora prolatada **R. sentença**, em 18 de Dezembro de 2019, julgando procedente o pedido para determinar a extinção do condomínio existentes entre as partes, em relação ao imóvel objeto da matrícula n.º 16.314, do CRI de Atibaia/SP, bem como determinando a consequente alienação em hasta pública pelo valor que for apurado e posterior divisão do produto da venda entre os litigantes.

Sendo assim, o requerido fora condenado ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Interposto o consequente recurso de apelação pelo mesmo, a Colenda 8.ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, então, decidira, por unanimidade, negando provimento, cujo trânsito foi certificado em julgado, em 17 de Março de 2021, à fl. 609.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

6

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Neste diapasão, o V. Acórdão além de manter a R. Sentença prolatada, determinou a majoração dos honorários advocatícios devidos pelo apelante, ora requerido, para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, valores já exigidos em cumprimento de sentença.

Ante ao exposto, se faz necessária a alienação em hasta pública pelo valor apurado nos autos e posterior divisão do produto da venda entre os litigantes.

Já o requerido não se manifestou.

É esta, em curta síntese, a história relevante deste processo.

Por fim, foi deferida a prova pericial, sendo nomeado, para exercer as funções de Perito Oficial da MMA. Juíza, o signatário deste, à fl. 371 dos Autos.

As partes não indicaram assistente técnico e/ou quesitos para o caso.

3. ÂMBITO DO TRABALHO

Deferida a prova pericial, por meio do honroso despacho de fl., e pela análise dos elementos constantes nos autos, no entendimento do Perito, o presente trabalho deverá ter a finalidade precípua de determinar o "valor de mercado" para venda do imóvel objeto da ação.



WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

7

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**4. VISTORIA**

Após estudo da matéria, procedeu-se vistoria técnica, com a coleta de elementos, com o fito de auxiliar a Ilustre Magistrada, a qual, com seu alto grau de zelo e discernimento, muito bem saberá decidir sobre a causa, com apoio nos dados fornecidos pelo signatário.

De tal modo, diligenciou-se ao local do imóvel, para angariar todos os elementos necessários à feitura do LAUDO, tendo analisadas detalhadamente todas características no que atinem à localização, topografia, consistência, conformação, padrão construtivo, estado de conservação e etc., as quais serão consubstanciadas adiante.

Destarte, passa-se, então, a apresentá-lo, bem como à situação fática, detalhando as características intrínsecas e extrínsecas, com base em informações, razões e fatos narrado-apurados, demonstrados por meio de relatório fotográfico.



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

8

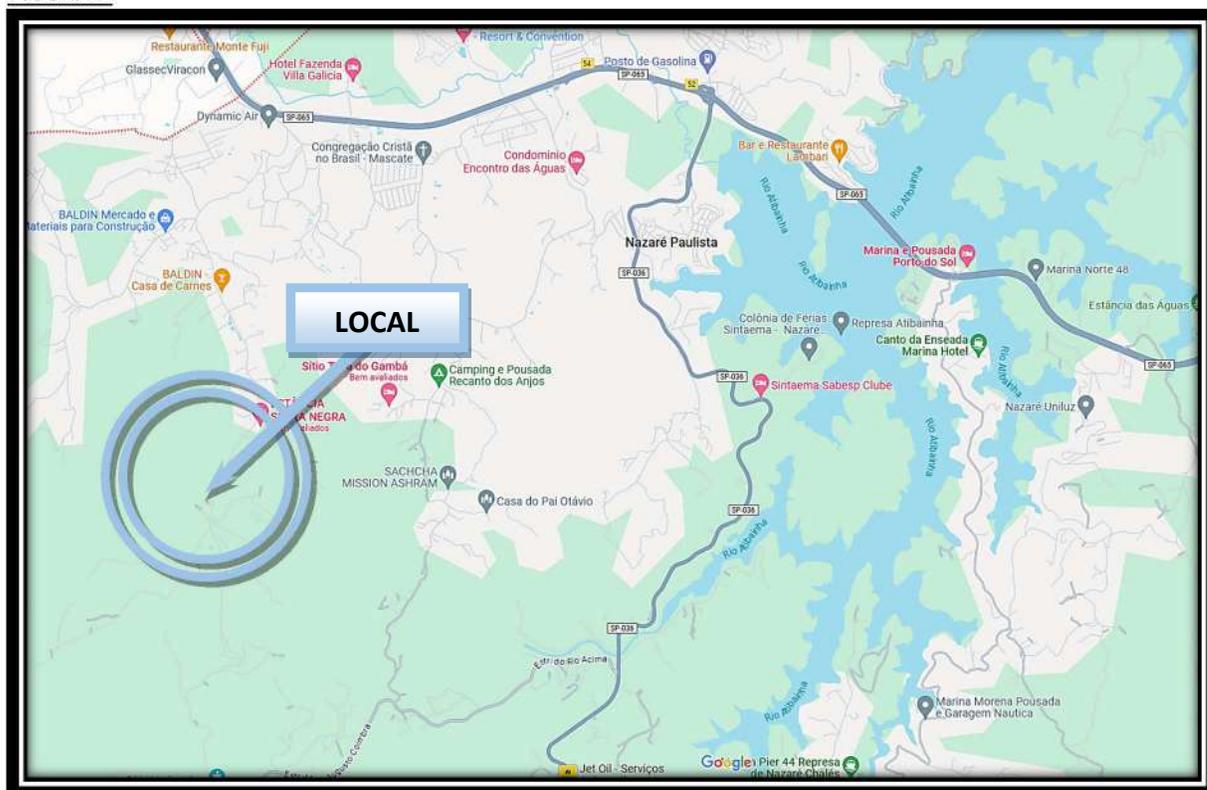
AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

4.1 – SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel, objeto da ação, está situado na Estrada do Paiol Velho, s/n.º, "Recanto dos Pixoxos", Bairro de Serra Negra, antigo do Mascate, Zona Rural do Município de Bom Jesus dos Perdões, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

Tem-se, abaixo, parte do mapa da Cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, no qual é registrado o local onde se insere o imóvel avaliando, bem como 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 : 23°12'21,42"S
- ✓ LONGITUDE : 46°26'47,67"O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:45, sob o número WNZP24700001429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código EDK7b7m7.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

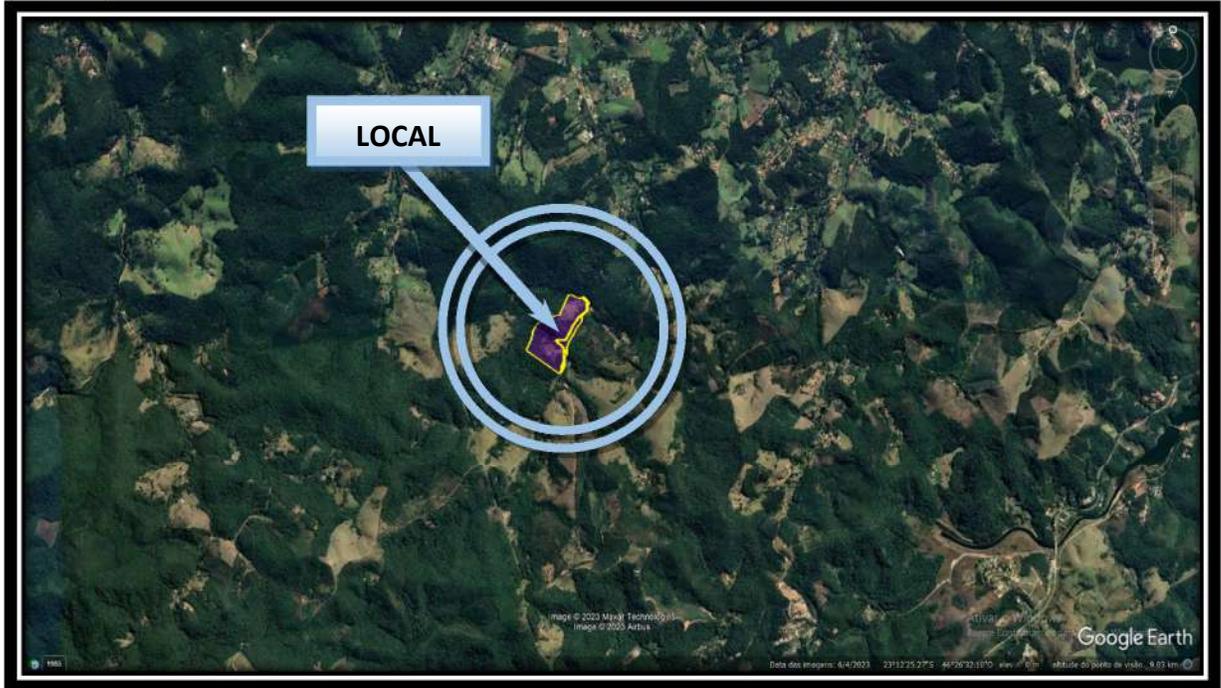
CREA N.º 5.063.484.496/D

9

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

A **FIGURA 2** a seguir ilustra uma fotografia aérea da região do local periciando, com altitude do ponto de visão de 9.030,00 metros, sendo possível identificá-lo:

FIGURA 2



Fonte: Google Earth

Tem-se, na sequência, outra vista aérea (**FIGURA 3**), explanando o local em evidência, com maior proximidade (altitude do ponto de visão de 2.070,00 metros):

FIGURA 3



Fonte: Google Earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:45, sob o número WNZP24700001429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código EDK7bfm7.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

10

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

4.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A infraestrutura pública disponível constitui-se de leito carroçável em terra batida, rede de energia elétrica, rede de telefonia, comunicações e transporte coletivo nas proximidades.

4.3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local possui características predominantemente rural, de densidade demográfica baixa.

Já a destinação residencial é compreendida por residências térreas, assobradadas e individuais, de padrões construtivos: econômico, simples e médio, localizadas nos sítios, chácaras e outras grandes propriedades da região.

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, tendo-se: bares, restaurantes e casas adaptadas ao comércio de serviços, localizadas ao longo da Estrada do Paiol Velho e nos logradouros adjacentes.

4.4 – CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.4.1 – TERRENO

O terreno ocupado pelo imóvel apresenta com configuração irregular e topografia, de forma geral, ondulada. Já o solo aparenta ser seco e firme para receber construções de quaisquer portes obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de normas técnicas.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

11

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

A perícia, por meio de levantamento topográfico feito para instruir os Autos n.º 1005101-95.2016.8.26.0048, Ação: Procedimento Comum, ajuizada por Wallace Novaes de Carvalho Filho e outra, em face de Bruno Paes de Almeida, em curso perante o E. Foro Distrital de Nazaré Paulista - Comarca de Atibaia/SP, pôde aferir que o imóvel, objeto da ação, considerando a sua atual e efetiva ocupação, possui área territorial de 16,0308 ha. (dezesseis hectares e trezentos e oito metros quadrados), a qual é seccionada por uma estrada. Logo, constitui-se em 02 (duas) áreas pormenorizadas, com limites e confrontações, nos memoriais na sequência:

DESCRIÇÃO DA "ÁREA 1" DE ACORDO COM LEVANTAMENTO REALIZADO "IN LOCO":

O perímetro tem início no vértice **MNJR-P-00008**, de coordenadas **UTM N = 7.433.223,53 m** e **E = 352.142,83 m**, localizado entre a propriedade de **Maria José de Nazareth Silva** e **Estrada do Paiol Velho**; do mencionado vértice segue, confrontando com a **Estrada do Paiol Velho**, com os seguintes azimutes e distâncias: 143°24'00" e 5,61 metros, até o vértice **MNJR-M-00050**, de coordenadas **N = 7.433.219,02 m** e **E = 352.146,17 m**; 176°27'19" e 5,26 metros, até o vértice **MNJR-P-00009**, de coordenadas **N = 7.433.213,77 m** e **E = 352.146,50 m**; 136°19'37" e 5,19 metros, até o vértice **MNJR-P-00010**, de coordenadas **N = 7.433.210,01 m** e **E = 352.150,08 m**; 125°04'13" e 14,00 metros, até o vértice **MNJR-P-00011**, de coordenadas **N = 7.433.201,97 m** e **E = 352.161,54 m**; 48°48'44" e 4,11 metros, até o vértice **MNJR-P-00012**, de coordenadas **N = 7.433.204,67 m** e **E = 352.164,63 m**; 127°55'45" e 10,09 metros, até o vértice **MNJR-P-00013**, de coordenadas **N = 7.433.198,47 m** e **E = 352.172,59 m**; 147°43'03" e 21,30 metros, até o vértice **MNJR-P-00014**, de coordenadas **N = 7.433.180,46 m** e **E = 352.183,96 m**; 177°20'09" e 16,91 metros, até o vértice **MNJR-P-00015**, de coordenadas **N = 7.433.163,57 m** e **E = 352.184,75 m**; 179°02'29" e 6,20 metros, até o vértice **MNJR-P-00016**, de coordenadas **N = 7.433.157,38 m** e **E = 352.184,85 m**; 120°36'03" e 3,27 metros, até o vértice **MNJR-P-00017**, de coordenadas **N = 7.433.155,71 m** e **E = 352.187,67 m**; 186°33'01" e 19,68 metros, até o vértice **MNJR-P-00018**, de coordenadas **N = 7.433.136,16 m** e **E = 352.185,42 m**; 204°04'37" e 10,85 metros, até o vértice **MNJR-P-00019**, de coordenadas **N = 7.433.126,26 m** e



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



WELLINGTONBATALHA@UOL.COM.BR



WWW.FACEBOOK.COM/WELLINGTON.DELIMABATALHA



WWW.LINKEDIN.COM/IN/WELLINGTON-DE-LIMA-BATALHA-B868A4100/

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

12

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

*E = 352.181,00 m; 210°08'41" e 6,67 metros, até o vértice **MNJR-P-00020**, de coordenadas **N = 7.433.120,49 m e E = 352.177,65 m; 222°18'57" e 8,24 metros, até o vértice **MNJR-P-00021**, de coordenadas **N = 7.433.114,40 m e E = 352.172,10 m; 229°39'54" e 26,36 metros, até o vértice **MNJR-P-00022**, de coordenadas **N = 7.433.097,33 m e E = 352.152,01 m; 236°58'23" e 21,30 metros, até o vértice **MNJR-P-00023**, de coordenadas **N = 7.433.085,72 m e E = 352.134,15 m; 230°43'55" e 34,63 metros, até o vértice **MNJR-P-00024**, de coordenadas **N = 7.433.063,80 m e E = 352.107,33 m; 211°34'32" e 25,09 metros, até o vértice **MNJR-P-00025**, de coordenadas **N = 7.433.042,43 m e E = 352.094,20 m; 216°31'00" e 58,05 metros, até o vértice **MNJR-P-00026**, de coordenadas **N = 7.432.995,77 m e E = 352.059,65 m; 207°10'22" e 46,49 metros, até o vértice **MNJR-P-00027**, de coordenadas **N = 7.432.954,41 m e E = 352.038,42 m; 207°33'05" e 26,05 metros, até o vértice **MNJR-P-00028**, de coordenadas **N = 7.432.931,32 m e E = 352.026,37 m; 210°35'23" e 34,58 metros, até o vértice **MNJR-P-00029**, de coordenadas **N = 7.432.901,55 m e E = 352.008,78 m; 213°59'01" e 20,25 metros, até o vértice **MNJR-P-00030**, de coordenadas **N = 7.432.884,76 m e E = 351.997,46 m; 223°21'52" e 1,97 metros, até o vértice **MNJR-P-00031**, de coordenadas **N = 7.432.883,33 m e E = 351.996,11 m; 239°11'50" e 2,18 metros, até o vértice **MNJR-P-00032**, de coordenadas **N = 7.432.882,21 m e E = 351.994,23 m; 266°33'51" e 10,17 metros, até o vértice **MNJR-P-00033**, de coordenadas **N = 7.432.881,60 m e E = 351.984,08 m; 273°33'03" e 24,95 metros, até o vértice **MNJR-P-00034**, de coordenadas **N = 7.432.883,15 m e E = 351.959,18 m; 277°07'58" e 27,80 metros, até o vértice **MNJR-P-00035**, de coordenadas **N = 7.432.886,60 m e E = 351.931,59 m; 277°08'56" e 7,44 metros, até o vértice **MNJR-P-00036**, de coordenadas **N = 7.432.887,53 m e E = 351.924,21 m; 233°19'03" e 12,76 metros, até o vértice **MNJR-P-00037**, de coordenadas **N = 7.432.879,90 m e E = 351.913,98 m; 178°09'55" e 7,89 metros, até o vértice **MNJR-P-00038**, de coordenadas **N = 7.432.872,02 m e E = 351.914,23 m; 165°50'54" e 6,66 metros, até o vértice **MNJR-P-00039**, de coordenadas **N = 7.432.865,56 m e E = 351.915,86 m; 132°11'24" e 16,94 metros, até o vértice **MNJR-P-00040**, de coordenadas **N = 7.432.854,18 m e E = 351.928,41 m; 124°18'58" e 18,52 metros, até o vértice **MNJR-P-00041**, de coordenadas **N = 7.432.843,74 m e E = 351.943,71 m; 122°12'21" e 15,47 metros, até o vértice **MNJR-P-00042**, de coordenadas **N = 7.432.835,50 m e E = 351.956,79 m; 136°07'11" e 11,49 metros, até o vértice **MNJR-P-00043**, de coordenadas **N = 7.432.827,21 m e E = 351.964,76 m;***

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

13

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

140°01'06" e 16,61 metros, até o vértice **MNJR-P-00044**, de coordenadas **N = 7.432.814,49 m** e **E = 351.975,43 m**; 156°15'38" e 10,35 metros, até o vértice **MNJR-P-00045**, de coordenadas **N = 7.432.805,01 m** e **E = 351.979,60 m**; 167°28'01" e 10,35 metros, até o vértice **MNJR-P-00046**, de coordenadas **N = 7.432.794,90 m** e **E = 351.981,84 m**; 181°20'33" e 13,05 metros, até o vértice **MNJR-P-00047**, de coordenadas **N = 7.432.781,85 m** e **E = 351.981,54 m**; 190°40'43" e 20,94 metros, até o vértice **MNJR-P-00048**, de coordenadas **N = 7.432.761,28 m** e **E = 351.977,66 m**; 179°42'18" e 20,27 metros, até o vértice **MNJR-P-00049**, de coordenadas **N = 7.432.741,01 m** e **E = 351.977,76 m**; 164°33'36" e 13,34 metros, até o vértice **MNJR-P-00050**, de coordenadas **N = 7.432.728,15 m** e **E = 351.981,31 m**; 183°07'28" e 20,46 metros, até o vértice **MNJR-P-00051**, de coordenadas **N = 7.432.707,72 m** e **E = 351.980,20 m**; 202°13'45" e 27,56 metros, até o vértice **MNJR-P-00052**, de coordenadas **N = 7.432.682,21 m** e **E = 351.969,77 m**; 194°58'27" e 15,63 metros, até o vértice **MNJR-P-00053**, de coordenadas **N = 7.432.667,11 m** e **E = 351.965,73 m**; 200°19'08" e 9,28 metros, até o vértice **MNJR-P-00054**, de coordenadas **N = 7.432.658,41 m** e **E = 351.962,51 m**; 187°29'41" e 13,88 metros, até o vértice **MNJR-P-00055**, de coordenadas **N = 7.432.644,65 m** e **E = 351.960,70 m**; e 188°52'24" e 24,45 metros, até o vértice **MNJR-M-00040**, de coordenadas **N = 7.432.620,49 m** e **E = 351.956,93 m**; deste vértice segue, confrontando com a propriedade de **sucessores de Alcides Motta**, com os seguintes azimutes e distâncias: 236°04'18" e 18,00 metros, até o vértice **MNJR-M-00041**, de coordenadas **N = 7.432.610,45 m** e **E = 351.941,99 m**; deste vértice segue, confrontando com a propriedade de **sucessores de João Mauro Passo**, com os seguintes azimutes e distâncias: 302°06'36" e 343,42 metros até o vértice **MNJR-M-00042**, de coordenadas **N = 7.432.792,99 m** e **E = 351.651,10 m**; deste vértice segue, confrontando com a propriedade dos **espólios de Rafael Souza Ramos e Luciano Ramos**, com os seguintes azimutes e distâncias: 25°14'54" e 107,60 metros, até o vértice **MNJR-M-00043**, de coordenadas **N = 7.432.890,31 m** e **E = 351.697,00 m**; e 10°48'07" e 56,43 metros, até o vértice **MNJR-M-00044**, de coordenadas **N = 7.432.945,74 m** e **E = 351.707,57 m**; 30°55'44" e 75,69 metros, até o vértice **MNJR-M-00045**, de coordenadas **N = 7.433.010,67 m** e **E = 351.746,48 m**; deste vértice segue, confrontando com a propriedade dos **espólios de Rafael Souza Ramos e Antonio dos Santos Ramos**, com os seguintes azimutes e distâncias: 67°48'01" e 169,09 metros, até o vértice **MNJR-M-00046**, de coordenadas **N = 7.433.074,56 m** e **E = 351.903,04 m**; deste vértice segue, confrontando

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

14

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

com a propriedade dos *espólios de Rafael Souza Ramos e Terezinha dos Santos Neto*, com os seguintes azimutes e distâncias: $86^{\circ}37'44''$ e 38,71 metros, até o vértice **MNJR-M-00047**, de coordenadas **$N = 7.433.076,84$ m e $E = 351.941,68$ m**; e $25^{\circ}13'48''$ e 90,44 metros, até o vértice **MNJR-M-00048**, de coordenadas **$N = 7.433.158,65$ m e $E = 351.980,23$ m**; deste vértice segue, confrontando com a propriedade dos *espólios de Rafael Souza Ramos e Benedita Alaíde Ramos*, com os seguintes azimutes e distâncias: $25^{\circ}11'26''$ e 85,60 metros, até o vértice **MNJR-M-00049**, de coordenadas **$N = 7.433.236,11$ m e $E = 352.016,67$ m**; e $25^{\circ}11'26''$ e 9,17 metros, até o vértice **MNJR-P-00001**, de coordenadas **$N = 7.433.244,41$ m e $E = 352.020,57$ m**; deste vértice segue, confrontando com a propriedade de *Maria José de Nazareth Silva*, com os seguintes azimutes e distâncias: $90^{\circ}26'50''$ e 14,03 metros, até o vértice **MNJR-P-00002**, de coordenadas **$N = 7.433.244,30$ m e $E = 352.034,60$ m**; $99^{\circ}17'03''$ e 14,03 metros, até o vértice **MNJR-P-00003**, de coordenadas **$N = 7.433.242,03$ m e $E = 352.048,45$ m**; $108^{\circ}46'40''$ e 12,94 metros, até o vértice **MNJR-P-00004**, de coordenadas **$N = 7.433.237,87$ m e $E = 352.060,70$ m**; $115^{\circ}46'00''$ e 33,27 metros, até o vértice **MNJR-P-00005**, de coordenadas **$N = 7.433.223,40$ m e $E = 352.090,67$ m**; $105^{\circ}16'39''$ e 32,00 metros, até o vértice **MNJR-P-00006**, de coordenadas **$N = 7.433.214,97$ m e $E = 352.121,54$ m**; $76^{\circ}08'10''$ e 11,02 metros, até o vértice **MNJR-P-00007**, de coordenadas **$N = 7.433.217,61$ m e $E = 352.132,24$ m**; e $60^{\circ}48'43''$ e 12,13 metros, até o vértice **MNJR-P-00008**, de coordenadas **$N = 7.433.223,53$ m e $E = 352.142,83$ m**, fechando assim no vértice de partida.

ÁREA DO TERRENO: 14,4255 ha**(quatorze hectares e quatro mil e duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados)****DESCRIÇÃO DA "ÁREA 2" CONSOANTE LEVANTAMENTO REALIZADO "IN LOCO":**

O perímetro tem início no vértice **MNJR-P-00056**, de coordenadas **UTM $N = 7.433.228,53$ m e $E = 352.149,16$ m**, localizado entre a *Estrada do Paiol Velho* e propriedade de *sucessores de Luiz Miguel da Silva*; do mencionado vértice segue, confrontando com a com a propriedade de *sucessores de Luiz Miguel da Silva*, com os seguintes azimutes e distâncias: $85^{\circ}44'39''$ e 4,20 metros, até o vértice **MNJR-P-00057**, de coordenadas **$N = 7.433.228,85$ m e $E = 352.153,35$ m**;

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

15

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

121°20'00" e 9,08 metros, até o vértice **MNJR-P-00058**, de coordenadas **N = 7.433.224,13 m e E = 352.161,11 m**; 112°22'36" e 11,68 metros, até o vértice **MNJR-P-00059**, de coordenadas **N = 7.433.219,68 m e E = 352.171,91 m**; 132°56'30" e 12,56 metros, até o vértice **MNJR-P-00060**, de coordenadas **N = 7.433.211,12 m e E = 352.181,10 m**; 136°46'47" e 15,04 metros, até o vértice **MNJR-P-00061**, de coordenadas **N = 7.433.200,17 m e E = 352.191,40 m**; 150°01'16" e 14,54 metros, até o vértice **MNJR-P-00062**, de coordenadas **N = 7.433.187,57 m e E = 352.198,66 m**; 179°04'50" e 6,09 metros, até o vértice **MNJR-P-00063**, de coordenadas **N = 7.433.181,48 m e E = 352.198,76 m**; 182°18'10" e 36,22 metros, até o vértice **MNJR-P-00064**, de coordenadas **N = 7.433.145,30 m e E = 352.197,31 m**; e 178°49'28" e 16,13 metros, até o vértice **MNJR-P-00065**, de coordenadas **N = 7.433.129,17 m e E = 352.197,64 m**; deste vértice segue, confrontando com a propriedade de **Armandio das Neves Louro**, com os seguintes azimutes e distâncias: 199°37'22" e 7,83 metros, até o vértice **MNJR-P-00066**, de coordenadas **N = 7.433.121,79 m e E = 352.195,01 m**; 213°21'49" e 11,94 metros, até o vértice **MNJR-P-00067**, de coordenadas **N = 7.433.111,82 m e E = 352.188,44 m**; 225°01'45" e 9,78 metros, até o vértice **MNJR-P-00068**, de coordenadas **N = 7.433.104,90 m e E = 352.181,52 m**; 233°14'16" e 18,06 metros, até o vértice **MNJR-P-00069**, de coordenadas **N = 7.433.094,09 m e E = 352.167,05 m**; 226°41'04" e 15,39 metros, até o vértice **MNJR-P-00070**, de coordenadas **N = 7.433.083,53 m e E = 352.155,85 m**; 218°29'46" e 11,73 metros, até o vértice **MNJR-P-00071**, de coordenadas **N = 7.433.074,36 m e E = 352.148,55 m**; 207°07'11" e 9,13 metros, até o vértice **MNJR-P-00072**, de coordenadas **N = 7.433.066,23 m e E = 352.144,39 m**; 195°00'35" e 7,29 metros, até o vértice **MNJR-P-00073**, de coordenadas **N = 7.433.059,19 m e E = 352.142,50 m**; 183°49'05" e 15,12 metros, até o vértice **MNJR-P-00074**, de coordenadas **N = 7.433.044,11 m e E = 352.141,50 m**; 186°57'36" e 10,38 metros até o vértice **MNJR-P-00075**, de coordenadas **N = 7.433.033,80 m e E = 352.140,24 m**; 199°40'20" e 9,34 metros, até o vértice **MNJR-P-00076**, de coordenadas **N = 7.433.025,00 m e E = 352.137,09 m**; 214°52'54" e 8,58 metros, até o vértice **MNJR-P-00077**, de coordenadas **N = 7.433.017,96 m e E = 352.132,19 m**; 226°20'40" e 17,95 metros, até o vértice **MNJR-P-00078**, de coordenadas **N = 7.433.005,57 m e E = 352.119,20 m**; 220°53'28" e 20,95 metros, até o vértice **MNJR-P-00079**, de coordenadas **N = 7.432.989,73 m e E = 352.105,49 m**; 213°58'54" e 16,45 metros, até o vértice **MNJR-P-00080**, de coordenadas **N = 7.432.976,09 m e E = 352.096,29 m**; 207°47'31" e 65,06

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

16

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

metros, até o vértice **MNJR-P-00081**, de coordenadas **$N = 7.432.918,54$ m e $E = 352.065,95$ m**; **$216^{\circ}02'21''$** e 29,85 metros, até o vértice **MNJR-P-00082**, de coordenadas **$N = 7.432.894,40$ m e $E = 352.048,39$ m**; **$213^{\circ}05'08''$** e 18,87 metros, até o vértice **MNJR-P-00083**, de coordenadas **$N = 7.432.878,59$ m e $E = 352.038,09$ m**; **$206^{\circ}42'38''$** e 28,40 metros, até o vértice **MNJR-P-00084**, de coordenadas **$N = 7.432.853,22$ m e $E = 352.025,32$ m**; e **$204^{\circ}04'14''$** e 17,66 metros, até o vértice **MNJR-P-00085**, de coordenadas **$N = 7.432.837,09$ m e $E = 352.018,12$ m**; deste vértice segue, confrontando com a propriedade de **José Albano Falcão Gonçalves**, com os seguintes azimutes e distâncias: **$219^{\circ}47'58''$** e 5,63 metros, até o vértice **MNJR-P-00086**, de coordenadas **$N = 7.432.832,77$ m e $E = 352.014,52$ m**; **$179^{\circ}29'08''$** e 61,30 metros, até o vértice **MNJR-P-00087**, de coordenadas **$N = 7.432.771,47$ m e $E = 352.015,07$ m**; **$238^{\circ}56'10''$** e 5,21 metros, até o vértice **MNJR-P-00088**, de coordenadas **$N = 7.432.768,78$ m e $E = 352.010,61$ m**; **$199^{\circ}15'19''$** e 16,64 metros, até o vértice **MNJR-P-00089**, de coordenadas **$N = 7.432.753,07$ m e $E = 352.005,12$ m**; **$218^{\circ}55'47''$** e 13,17 metros, até o vértice **MNJR-P-00090**, de coordenadas **$N = 7.432.742,83$ m e $E = 351.996,84$ m**; **$206^{\circ}40'36''$** e 4,07 metros, até o vértice **MNJR-P-00091**, de coordenadas **$N = 7.432.739,19$ m e $E = 351.995,01$ m**; **$184^{\circ}12'46''$** e 20,20 metros, até o vértice **MNJR-P-00146**, de coordenadas **$N = 7.432.719,04$ m e $E = 351.993,53$ m**; **$198^{\circ}12'40''$** e 9,30 metros, até o vértice **MNJR-P-00147**, de coordenadas **$N = 7.432.710,21$ m e $E = 351.990,62$ m**; **$181^{\circ}00'29''$** e 10,20 metros, até o vértice **MNJR-P-00148**, de coordenadas **$N = 7.432.700,01$ m e $E = 351.990,45$ m**; **$193^{\circ}39'33''$** e 8,76 metros, até o vértice **MNJR-P-00149**, de coordenadas **$N = 7.432.691,50$ m e $E = 351.988,38$ m**; **$168^{\circ}51'20''$** e 7,80 metros, até o vértice **MNJR-P-00150**, de coordenadas **$N = 7.432.683,85$ m e $E = 351.989,88$ m**; **$144^{\circ}41'02''$** e 4,41 metros, até o vértice **MNJR-P-00151**, de coordenadas **$N = 7.432.680,25$ m e $E = 351.992,43$ m**; e **$151^{\circ}22'28''$** e 6,93 metros, até o vértice **MNJR-P-00092**, de coordenadas **$N = 7.432.674,16$ m e $E = 351.995,75$ m**; deste vértice segue, confrontando com a propriedade de **Marlei Aparecida Lima Moreira**, com os seguintes azimutes e distâncias: **$213^{\circ}26'08''$** e 8,94 metros, até o vértice **MNJR-P-00093**, de coordenadas **$N = 7.432.666,71$ m e $E = 351.990,83$ m**; **$206^{\circ}31'38''$** e 51,92 metros, até o vértice **MNJR-P-00094**, de coordenadas **$N = 7.432.620,25$ m e $E = 351.967,64$ m**; **$205^{\circ}45'41''$** e 5,16 metros, até o vértice **MNJR-P-00095**, de coordenadas **$N = 7.432.615,61$ m e $E = 351.965,40$ m**; e **$275^{\circ}31'59''$** e 0,66 metros, até o vértice **MNJR-M-00052**, de coordenadas **$N = 7.432.615,67$ m e $E = 351.964,74$ m**; deste vértice segue,

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

17

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

confrontando com a **Estrada do Paiol Velho**, com os seguintes azimutes e distâncias: $6^{\circ}22'27''$ e 8,06 metros, até o vértice **MNJR-P-00096**, de coordenadas $N = 7.432.623,68$ m e $E = 351.965,64$ m; $6^{\circ}22'27''$ e 18,46 metros, até o vértice **MNJR-P-00097**, de coordenadas $N = 7.432.642,02$ m e $E = 351.967,69$ m; $11^{\circ}12'35''$ e 14,45 metros, até o vértice **MNJR-P-00098**, de coordenadas $N = 7.432.656,19$ m e $E = 351.970,49$ m; $14^{\circ}37'52''$ e 10,52 metros, até o vértice **MNJR-P-00099**, de coordenadas $N = 7.432.666,37$ m e $E = 351.973,15$ m; $18^{\circ}57'26''$ e 43,18 metros, até o vértice **MNJR-P-00100**, de coordenadas $N = 7.432.707,21$ m e $E = 351.987,18$ m; $4^{\circ}13'59''$ e 12,68 metros, até o vértice **MNJR-P-00101**, de coordenadas $N = 7.432.719,86$ m e $E = 351.988,12$ m; $1^{\circ}36'01''$ e 9,05 metros, até o vértice **MNJR-P-00102**, de coordenadas $N = 7.432.728,90$ m e $E = 351.988,37$ m; $348^{\circ}34'38''$ e 12,55 metros, até o vértice **MNJR-P-00103**, de coordenadas $N = 7.432.741,20$ m e $E = 351.985,88$ m; $0^{\circ}50'39''$ e 18,80 metros, até o vértice **MNJR-P-00104**, de coordenadas $N = 7.432.760,00$ m e $E = 351.986,16$ m; $5^{\circ}14'37''$ e 10,02 metros, até o vértice **MNJR-P-00105**, de coordenadas $N = 7.432.769,99$ m e $E = 351.987,08$ m; $11^{\circ}28'04''$ e 13,79 metros, até o vértice **MNJR-P-00106**, de coordenadas $N = 7.432.783,50$ m e $E = 351.989,82$ m; $358^{\circ}00'20''$ e 14,91 metros, até o vértice **MNJR-P-00107**, de coordenadas $N = 7.432.798,40$ m e $E = 351.989,30$ m; $345^{\circ}16'29''$ e 11,87 metros, até o vértice **MNJR-P-00108**, de coordenadas $N = 7.432.809,88$ m e $E = 351.986,28$ m; $335^{\circ}08'40''$ e 11,87 metros, até o vértice **MNJR-P-00109**, de coordenadas $N = 7.432.820,65$ m e $E = 351.981,29$ m; $323^{\circ}59'30''$ e 7,47 metros, até o vértice **MNJR-P-00110**, de coordenadas $N = 7.432.826,69$ m e $E = 351.976,90$ m; $315^{\circ}34'20''$ e 7,47 metros, até o vértice **MNJR-P-00111**, de coordenadas $N = 7.432.832,03$ m e $E = 351.971,67$ m; $312^{\circ}27'31''$ e 16,57 metros, até o vértice **MNJR-P-00112**, de coordenadas $N = 7.432.843,22$ m e $E = 351.959,45$ m; $302^{\circ}59'19''$ e 14,05 metros, até o vértice **MNJR-P-00113**, de coordenadas $N = 7.432.850,86$ m e $E = 351.947,66$ m; $306^{\circ}25'58''$ e 20,74 metros, até o vértice **MNJR-P-00114**, de coordenadas $N = 7.432.863,18$ m e $E = 351.930,98$ m; $308^{\circ}51'17''$ e 3,53 metros, até o vértice **MNJR-P-00115**, de coordenadas $N = 7.432.865,40$ m e $E = 351.928,23$ m; $323^{\circ}00'46''$ e 3,53 metros, até o vértice **MNJR-P-00116**, de coordenadas $N = 7.432.868,22$ m e $E = 351.926,10$ m; $347^{\circ}14'39''$ e 3,21 metros, até o vértice **MNJR-P-00117**, de coordenadas $N = 7.432.871,35$ m e $E = 351.925,39$ m; $11^{\circ}39'00''$ e 3,21 metros, até o vértice **MNJR-P-00118**, de coordenadas $N = 7.432.874,49$ m e $E = 351.926,04$ m; $36^{\circ}03'22''$ e 3,21 metros, até o vértice **MNJR-P-00119**, de coordenadas $N = 7.432.877,08$ m e $E =$

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

18

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

351.927,93 m; 60°27'43" e 3,21 metros, até o vértice **MNJR-P-00120**, de coordenadas **N = 7.432.878,66 m e E = 351.930,72 m**; 80°06'56" e 4,13 metros, até o vértice **MNJR-P-00121**, de coordenadas **N = 7.432.879,37 m e E = 351.934,79 m**; 91°13'45" e 4,13 metros, até o vértice **MNJR-P-00122**, de coordenadas **N = 7.432.879,28 m e E = 351.938,92 m**; 97°36'17" e 20,82 metros, até o vértice **MNJR-P-00123**, de coordenadas **N = 7.432.876,53 m e E = 351.959,56 m**; 92°51'12" e 26,82 metros, até o vértice **MNJR-P-00124**, de coordenadas **N = 7.432.875,19 m e E = 351.986,35 m**; 82°03'51" e 11,24 metros, até o vértice **MNJR-P-00125**, de coordenadas **N = 7.432.876,74 m e E = 351.997,48 m**; 64°07'24" e 1,70 metros, até o vértice **MNJR-P-00126**, de coordenadas **N = 7.432.877,49 m e E = 351.999,01 m**; 51°59'05" e 1,48 metros, até o vértice **MNJR-P-00127**, de coordenadas **N = 7.432.878,40 m e E = 352.000,18 m**; 39°29'47" e 11,12 metros, até o vértice **MNJR-P-00128**, de coordenadas **N = 7.432.886,98 m e E = 352.007,25 m**; 29°12'35" e 13,79 metros, até o vértice **MNJR-P-00129**, de coordenadas **N = 7.432.899,01 m e E = 352.013,98 m**; 30°50'41" e 34,64 metros, até o vértice **MNJR-P-00130**, de coordenadas **N = 7.432.928,75 m e E = 352.031,74 m**; 28°25'59" e 26,76 metros, até o vértice **MNJR-P-00131**, de coordenadas **N = 7.432.952,29 m e E = 352.044,48 m**; 26°03'06" e 46,00 metros, até o vértice **MNJR-P-00132**, de coordenadas **N = 7.432.993,61 m e E = 352.064,68 m**; 38°03'35" e 57,66 metros, até o vértice **MNJR-P-00133**, de coordenadas **N = 7.433.039,02 m e E = 352.100,23 m**; 32°54'39" e 24,23 metros, até o vértice **MNJR-P-00134**, de coordenadas **N = 7.433.059,36 m e E = 352.113,40 m**; 48°15'29" e 21,78 metros, até o vértice **MNJR-P-00135**, de coordenadas **N = 7.433.073,86 m e E = 352.129,65 m**; 58°36'36" e 32,59 metros, até o vértice **MNJR-P-00136**, de coordenadas **N = 7.433.090,84 m e E = 352.157,47 m**; 42°42'02" e 25,97 metros, até o vértice **MNJR-P-00137**, de coordenadas **N = 7.433.109,92 m e E = 352.175,08 m**; 50°41'48" e 11,14 metros, até o vértice **MNJR-P-00138**, de coordenadas **N = 7.433.116,97 m e E = 352.183,70 m**; 34°41'43" e 11,40 metros, até o vértice **MNJR-P-00139**, de coordenadas **N = 7.433.126,35 m e E = 352.190,19 m**; 20°47'11" e 11,40 metros, até o vértice **MNJR-P-00140**, de coordenadas **N = 7.433.137,00 m e E = 352.194,24 m**; 0°13'56" e 3,19 metros, até o vértice **MNJR-P-00141**, de coordenadas **N = 7.433.140,19 m e E = 352.194,25 m**; 0°13'15" e de 25,31 metros, até o vértice **MNJR-P-00142**, de coordenadas **N = 7.433.165,50 m e E = 352.194,35 m**; 351°21'08" e 18,42 metros, até o vértice **MNJR-P-00143**, de coordenadas **N = 7.433.183,71 m e E = 352.191,58 m**; 329°39'11" e 15,65 metros, até o vértice **MNJR-P-00144**, de

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

19

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

coordenadas $N = 7.433.197,22$ m e $E = 352.183,67$ m; $320^{\circ}56'29''$ e 20,39 metros, até o vértice **MNJR-P-00145**, de coordenadas $N = 7.433.213,05$ m e $E = 352.170,82$ m; $303^{\circ}50'27''$ e 22,03 metros, até o vértice **MNJR-M-00051**, de coordenadas $N = 7.433.225,32$ m e $E = 352.152,53$ m; e $313^{\circ}39'34''$ e 4,66 metros, até o vértice **MNJR-P-00056**, de coordenadas $N = 7.433.228,53$ m e $E = 352.149,16$ m, fechando assim no vértice de partida.

ÁREA DO TERRENO: 1,6053 ha

(um hectare e seis mil e cinquenta e três metros quadrados)

Possui cadastro perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, sob n.º 634026-004065-8 e a classificação como sendo pequena propriedade. Assim, conforme consta na Av. 3, de sua matrícula sob n.º 16.314, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, inclusa às fls. 290/293 dos Autos, tem-se:

- Área total: 19,30 hectares;
- Módulo rural: 10,00 hectares;
- Número de módulos rurais: 1,93;
- Módulo fiscal: 16,00 hectares;
- Número de módulos fiscais: 1,20; e,
- Fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares.

Já quanto aos aspectos do solo pode ser subdividido em:

- 45% (quarenta e cinco por cento), aproximadamente, de terras designadas como "terras de pastagem"; e,
- 55% (cinquenta e cinco por cento), aproximadamente, de terras nomeadas como "terra de mata".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

20

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**4.4.2 – BENFEITORIA(S) NÃO REPRODUTIVAS**

De acordo com a vistoria empreendida no local, assim como do que se pôde verificar das informações documentais e testemunhais pessoais, tem-se:

O imóvel, objeto da ação, possui área total construída de 2.286,78 m² (DOIS MIL, DUZENTOS E OITENTA E SEIS METROS QUADRADOS E SETENTA E OITO DECÍMETROS QUADRADOS), grandeza esta obtida por meio de medição "in loco", cujas edificações apresentam bom estado de conservação e uso e estão todas implantadas sobre a "ÁREA 1" retro caracteriza no tópico antecedente.

Já a "ÁREA 2" não apresenta qualquer tipo de edificação implantada, é integralmente ocupada por vegetação rasteira e arbórea e contém dois córregos, sendo um confrontante na divisa de fundo e outro que secciona a mesma e vai de encontro ao primeiro.

Pois bem, já atinente ao enquadramento dos padrões construtivos das edificações, será realizado com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS", versão 2019, idealizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Outrossim, tem-se:

CASA DE CASEIRO 1

Trata-se de edificação térrea, com padrão de "casa econômica – limite inferior", cuja idade é de, aproximadamente, 30 (trinta) anos, e contém as seguintes dependências: garagem, varanda, cozinha, área de serviços, copa, sala, banheiro, corredor de circulação e dois dormitórios, encerrando área construída de 98,50 m² (noventa e oito metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

21

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade a qual se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas. Logo, os espaços das áreas de garagem e varanda têm padrão construtivo distinto do corpo principal, conforme segue:

- » **Área construída:** 23,03 m²
- » **Padrão construtivo:** cobertura simples – limite médio

CURRAL 1

Trata-se de edificação de capital fundiário que não gera rendimento, porém é considerada como necessária para o êxito de exploração. Classifica-se no padrão "casa rústica – limite inferior", possui idade de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e encerra área construída de 94,91 m² (noventa e quatro metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados).

CURRAL 2

Trata-se de edificação de capital fundiário que não gera rendimento, porém é considerada como necessária para o êxito de exploração. Classifica-se no padrão "casa rústica – limite inferior", possui idade de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e totaliza área construída de 30,29 m² (trinta metros quadrados e mais vinte e nove decímetros quadrados).

PORTAL

Classifica-se no padrão construtivo "cobertura superior – limite médio", cuja idade é de, aproximadamente, 15 (quinze) anos, e encerra área construída de 27,22 m² (vinte e sete metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

22

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**CASA DE CASEIRO 2**

Apresenta padrão construtivo de "casa econômica - limite inferior", cuja idade é de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, sendo constituída pelas seguintes dependências: área de serviços, varanda, cozinha, dois banheiros, sendo um "suíte", três dormitórios, sendo um "suíte", sala e garagem, e totalizando área construída de 178,49 m² (cento e setenta e oito metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados).

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade a qual se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas. Logo, o espaço da área da varanda possui padrão construtivo distinto do corpo principal, conforme segue:

- » **Área construída:** 32,77 m²
- » **Padrão construtivo:** cobertura média - limite médio

VIVEIRO

Apresenta padrão construtivo de "cobertura média - limite superior", cuja idade é de, aproximadamente, 15 (quinze) anos, e totaliza área construída de 56,34 m² (cinquenta e seis metros quadrados e mais trinta e quatro decímetros quadrados).

BARRACÃO

Trata-se de edificação térrea, destinada à guarda de implementos de utilização no sítio, com padrão construtivo de "galpão econômico - limite inferior", com de, aproximadamente, 10 (dez) anos, composto pelas seguintes dependências: cubículo do compressor, lavanderia, lavatório, W.C. e galpão.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

23

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Encerra área construída de 192,34 m² (cento e noventa e dois metros quadrados e mais trinta e quatro decímetros quadrados).

ESPAÇO DE SERVIÇOS

Enquadra-se no padrão construtivo "casa proletária - limite inferior", cuja idade é de, aproximadamente, 30 (trinta) anos, e sendo compreendido pelas seguintes dependências: 03 (três) depósitos e oficina.

Tem área construída de 84,59 m² (oitenta e quatro metros quadrados e mais cinquenta e nove decímetros quadrados).

GALINHEIRO

Trata-se de edificação de capital fundiário que não gera rendimento, porém é considerada como necessária para o êxito de exploração. Classifica-se no padrão construtivo "casa rústica - limite inferior" e tem idade de, aproximadamente, 30 (trinta) anos.

Encerra área construída de 12,28 m² (doze metros quadrados e mais vinte e oito decímetros quadrados).

POCILGA

Trata-se de edificação de capital fundiário que não gera rendimento, porém é considerada como necessária para o êxito de exploração. Classifica-se no padrão construtivo "casa rústica - limite inferior" e tem idade de, aproximadamente, 30 (trinta) anos.

Encerra área construída de 10,86 m² (dez metros quadrados e mais oitenta e seis decímetros quadrados).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

24

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**COBERTURA DO POÇO**

Classifica-se no padrão construtivo "cobertura média - limite superior", cuja idade é de, aproximadamente, 15 (trinta) anos, e totaliza área construída de 40,89 m² (quarenta metros quadrados e oitenta e nove decímetros quadrados).

CAPELA

Classifica-se no padrão construtivo "casa simples - limite inferior", com idade de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e totaliza área construída de 35,80 m² (trinta e cinco metros quadrados e mais oitenta decímetros quadrados).

ESPAÇO DE LAZER

Apresenta padrão construtivo de "casa média - limite inferior", cuja idade é de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e sendo constituído pelas seguintes dependências: varanda, área de cocção, equipada com churrasqueira, forno de pizza e pia; salão, com bar e lareira; sala de máquina da sauna, "hall" de circulação, sauna a vapor, 02 (dois) sanitários, isto é, masculino e outro feminino; e 02 (dois) vestiários, sendo um masculino e outro feminino.

Tem área construída de 388,45 m² (trezentos e oitenta e oito metros quadrados e mais quarenta e cinco decímetros quadrados).

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade a qual se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas. Logo, os espaços das áreas da varanda e cocção possui padrão construtivo distinto do corpo principal, conforme segue:

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

25

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- » **Área construída:** 170,10 m²
- » **Padrão construtivo:** cobertura média – limite médio

CASA DAS PISCINAS

Classifica-se no padrão construtivo "casa econômica – limite inferior", cuja idade é de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e é constituída pelas seguintes dependências: casa de bombas e depósito.

Possui área construída de 18,78 m² (dezoito metros quadrados e mais setenta e oito decímetros quadrados).

CASA SEDE

Apresenta padrão construtivo de "casa superior – limite inferior", cuja idade é de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, constituído pelas seguintes dependências: garagem, varanda ampla, "hall" de entrada, lavabo, sala de estar, com lareira; corredor de circulação – formato em "L", escritório, sala de TV, adega, 05 (cinco) dormitórios – "suíte", cada um com "closet", 02 (duas) cozinhas, copa, sala de jantar, despensa, 06 (seis) banheiros, quais sejam, "suíte" e um externo, e lavanderia.

Totaliza área construída de 869,35 m² (oitocentos e sessenta e nove metros quadrados e mais trinta e cinco decímetros quadrados).

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade a qual se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas. Logo, os espaços das áreas da varanda e garagem têm padrão construtivo distinto do corpo principal, conforme segue:

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

26

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- » **Área construída:** 281,13 m²
- » **Padrão construtivo:** cobertura superior – limite inferior

CASA DE CASEIRO 3

Classifica-se no padrão construtivo "casa econômica – limite médio", com idade de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e sendo constituída pelas seguintes dependências: varanda, despensa, sala, cozinha, corredor de circulação, área de serviços, banheiro social e 02 (dois) dormitórios.

Encerra área construída de 147,69 m² (cento e quarenta e sete metros quadrados e mais sessenta e nove decímetros quadrados).

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade a qual se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas. Logo, o espaço da área da varanda possui padrão construtivo distinto do corpo principal, conforme segue:

- » **Área construída:** 35,17 m²
- » **Padrão construtivo:** cobertura simples – limite inferior

As tais benfeitorias espelham o que consta no estudo retro, "in verbis":

CARACTERÍSTICAS DO PADRÃO CONSTRUTIVO "CASA RÚSTICA"

Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

27

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.

Caracterizam-se pelo uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como:

- **Pisos:** cimentado ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** sem revestimentos internos ou externos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas e com encanamentos aparentes.
- **Instalações elétricas:** incompletas e com fiação exposta.
- **Esquadrias:** madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas.

CARACTERÍSTICAS DO PADRÃO CONSTRUTIVO “CASA PROLETÁRIA”

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

28

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**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 revestimento 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 “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

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

29

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

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:** cerâmico 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.

CARACTERÍSTICAS DO PADRÃO CONSTRUTIVO “CASA SUPERIOR”

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

30

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

CARACTERÍSTICAS DO PADRÃO CONSTRUTIVO “COBERTURA MÉDIA”

Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

CARACTERÍSTICAS DO PADRÃO CONSTRUTIVO “COBERTURA SUPERIOR”

Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais, piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.

CARACTERÍSTICAS DO PADRÃO CONSTRUTIVO “GALPÃO ECONÔMICO”

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

31

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Caracterizam-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como:

- **Pisos:** em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros.
- **Paredes:** geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples.
- **Instalações elétricas:** mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

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, arquitetado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo", "ipsis litteris":

(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, com alicerce nas informações supra indicadas, para o fator de adequação ao obsolescimento físico e estado de conservação, o quanto segue:

EDIFICAÇÃO	I _e	I _r	% VIDA	R	K	F _{oc}
CASA DE CASEIRO 1	30	70	43	0,200	0,5671	0,6537
COBERTURA	15	20	75	0,100	0,2813	0,3532
CURRAL 1	25	60	42	0,200	0,5748	0,6598
CURRAL 2	25	60	42	0,200	0,5748	0,6598
PORTAL	15	20	75	0,100	0,5119	0,5607
CASA DE CASEIRO 2	25	70	36	0,200	0,6185	0,6948
COBERTURA	15	20	75	0,100	0,2813	0,3532
VIVEIRO	15	20	75	0,100	0,2813	0,3532

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

32

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

BARRACÃO	10	60	17	0,200	0,7375	0,7900
ESPAÇO DE SERVIÇOS	30	60	50	0,200	0,5119	0,6095
GALINHEIRO	30	60	50	0,200	0,5119	0,6095
POCILGA	30	60	50	0,200	0,5119	0,6095
COBERTURA DO POÇO	15	20	75	0,100	0,2813	0,3532
CAPELA	25	70	36	0,200	0,6185	0,6948
ESPAÇO DE LAZER	25	70	36	0,200	0,6185	0,6948
COBERTURA	15	20	75	0,100	0,2813	0,3532
CASA DAS PISCINAS	25	70	36	0,200	0,6185	0,6948
CASA SEDE	25	70	36	0,200	0,6185	0,6948
COBERTURA	15	20	75	0,100	0,5119	0,5607
CASA DE CASEIRO 3	25	70	36	0,200	0,6185	0,6948
COBERTURA	15	20	75	0,100	0,2813	0,3532

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 5, em ANEXO E;

K = coeficiente de Ross/Heidecke, é encontro na TABELA 6, em ANEXO F;

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação ... [R + K * (1 - R)].

Além das edificações já apresentadas, há também implantadas outras benfeitorias, conforme individualizadas adiante:

→ **MUROS DE ALVENARIA (ENTRADA DO IMÓVEL - PORTAL)**

REVESTIMENTO: cacos de pedra

EXTENSÃO: 15,30 m

ALTURA MÉDIA: 1,50 m

ÁREA: 22,95 m²→ **CALÇAMENTO SEM REVESTIMENTO**

MATERIAL: concreto armado

ÁREA: 570,00 m²→ **SISTEMA DE ILUMINAÇÃO**

MATERIAL: Posteameto metálico

→ **POÇO CAPIRA COM TAMPA E BOMBA**

REVESTIMENTO: tubos de concreto armado

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

 (0xx11) 2753-7025 / 2754-4261

 WELLINGTONBATALHA@UOL.COM.BR

 WWW.FACEBOOK.COM/WELLINGTON.DELIMABATALHA

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

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

33

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

DIÂMETRO: 2,00 m

PROFUNDIDADE: 6,00 m

→ CAMPANÁRIO

REVESTIMENTO: cacos de pedra

→ ÁREA DAS PISCINAS"DECK"

- REVESTIMENTO: pedra mineira do tipo serrada
- ÁREA: 162,00 m²

PISCINA - ADULTO

- REVESTIMENTO: azulejos
- DIÂMETRO: 14,82 m
- ÁREA: 172,50 m
- PROFUNDIDADE: 1,35 m
- VOLUME: 232,88 m³

PISCINA - INFANTIL

- REVESTIMENTO: azulejos
- DIÂMETRO: 5,36 m
- ÁREA: 22,56 m²
- PROFUNDIDADE: 0,60 m
- VOLUME: 13,54 m³

→ ÁREA DA DUCHA DAS PISCINAS

MATERIAL: Alvenaria

REVESTIMENTO: cacos de pedra

EXTENSÃO: 11,06 m

ALTURA: 2,50 m

ÁREA: 27,65 m²

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

34

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

→ CAIXA D'ÁGUA

MATERIAL: tijolos de barro

VOLUME: 30.000 litros

→ CALÇAMENTO COM REVESTIMENTO

MATERIAL: concreto armado

REVESTIMENTO: pedra Golás

ÁREA: 372,76 m²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

35

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

A descrição detalhada do imóvel em estudo, com as suas respectivas dependências, foi feita em função de minuciosa vistoria, onde foram observadas as características construtivas e de acabamento de cada ambiente, conforme segue:

CASA DE CASEIRO 1**GARAGEM**

PISO	:	terra batida;
PAREDES	:	NIHIL;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas de amianto;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

VARANDA

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

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇOS

PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex e cerâmica até ½ altura;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

36

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**COPA**

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex e cerâmica até ½ altura;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

SALA

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

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>estruque, com pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

DORMITÓRIO 1 / 2

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>estruque, com pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo veneziana;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

BANHEIRO

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cerâmica;</i>
FORRO	:	<i>estruque, com pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

37

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**CURRAL 1**

PISO	:	concreto rústico;
PAREDES	:	revestidas com massa grossa e caiação;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	vãos livres;
PORTA(S)	:	porteiros de madeira.

CURRAL 2

PISO	:	concreto rústico;
PAREDES	:	revestidas com massa grossa e caiação;
FORRO	:	estrutura de madeira, coberta com telhas cerâmicas;
CAIXILHO(S)	:	vãos livres;
PORTA(S)	:	porteiros de madeira.

PORTAL

PISO	:	pedra Goiás;
PAREDES	:	N I H I L;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	N I H I L;
PORTA(S)	:	portão de ferro pintado.

CASA DE CASEIRO 2**VARANDA**

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

ÁREA DE SERVIÇOS

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

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

38

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**COZINHA**

PISO	:	<i>lajotas;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cerâmica, argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>laje, revestida com argamassa e pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

DORMITÓRIOS 1 / 2 / "SUÍTE"

PISO	:	<i>lajotas;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo veneziana;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

BANHEIROS SOCIAL / "SUÍTE"

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

SALA

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de ferro pintado, com vidros, do tipo correção;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo correção (estilo balcão).</i>

GARAGEM

PISO	:	<i>lajotas;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de madeira, coberta com telhas de barro;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

39

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

BARRACÃO

LAVANDERIA

PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

LAVATÓRIO

PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	NIHIL.

W.C.

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.

GALPÃO

PISO	:	cimentado;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	estrutura de ferro, coberta com telhas galvanizadas;
CAIXILHO(S)	:	de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;
PORTA(S)	:	de ferro pintado.

CÚBICULO DO COMPRESSOR

PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	portão de ferro pintado.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

40

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**VIVEIRO**

PISO	:	<i>cimentado;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de madeira, coberta com telhas do tipo tégula;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>vãos livres;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

ESPAÇO DE SERVIÇOS**DEPÓSITO 1**

PISO	:	<i>lajotas;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>de madeira pintada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante, e cobogó;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira pintada.</i>

OFICINA

PISO	:	<i>cimentado;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de madeira, coberta com telhas de barro;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

DEPÓSITOS 2 / 3

PISO	:	<i>cimentado;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>de madeira pintada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira pintada.</i>

GALINHEIRO

PISO	:	<i>cimentado;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de madeira, coberta com telhas de amianto;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>grade de ferro;</i>
PORTA(S)	:	<i>portão de ferro pintado.</i>

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

41

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**POCILGA**

PISO	:	<i>cimentado;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e caiação;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de madeira, coberta com telhas de amianto;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>tela metálica;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira.</i>

COBERTURA DO POÇO

PISO	:	<i>cimentado;</i>
PAREDES	:	<i>NIHIL;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de madeira, coberta com telhas de barro;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

CAPELA

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cacos de pedras, argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de ferro pintado, com vitral;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

Tem-se próximo da capela uma torre sineira, também conhecida como campanário, com revestimento de cacos de pedra, a qual possui um sino de material bronze.

ESPAÇO DE LAZER**VARANDA / ÁREA DE COZINHA**

PISO	:	<i>lajotas;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de madeira, coberta com telhas de barro;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

42

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**SALÃO**

PISO	:	<i>lajotas;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com tijolos de barro à vista, argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo basculante (estilo balcão).</i>

CASA DE MÁQUINA DA SAUNA

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>laje, revestida com argamassa e pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

"HALL" DE CIRCULAÇÃO

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>laje, revestida com argamassa e pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

SANITÁRIOS MASCULINO / FEMININO

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cerâmica até o teto;</i>
FORRO	:	<i>laje, revestida com argamassa e pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo maxim-ar;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

VESTIÁRIOS MASCULINO / FEMININO

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

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

43

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**SAUNA A VAPOR**

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cerâmica até o teto;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de alumínio, com placas acrílicas;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>de alumínio.</i>

A sauna a vapor apresenta como principal característica a presença constante de umidade no ar, sendo que os níveis chegam a atingir 100%, e o vapor é produzido através de gerador que funciona à base de energia elétrica.

CASA DAS PISCINAS**CASA DE BOMBA**

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cerâmica até o teto;</i>
FORRO	:	<i>laje, revestida com argamassa e pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

DEPÓSITO

PISO	:	<i>cimentado;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>laje, revestida com argamassa e pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;</i>
PORTA(S)	:	<i>de ferro pintado, com vidros.</i>

CASA SEDE**GARAGEM**

PISO	:	<i>pedra Goiás;</i>
PAREDES	:	<i>tijolos de barro à vista;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

44

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**VARANDA**

PISO	:	<i>pedra Goiás;</i>
PAREDES	:	<i>tijolos de barro à vista;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada (guarda-corpo);</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

COZINHA 1

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cerâmica até o teto;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo correção;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

SALA DE JANTAR 1

PISO	:	<i>ardósia;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo correção;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros.</i>

COZINHA 2

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cerâmica até o teto;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo correção;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros.</i>

DESPENSA

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cerâmica até o teto;</i>
FORRO	:	<i>laje, revestida com argamassa e pintura látex;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>NIHIL;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

45

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**BANHEIRO EXTERNO**

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 pivotante;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

LAVANDERIA

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

COPA

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

"HALL" DE ENTRADA

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

LAVABO

PISO	:	mármore;
PAREDES	:	revestidas com cerâmica até o teto;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

46

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**SALA DE ESTAR**

PISO	:	assoalho de madeira envernizada;
PAREDES	:	tijolos de barro à vista e revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de madeira envernizada, com vidros e vitral, do tipo correção;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada, com vidros, do tipo correção e balcão.

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO 1

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

ESCRITÓRIO

PISO	:	assoalho de madeira envernizada;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de madeira envernizada (guarda-corpo);
PORTA(S)	:	NIHIL.

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO 2

PISO	:	assoalho de madeira envernizada;
PAREDES	:	tijolos de barro à vista;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de madeira envernizada, com vidros;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada.

DORMITÓRIOS – “SUÍTE” 1 / 2 / 3

PISO	:	assoalho de madeira envernizada;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	NIHIL;
PORTA(S)	:	de madeira envernizada e do tipo balcão, com vidros.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

47

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**"CLOSET" 1 / 2 / 3 / 4****PISO** : assoalho de madeira envernizada;**PAREDES** : revestidas com argamassa e pintura látex;**FORRO** : de madeira envernizada;**CAIXILHO(S)** : *NIHIL*;**PORTA(S)** : de madeira envernizada, com vidros.**BANHEIROS – "SUÍTE" 1 / 2 / 4 / 5****PISO** : cerâmico;**PAREDES** : revestidas com cerâmica até o teto;**FORRO** : de madeira envernizada;**CAIXILHO(S)** : de madeira envernizada, com vidros, dos tipos basculante;**PORTA(S)** : de madeira envernizada.**BANHEIRO – "SUÍTE" 3****PISO** : mármore;**PAREDES** : revestidas com cerâmica até o teto;**FORRO** : de madeira envernizada;**CAIXILHO(S)** : de madeira envernizada, com vidros e vitral, do tipo basculante;**PORTA(S)** : de madeira envernizada.**DORMITÓRIOS – "SUÍTE" 4 / 5****PISO** : assoalho de madeira envernizada;**PAREDES** : revestidas com argamassa e pintura látex;**FORRO** : de madeira envernizada;**CAIXILHO(S)** : de madeira envernizada, com vidros, do tipo veneziana;**PORTA(S)** : de madeira envernizada.**SALA DE TV****PISO** : assoalho de madeira envernizada;**PAREDES** : tijolos à vista e revestidas com argamassa e pintura látex;**FORRO** : de madeira envernizada;**CAIXILHO(S)** : de madeira envernizada, com vidros, do tipo pivotante;**PORTA(S)** : *NIHIL*.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

48

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**ADEGA**

PISO	:	<i>pedra Goiás;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com cacos de pedra;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo pivotante;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

Os espaços da sala de TV e adega estão em nível aquém da residência e são acessados através de escada de madeira, contígua ao escritório, a partir do corredor de circulação 1.

CASA DE CASEIRO 3**VARANDA**

PISO	:	<i>pedra Goiás;</i>
PAREDES	:	<i>tijolos de barro à vista;</i>
FORRO	:	<i>estrutura de madeira, coberta com telhas de barro;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada (guarda-corpo);</i>
PORTA(S)	:	<i>NIHIL.</i>

DESPENSA

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo correção;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

SALA

PISO	:	<i>cerâmico;</i>
PAREDES	:	<i>revestidas com argamassa e pintura látex;</i>
FORRO	:	<i>de madeira envernizada;</i>
CAIXILHO(S)	:	<i>de madeira envernizada, com vidros, do tipo correção;</i>
PORTA(S)	:	<i>de madeira envernizada.</i>

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

49

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**COZINHA**

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

ÁREA DE SERVIÇOS

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

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO

PISO	:	cerâmico;
PAREDES	:	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	:	de madeira envernizada;
CAIXILHO(S)	:	de madeira pintada, com vidros, do tipo pivotante;
PORTA(S)	:	NIHIL.

BANHEIRO SOCIAL

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

DORMITÓRIOS 1 / 2

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

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

50

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**4.4.3 – BENFEITORIA(S) REPRODUTIVAS**

Não fora observado qualquer tipo de benfeitoria a considerar.

4.5 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Frisa-se que, em prudência ao artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas sobre o dia, horário e local da vistoria, de acordo com a petição de preagendamento incluída às fls. 426/428 dos Autos.

Destarte, estivera presente o Sr. Jaime de Sales, que se identificou como tio do requerido, o qual, já ciente de seus objetivos básicos, tudo acompanhou, do início ao término, auxiliando com os trabalhos de campo e gabinete, apresentando informações e elementos de importância.

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 temas nelas enfocadas, lembrando que as referidas fotos retratam, tão somente, a situação atual constatada:



WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

51

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 02 -**

Visão da Estrada do Paiol Velho, no trecho onde se situa o imóvel, objeto da presente ação, observando-se os melhoramentos públicos existentes. Tal via secciona o imóvel, tendo-se, à esquerda, "ÁREA 1" e, à direita, "ÁREA 2".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

52

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 03 -**

Aspectos gerais, no sentido oposto de direção, da Estrada do Paiol Velho, do trecho onde se localiza o imóvel avaliando, denotando-se os melhoramentos públicos existentes. Referida via secciona o imóvel, tendo-se, à direita, “ÁREA 1” e, à esquerda, “ÁREA 2”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

53

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 04 -**

*Detalhe do imóvel, objeto da presente ação ("ÁREA 1"), o qual é seccionado pela Estrada do Paiol Velho, no segmento que é constituído entre os pontos **MNJR-P-00039 > MNJR-P-00046.***

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

54

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 05 -



*Fotografia análoga àquela anterior, porém da “ÁREA 2”, no trecho formado entre os pontos **MNJR-P-00117** > **MNJR-P-00106**.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:45, sob o número WNZP24700001429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código EDK7bfm7.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

55

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 06 -**

Visual da Estrada do Paiol Velho, no trecho onde se situa o imóvel avaliando, podendo-se observar os melhoramentos públicos existentes. Tal via secciona o imóvel, tendo-se, à esquerda, "ÁREA 1" e, à direita, "ÁREA 2".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

56

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 07 -



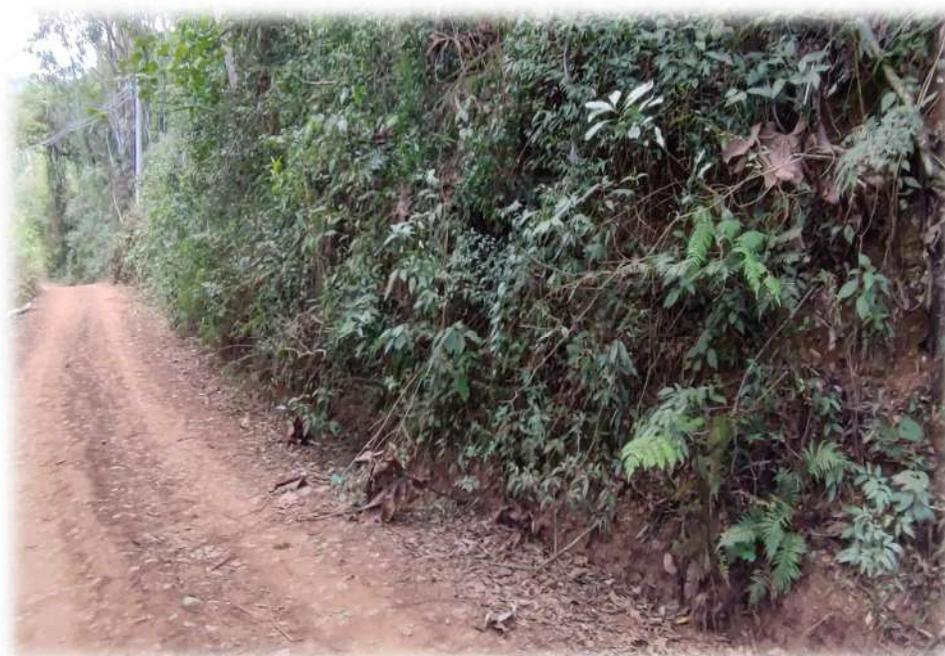
Visão, no sentido contrário de direção, da Estrada do Paiol Velho, do trecho onde se localiza o imóvel, objeto da ação, denotando-se os melhoramentos públicos existentes. Referida via secciona o imóvel, tendo-se, à direita, “ÁREA 1” e, à esquerda, “ÁREA 2”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:45, sob o número WNZP24700001429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código EDK7bfm7.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

57

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 08 -**

*Aspectos gerais do imóvel avaliando (“ÁREA 1”), seccionado pela Estrada do Paiol Velho, no segmento que é instituído entre os pontos **MNJR-P-00048** > **MNJR-P-00040**.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

58

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 09 -**

*Detalhe do imóvel, objeto da presente ação ("ÁREA 2"), o qual é seccionado pela Estrada do Paiol Velho, no trecho compreendido entre os pontos **MNJR-P-00104 > MNJR-P-00099**.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

59

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 10 -



Perspectiva do córrego que faz divisa com o imóvel avaliando (“ÁREA 2”), no trecho que confronta com a propriedade de “José Albano Falcão Gonçalves”, de quem olha pela Estrada do Paiol Velho.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

60

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 11 -**

Vista do córrego que faz divisa com o imóvel, objeto da ação (“ÁREA 1”), no trecho que confronta com a propriedade de sucessores de “Alcides Motta”, de quem enfoca pela Estrada do Paiol Velho.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

61

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 12 -**

Visão do tubo de concreto junto a divisa do córrego com o imóvel avaliando ("ÁREA 2"), no trecho que confronta com a propriedade de "Marlei Aparecida Lima Moreira", de quem olha pela Estrada do Paiol Velho.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

62

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 13 -**

Aspectos gerais da Estrada do Paiol Velho, no trecho onde se situa o imóvel, objeto da ação, podendo-se notar os melhoramentos públicos existentes. Tal via secciona o mesmo, tendo-se, à direita, “ÁREA 1” e, à esquerda, “ÁREA 2”. Observa-se, ao fundo, a entrada (“ÁREA 1”), a qual é, igualmente, ilustrada através da FOTO N.º 01 (RESUMO).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

63

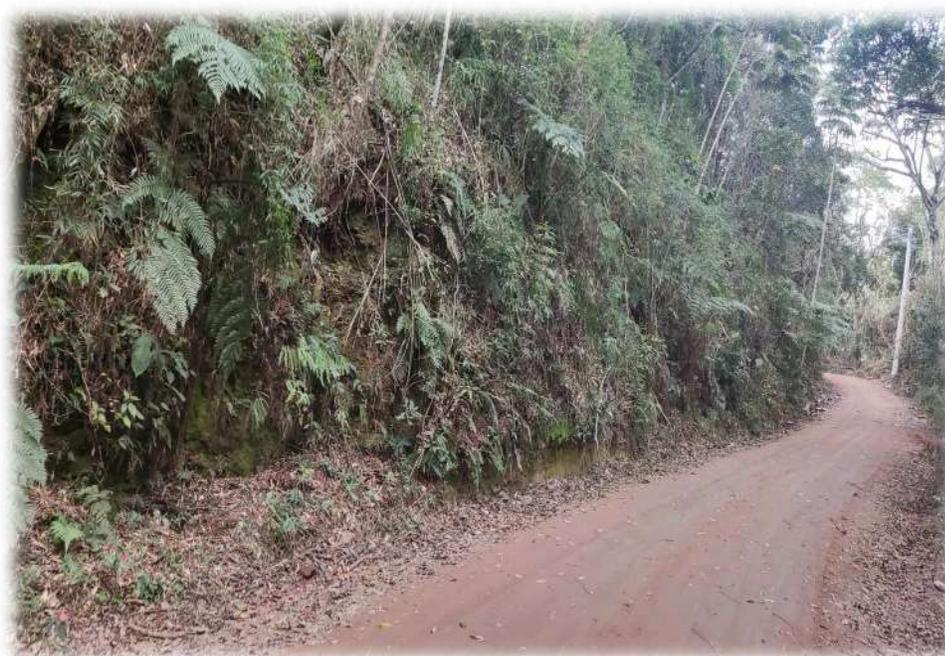
AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 14 -**

Detalhe, no sentido oposto de direção, da Estrada do Paiol Velho, do trecho onde se localiza o imóvel avaliando, notando-se os melhoramentos públicos existentes. Referida via secciona o mesmo, tendo-se, à esquerda, "ÁREA 1" e, à direita, "ÁREA 2".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

64

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 15 -**

*Perspectiva do imóvel objeto da ação (“ÁREA 1”), seccionado pela Estrada do Paiol Velho, no segmento que é constituído entre os pontos **MNJR-P-00035** > **MNJR-P-00033**.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

65

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 16 -



*Idem à imagem retro, mas referente a “ÁREA 2”, no trecho formado entre os pontos **MNJR-P-00120 > MNJR-P-00125.***

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

66

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 17 -**

Vista da Estrada do Paiol Velho, no trecho onde se situa o imóvel avaliando, notando-se os melhoramentos públicos existentes. Tal via secciona o imóvel, tendo-se, à direita, "ÁREA 1" e, à esquerda, "ÁREA 2".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

67

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 18 -**

Visão, no sentido contrário de direção, da Estrada do Paiol Velho, do trecho onde se localiza o imóvel, objeto da presente ação, podendo-se observar os melhoramentos públicos existentes. Aludida via secciona o imóvel, tendo-se, à esquerda, "ÁREA 1" e, à direita, "ÁREA 2".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

68

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 19 -**

*Aspectos gerais do imóvel avaliando (“ÁREA 1”), seccionado pela Estrada do Paiol Velho, no segmento que é instituído entre os pontos **MNJR-P-00026** > **MNJR-P-00022**.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

69

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 20 -



Ilustração análoga àquela precedente, todavia concernente a “ÁREA 2”, no trecho conformado entre os pontos MNJR-P-00132 > MNJR-P-00135.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:45, sob o número WNZP24700001429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código EDK7bfm7.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

70

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 21 -**

Visual da Estrada do Paiol Velho, no trecho onde se situa o imóvel, objeto da presente ação, podendo-se notar os melhoramentos públicos existentes. Tal via secciona o imóvel, tendo-se, à direita, "ÁREA 1" e, à esquerda, "ÁREA 2".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

71

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 22 -**

Detalhe, no sentido oposto de direção, da Estrada do Paiol Velho, do trecho onde se localiza o imóvel avaliando, podendo-se observar os melhoramentos públicos existentes. Mencionada via secciona o imóvel, tendo-se, à esquerda, "ÁREA 1" e, à direita, "ÁREA 2".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

72

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 23 -



*Perspectiva do imóvel objeto da ação (“ÁREA 2”), seccionado pela Estrada do Paiol Velho, no segmento compreendido entre os pontos **MNJR-P-00056** > **MNJR-P-00142**.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

73

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 24 -**

Vista do córrego divisório com o imóvel avaliando (“ÁREA 2”), no trecho que é confrontante com a propriedade de sucessores de “Luiz Miguel da Silva”, de quem olha pela Estrada do Paiol Velho.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

74

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 25 -**

*Visão do imóvel, objeto da ação (“ÁREA 1”), o qual é seccionado pela Estrada do Paiol Velho, no trecho que é constituído entre os pontos **MNJR-P-00050** > **MNJR-P-00017**.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

75

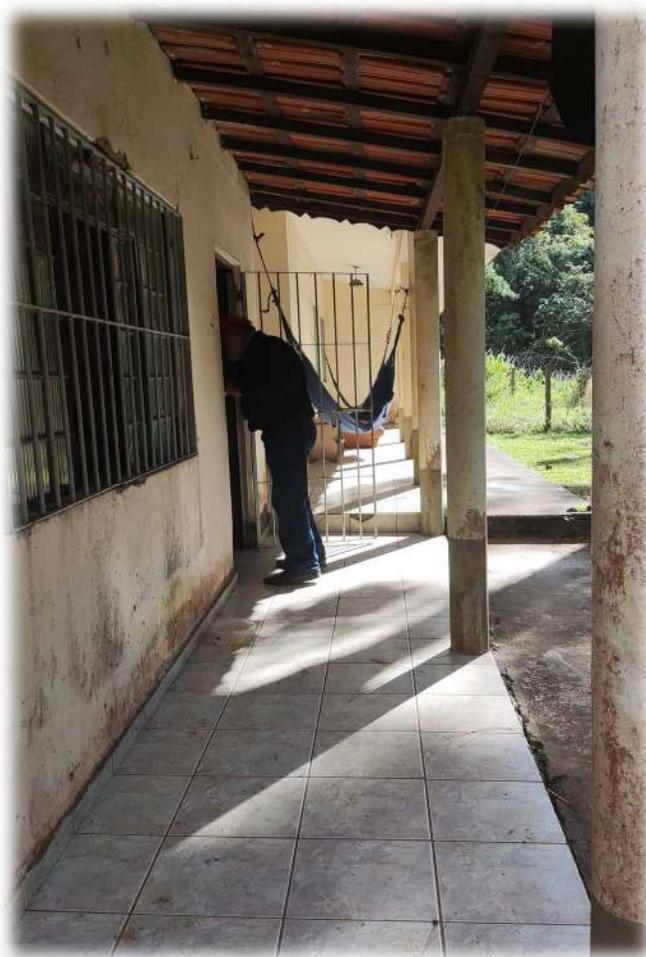
AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 26 -**

Aspectos gerais da “casa de caseiro 1”, enfocando-se, em primeiro plano, a garagem (cobertura).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

76

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 27 - (CASA DE CASEIRO 1)***Detalhe da varanda.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

77

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 28 - (CASA DE CASEIRO 1)***Perspectiva da cozinha.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

78

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 29 - (CASA DE CASEIRO 1)***Vista da copa.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

79

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 30 - (CASA DE CASEIRO 1)



Visão da sala.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

80

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 31 - (CASA DE CASEIRO 1)



Aspectos gerais do corredor de circulação.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

81

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 32 - (CASA DE CASEIRO 1)



Detalhe do dormitório 1.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

82

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 33 - (CASA DE CASEIRO 1)



Perspectiva do dormitório 2.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

83

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 34 - (CASA DE CASEIRO 1)



Vista do banheiro.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

84

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 35 -



Visão panorâmica-parcial do imóvel avaliando ("ÁREA 1").

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

85

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 36 -



Fotografia análoga àquela antecedente, contudo em outro visual.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

86

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 37 -



Aspectos gerais do "curral 1".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

87

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 38 - (CURRAL 1)**

Idem à imagem anterior, porém por outro enfoque, verificando-se, ao fundo, o “curral 2”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

88

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 39 - (CURRAL 1)



Detalhe interno.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

89

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 40 -**

Perspectiva panorâmica-parcial do imóvel objeto da ação ("ÁREA 1").

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

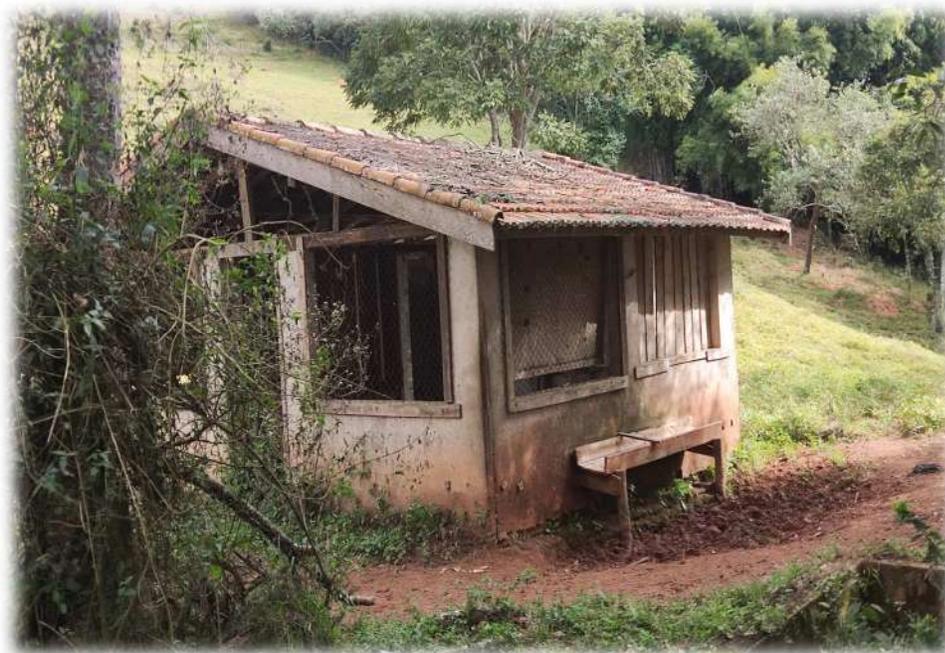
ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

90

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 41 -



Vista do "curral 2".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

91

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 42 -**

Visão panorâmica-parcial do imóvel avaliando ("ÁREA 1"), observando-se, à esquerda, a "casa de caseiro 1" e, ao fundo, Estrada do Paiol Velho.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

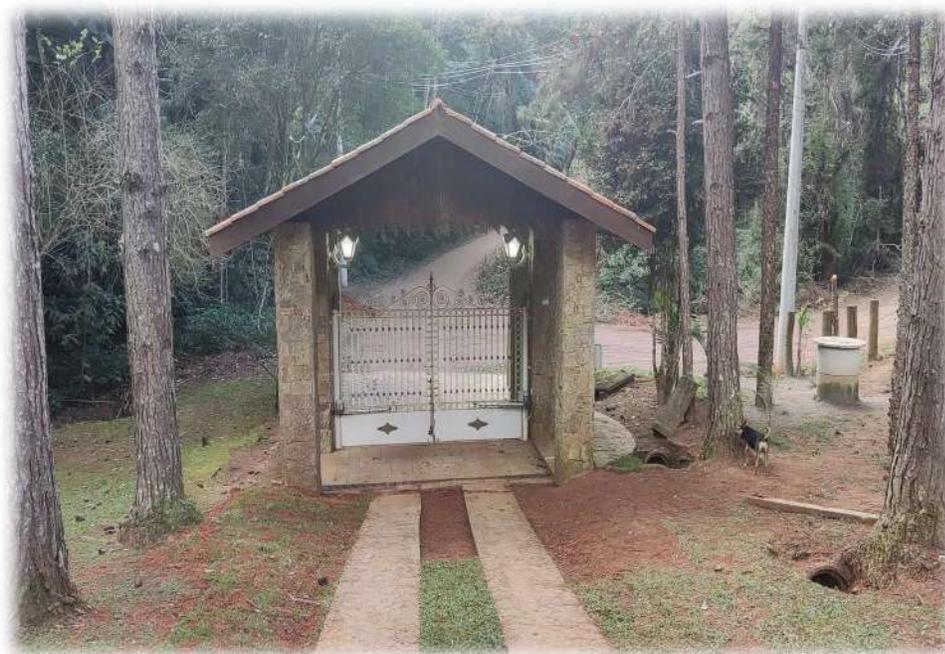
ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

92

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 43 -



Aspectos gerais do “portal”, podendo-se notar, ao fundo, a Estrada do Paiol Velho.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

93

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 44 -



Detalhe do lago.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:45, sob o número WNZP24700001429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código EDK7bfm7.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

94

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 45 -



Ilustração análoga àquela retro, mas em outro visual.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:45, sob o número WNZP24700001429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código EDK7bfm7.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

95

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 46 -



Perspectiva do calçamento de concreto armado.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

96

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 47 -



Fotografia análoga àquela precedente, todavia em sentido oposto.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

97

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 48 -



Vista do “viveiro”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:45, sob o número WNZP24700001429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código EDK7bfm7.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

98

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 49 -



Visão da “casa de caseiro 2”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

99

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 50 - (CASA DE CASEIRO 2)**

Aspectos gerais da área de serviços.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

100

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 51 - (CASA DE CASEIRO 2)***Detalhe da varanda.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

101

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 52 - (CASA DE CASEIRO 2)***Perspectiva da cozinha.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

102

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 53 - (CASA DE CASEIRO 2)



Vista do dormitório 1.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

103

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 54 - (CASA DE CASEIRO 2)



Visão do banheiro.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

104

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 55 - (CASA DE CASEIRO 2)



Aspectos gerais da sala.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

105

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 56 - (CASA DE CASEIRO 2)***Detalhe do dormitório 2.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

106

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 57 - (CASA DE CASEIRO 2)



Perspectiva 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 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

107

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 58 - (CASA DE CASEIRO 2)



Vista do banheiro-“suíte”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

108

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 59 - (CASA DE CASEIRO 2)



Visão da garagem.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

109

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 60 -***Aspectos gerais do “barracão”.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

110

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 61 - (BARRACÃO)



Detalhe da lavanderia.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

111

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 62 - (BARRACÃO)



Perspectiva do "WC".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

112

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 63 - (BARRACÃO)



Vista do cubículo do compressor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

113

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 64 - (BARRACÃO)



Visão do galpão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

114

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 65 -**

Aspectos gerais do “espaço de serviços”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

115

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 66 - (ESPAÇO DE SERVIÇOS)



Detalhe do depósito 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 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

116

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 67 - (ESPAÇO DE SERVIÇOS)***Perspectiva do depósito 2.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

117

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 68 - (ESPAÇO DE SERVIÇOS)



Vista da oficina.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

118

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 69 -



Visão do “galinheiro”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

119

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 70 -



Aspectos gerais da “pocilga”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

120

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 71 - (POCILGA)



Detalhe interno.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

121

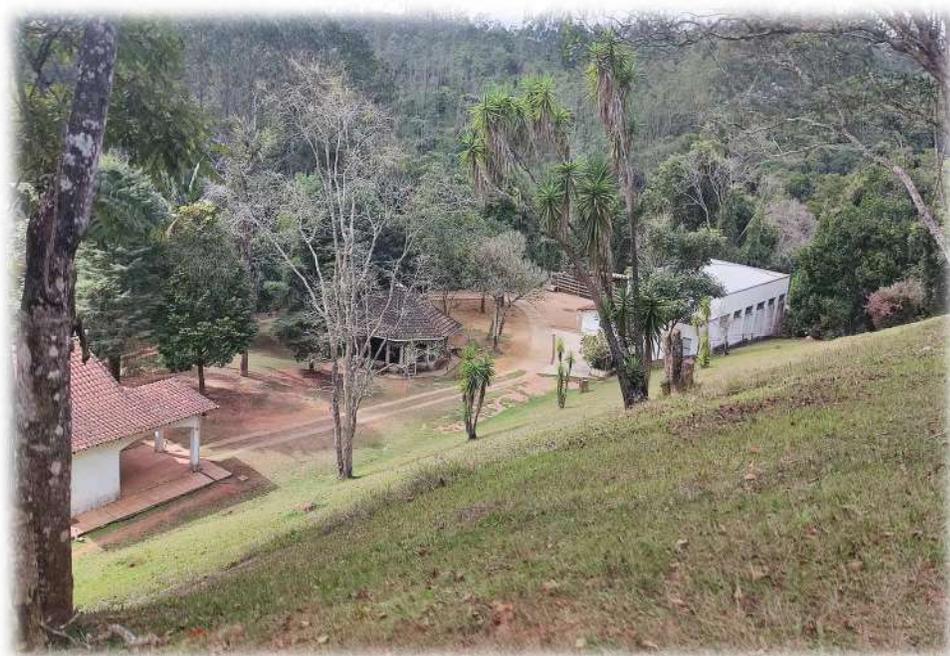
AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 72 -**

Perspectiva panorâmica-parcial do imóvel objeto da ação ("ÁREA 1").

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

122

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 73 -**

Idem à imagem antecedente, contudo em outro ângulo. Observam-se, ainda, a “casa de caseiro 2”, o “viveiro” e “barracão”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

123

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 74 -



Detalhe do calçamento de concreto armado e posteamento, com sistema de iluminação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

124

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 75 -



Perspectiva da “cobertura do poço”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

125

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 76 - (COBERTURA DO POÇO)**

Vista do poço caipira, o qual é revestido com tubos de concreto armado, bem como equipado com bomba.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

126

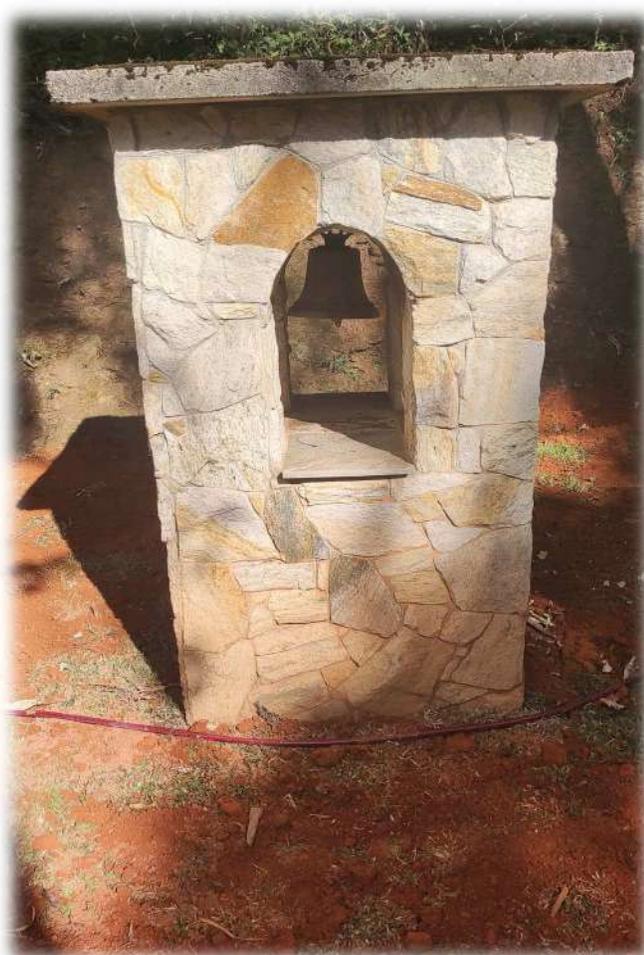
AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 77 -**

*Visão da “capela” e do calçamento de concreto armado, revestido com pedra
Goiás, tendo-se, ainda, à esquerda, “campanário” (torre sineira).*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

127

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 78 -**

Aspectos gerais do “campanário” (torre sineira).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

128

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 79 -



Detalhe interno da "capela".

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

129

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 80 -**

Perspectiva do calçamento de concreto armado, bem como, ainda, ao fundo, posteamto, com sistema de iluminação.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

130

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 81 -



Ilustração análoga àquela anterior, porém em outro enfoque.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

131

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 82 -



Vista do “espaço de lazer”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

132

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 83 - (ESPAÇO DE LAZER)



Fotografia análoga àquela retro, mas tomada por outro visual.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

133

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 84 - (ESPAÇO DE LAZER)***Visão da área de cocção.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

134

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 85 - (ESPAÇO DE LAZER)



Aspectos gerais da varanda.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

135

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 86 - (ESPAÇO DE LAZER)



Detalhe de outro trecho da varanda ao redor da edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

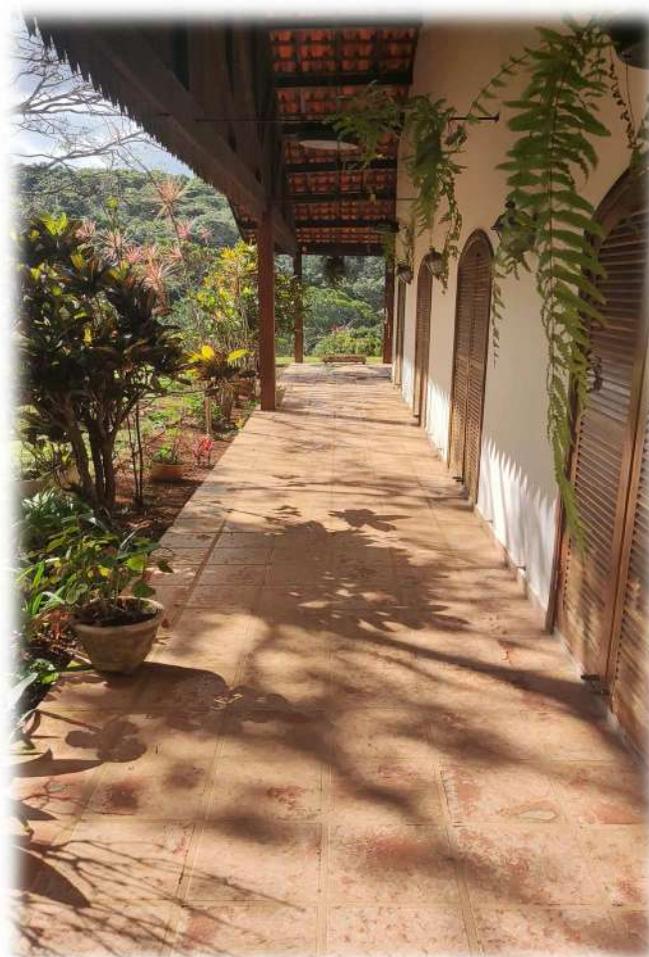
ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

136

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 87 - (ESPAÇO DE LAZER)



Idem à imagem precedente.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

137

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 88 - (ESPAÇO DE LAZER)**

Perspectiva do salão, verificando-se, ao fundo, o bar.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

138

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 89 - (ESPAÇO DE LAZER)***Outra vista do salão.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

139

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 90 - (ESPAÇO DE LAZER)**

Visão do salão, contudo tomada por outro ângulo.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

140

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 91 - (ESPAÇO DE LAZER)



Aspectos gerais da lareira do salão.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

141

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 92 - (ESPAÇO DE LAZER)**

Outro detalhe do salão, de quem observa a partir da lareira.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

142

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 93 - (ESPAÇO DE LAZER)



Perspectiva da casa de máquina da sauna.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

143

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 94 - (ESPAÇO DE LAZER)



Vista do "hall" de circulação.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

144

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 95 - (ESPAÇO DE LAZER)



Visão do sanitário masculino.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

145

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 96 - (ESPAÇO DE LAZER)



Aspectos gerais do sanitário feminino.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

146

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 97 - (ESPAÇO DE LAZER)



Detalhe da sauna a vapor.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

147

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 98 - (ESPAÇO DE LAZER)



Perspectiva do vestiário masculino.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

148

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 99 - (ESPAÇO DE LAZER)



Vista do vestiário feminino.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

149

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 100 -



Visão do “espaço da ducha das piscinas”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

150

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 101 -



Aspectos gerais da “caixa d’água” de 30.000 litros.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

151

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 102 -



Detalhe da área das piscinas (adulto e infantil).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

152

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 103 -**

Perspectiva da piscina – infantil, a qual possui as seguintes medidas: volume:

13,54 m³, profundidade: 0,60 m e diâmetro: 5,36 m.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

153

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 104 -**

Vista da piscina – adulto, a qual apresenta as seguintes medidas: volume:

232,88 m³, profundidade: 1,35 m e diâmetro: 14,82 m.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

154

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 105 -



Visão da “casa de bomba das piscinas”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

155

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 106 - (CASA DE BOMBA DAS PISCINAS)**

Aspectos gerais do cubículo que abriga dispositivos que mantêm a água das piscinas limpa, segura e em boas condições.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

156

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 107 -**

Detalhe panorâmico-parcial do imóvel avaliando (“ÁREA 1”), denotando-se a “área das piscinas”, o “espaço da ducha das piscinas” e “espaço de lazer”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

157

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 108 -**

Ilustração análoga àquela antecedente, todavia por outro ângulo. Denotam-se, também, o calçamento, com revestimento em pedra Goiás; paisagismo e posteamento, com sistema de iluminação.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

158

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 109 -



Perspectiva panorâmica-parcial do imóvel objeto da ação (“ÁREA 1”), focada por outro ângulo da foto anterior, notando-se posteamento, com sistema de iluminação; paisagismo, calçamento, o qual apresenta o revestimento com pedra Goiás; “casa sede” e “casa de caseiro 3”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

159

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 110 -



Vista da “casa sede”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

160

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 111 - (CASA SEDE)***Outra visão da edificação.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

161

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 112 - (CASA SEDE)



Aspectos gerais da garagem.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

162

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 113 - (CASA SEDE)



Detalhe da varanda, observando-se, ao fundo, a garagem.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

163

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 114 - (CASA SEDE)***Perspectiva de outro trecho da varanda ao redor da edificação.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

164

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 115 - (CASA SEDE)



Fotografia análoga àquela anterior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

165

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 116 - (CASA SEDE)



Vista do "hall" de entrada.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

166

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 117 - (CASA SEDE)



Visão do lavabo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

167

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 118 - (CASA SEDE)***Aspectos gerais da sala de jantar.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

168

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 119 - (CASA SEDE)



Detalhe da copa.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

169

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 120 - (CASA SEDE)



Perspectiva da cozinha 1.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

170

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 121 - (CASA SEDE)



Vista da cozinha 2.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

171

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 122 - (CASA SEDE)



Visão da despensa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

172

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 123 - (CASA SEDE)**

Aspectos gerais da sala de estar.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

173

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 124 - (CASA SEDE)



Idem à imagem retro, contudo tomada pelo sentido contrário.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

174

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 125 - (CASA SEDE)**

Ilustração análoga àquela precedente, porém em outro visual, enfocando-se, ao fundo, a lareira.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

175

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 126 - (CASA SEDE)



Detalhe do escritório.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

176

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 127 - (CASA SEDE)**

Perspectiva da sala de TV, a qual está localizada em nível inferior.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

177

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 128 - (CASA SEDE)**

Vista da adega, a qual está disposta em nível inferior.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

178

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 129 - (CASA SEDE)



Fotografia análoga àquela antecedente, mas pelo sentido oposto.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

179

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 130 - (CASA SEDE)***Visão do corredor de circulação.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

180

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 131 - (CASA SEDE)***Aspectos gerais do dormitório-“suíte” 1.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

181

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 132 - (CASA SEDE)



Detalhe do "closet" 1.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

182

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 133 - (CASA SEDE)

*Perspectiva do banheiro-“suíte” 1.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

183

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 134 - (CASA SEDE)***Vista do dormitório-“suíte” 2.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

184

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 135 - (CASA SEDE)***Visão do "closet" 2.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

185

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 136 - (CASA SEDE)



Aspectos gerais do banheiro-“suíte” 2.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

186

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 137 - (CASA SEDE)***Outro detalhe do corredor de circulação.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

187

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 138 - (CASA SEDE)***Perspectiva do dormitório-“suíte” 3.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

188

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 139 - (CASA SEDE)***Vista do banheiro-“suíte” 3.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

189

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 140 - (CASA SEDE)



Visão da banheira de hidromassagem do banheiro-“suíte” 3.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

190

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 141 - (CASA SEDE)***Aspectos gerais do dormitório-“suíte” 4.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

191

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 142 - (CASA SEDE)



Detalhe do “closet” 4.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

192

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 143 - (CASA SEDE)



Perspectiva 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 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

193

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 144 - (CASA SEDE)



Vista do dormitório-“suíte” 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 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

194

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 145 - (CASA SEDE)***Visão do "closet" 5.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

195

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 146 - (CASA SEDE)



Aspectos gerais do banheiro-“suíte” 5.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

196

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 147 - (CASA SEDE)



Detalhe do banheiro 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 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

197

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 148 - (CASA SEDE)



Perspectiva da lavanderia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

198

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 149 -**

Vista panorâmica-parcial do imóvel avaliando (“ÁREA 1”), podendo-se notar, abaixo, a “casa de caseiro 2” e o “viveiro”. Vê-se, ainda, ao alto/fundo, a área ocupada por mata nativa.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

199

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 150 -



Visão da “casa de caseiro 3”.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

200

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 151 - (CASA DE CASEIRO 3)



Aspectos gerais da varanda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:48, sob o número WNZP24700001437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código E1joBjsW.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

201

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 152 - (CASA DE CASEIRO 3)



Detalhe da despensa.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

202

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 153 - (CASA DE CASEIRO 3)



Perspectiva da sala.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

203

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 154 - (CASA DE CASEIRO 3)***Vista da cozinha.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

204

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**- FOTO N.º 155 - (CASA DE CASEIRO 3)***Visão da área de serviços.*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

205

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 156 - (CASA DE CASEIRO 3)



Aspectos gerais do corredor de circulação.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

206

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 157 - (CASA DE CASEIRO 3)



Detalhe do banheiro.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

207

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 158 - (CASA DE CASEIRO 3)



Perspectiva do dormitório 1.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

208

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 159 - (CASA DE CASEIRO 3)



Vista do dormitório 2.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

209

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**5. METODOLOGIA ADOTADA**

De acordo com a norma da ABNT NBR 14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, item 7.1.1, "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 a serem adotados no desenvolvimento do presente LAUDO obedecerão às recomendações da ABNT NBR 14.653:2019 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS.

A elucidada norma (ABNT NBR 14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS) 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 sejam: comparativo direto de dados de mercado (sempre que possível), evolutivo, involutivo, capitalização da renda e da quantificação do custo.

O método que será empregado no presente caso é o evolutivo, o qual, conforme o item 7.2.3, da norma retro (NBR 14.653:2019 – PARTE 3), "in 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.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

210

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**5.1 – TERRENO**

Já o valor da terra nua será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, o qual, consoante o tópico 7.2.1, da norma da ABNT NBR 14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, tem-se:

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

Neste sentido, o item 10.1.1, da norma da ABNT NBR 14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS, preconiza que para a avaliação de terras nuas deve ser empregado, preferencialmente, o referido método. Entretanto, já no tópico 10.1.2, caso seja constatada a falta destes, é admissível o cálculo do valor mediante o critério residual, princípio indireto no qual assume o valor da terra nua como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias/culturas, de acordo com o seguinte procedimento:

$$V_{TN} = (V_o \times F_f) - C_B - V_{LC}$$

onde:

V_{TN} = Valor da terra nua;

V_o = Valor de oferta;

F_f = Fator fonte;

C_B = Custo de reedição das benfeitorias não reprodutivas;

V_{LC} = Valor líquido da cultura.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

211

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Destarte, após os cálculos, transforma-se o preço total em unitário e a homogeneização se dá pelo uso do tratamento por fatores.

Desta maneira, a apuração do valor unitário básico de terra nua será feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização, ou desvalorização. Para tanto, procedeu-se à criteriosa pesquisa mercadológica, com elementos comparativos, devidamente homogeneizada, com a aplicação do citado 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 ser ajustados, individualmente, perante a situação de referência (paradigma).

Os fatores de homogeneização são determinados através de estudos fundamentados estatisticamente e envolve variáveis como, por exemplo, dentre as quais: área, percentual de área aberta, escalas de classes de capacidade de uso e situação, localização, topografia, limitação de uso e recursos hídricos, cujos dados básicos devem ser obtidos na mesma região geoeconômica onde está localizado o imóvel avaliando, com o designio de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

212

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**5.1.2 – HOMOGENEIZAÇÃO**

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

Nos casos de análise de dados não contemporâneos, desaconselha-se a atualização do mercado imobiliário através 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:

- Dados de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, estejam contidos entre 0,50 e 2,00;
- O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar compreendido no intervalo de 0,50 a 2,00, em relação ao preço observado no mercado;

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

213

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- Após a metodologia de homogeneização, devem ser empregados critérios estatísticos consagrados para a eliminação de dados discrepantes, conforme segue:
- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
 - b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos aquele que 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 a exclusão, procede-se como nos tópicos a) e b), 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; e,

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

214

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.*
- *Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados alheios a sua tipologia, campo de aplicação e abrangências regional e temporal;*
- *No caso de variáveis qualitativas, não é admitida extrapolação em relação às características da amostra. Para as demais variáveis, as características quantitativas do imóvel avaliando não devem ultrapassar 50% (cinquenta por cento) dos limites observados na amostra, resguardando o campo de aplicação do fator de homogeneização utilizado;*
- *Toda característica quantitativa, ou expressa por variável "proxy", do imóvel avaliando não deve ultrapassar o intervalo compreendido entre a metade do limite inferior e o dobro do limite superior da amostra. Para as demais características qualitativas é vedada a extrapolação em relação aos limites amostrais;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização deve ser explicitada no trabalho avaliatório;*

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

215

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

→ É recomendável que seja evitado o uso de fatores que, aplicados isoladamente em relação ao avaliando, ou paradigma, causem a heterogeneização dos valores originais, e somente é válida com a confirmação do efeito de heterogeneização, após a aplicação de forma conjunta dos fatores.

Assim, da pesquisa efetuada, obtiveram-se elementos de ofertas para venda e transação, cujas características geométricas das terras, tais como: áreas, capacidade de uso (que sintetiza fertilidade, topografia, drenagem, profundidade, permeabilidade, etc.); localização (meio de acesso, tipo de estradas, pavimentos, distâncias, etc.) e recursos hídricos, constam da pesquisa de mercado em **ANEXO H**.

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

- Elasticidade de preços (fator oferta);
- Classe de capacidade de uso das terras;
- Situação e viabilidade de circulação;
- Recursos hídricos; e,
- Padrão construtivo e depreciação.

5.1.3 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação da terra nua será utilizada a norma da **ABNT NBR**

14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

216

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

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

OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS: Expressa de maneira simultânea a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, qual seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, dentre as quais: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras (vide **ANEXO A**).

SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO: Expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural oriunda de sua localização e condições das vias de acesso (vide **ANEXO B**).

Todavia, será utilizada tabela denominada de "índices agrônômicos", desenvolvida pelo I. Engenheiro Agrônomo Miguel Carlos Fontousa da Silva Kozma (1984), com balizamento nos estudos de Mendes Sobrinho, relacionando as classes de capacidade de uso das terras com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação, conforme **ANEXO C**.

RECURSOS HÍDRICOS: Existe relevante grau de influência na valorização ou desvalorização do imóvel a existência, ou não, de rede hidrográfica, levando-se em conta quantidade, qualidade e distribuição (vide **ANEXO D**).

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

217

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**5.2 – BENFEITORIA(S) NÃO REPRODUTIVAS**

Será utilizado os critérios do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS", versão 2019, concebido 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, conforme TABELA 5, em ANEXO E.

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 – DEPRECIACÃO

A depreciação será pelo método Röss/Heidecke, o qual é empregado, comumente, em avaliações de imóveis, levando em conta a depreciação em face da idade aparente, obsolescência e estado de conservação, conforme segue:

$$\text{RÖSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)^* (x + x^2)}{2 \quad n \quad n^2}$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) * C,$$

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

218

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

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 AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido pela seguinte expressão:

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

onde:

R = Coeficiente residual equivalente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 5, em ANEXO E;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, consta na TABELA 6, em ANEXO F.

Já o valor de reedição da benfeitoria, de acordo com o mencionado trabalho, é determinado mediante a expressão ulterior:

$$C_B = A_c * V_u * F_{oc},$$

onde:

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

219

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA C_b = Custo de reedição da(s) benfeitoria(s); 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 que consta no QUADRO A, em ANEXO G.

O fator "K" é obtido da TABELA 6, em ANEXO F, mediante dupla entrada:

- na linha, entra com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção; e,
- na coluna, utiliza-se a letra referente ao estado de conservação da edificação, fixada segundo as faixas especificadas no QUADRO A, em ANEXO G.

O estado de conservação deve ser fixado em função das constatações feitas em vistoria, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

220

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**5.3 – BENFEITORIA(S) REPRODUTIVA(S)**

Tem-se, na norma da **ABNT NBR 14.653:2019 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS**, item 10.5, assim como de seus derivados, a recomendação, para avaliação de pastagens plantadas da utilização do custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação pela diminuição da capacidade de suporte da pastagem.

Nos casos de pastoreio intensivo e das pastagens nativas, utilizam-se os métodos da renda e do valor presente líquido dos valores médios regionais de arrendamento de pastagens nas mesmas condições, pelo período restante de sua vida útil, deduzidos os custos diretos e indiretos, inclusive o da terra.

Já para culturas e florestas nativas, conforme itens 10.6 e 10.7 e seus derivados, da referida norma, recomenda-se o método da capitalização da renda para identificar o valor econômico.

O critério, que define como as produções vegetais numa propriedade rural são avaliadas, depende da finalidade de uso e dos dados disponíveis. Assim, se reflete em culturas com fins comerciais e não comerciais, conforme segue:

Culturas não comerciais: pomar, isto é, conjunto de árvores frutíferas destinadas ao consumo da propriedade, existente junto à casa sede, e, geralmente, não têm a sua produção comercializada, porém exerce influência no componente emocional de transações imobiliárias;

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

221

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Culturas comerciais: responsáveis pela fixação de propriedades rurais, visto que resultam os produtos da renda dos imóveis, dentre elas: cana-de-açúcar, laranja, café, soja, trigo, algodão, floresta de eucalipto ou pinus, pastagens, etc.

A avaliação é feita utilizando-se do método do valor econômico, sendo que a expressão que a traz:

$$V_E = R_L * F_a * r,$$

onde:

V_E = valor econômico;

V_L = renda líquida obtida em uma safra média = $R_B - D$,

sendo:

R_B = receita bruta de uma safra / preço médio;

D = despesas de custeio e colheita de uma safra.

F_a = Fator de antecipação;

r = coeficiente de risco (pragas, sinistros, quedas de preço, etc.).

5.4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel é obtido através da conjugação de métodos, a partir dos valores de terra nua, benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, obras e trabalhos de melhorias de terras, assim como o passivo e ativo ambiental, isto é:

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

222

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

$$V_{TI} = V_{TN} + V_{BR} + V_{BNR} + V_{AA} - V_{PA}$$

onde:

V_{TI} = Valor total do imóvel;

V_{TN} = Valor da terra nua;

V_{BR} = Valor das benfeitorias reprodutivas;

V_{BNR} = Valor das benfeitorias não reprodutivas;

V_{AA} = Valor do ativo ambiental;

V_{PA} = Valor do passivo ambiental.

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, tem-se, "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

Tem-se, em consonância com 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.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

223

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**5.6.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado com a aprofundamento do trabalho avaliatório, envolvimento da seleção do método em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, porém não representa garantia de alcance de graus de elevados de fundamentação.

5.6.2 – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é instituído quando for possível medir o grau de certeza e nível de erro tolerável da avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), do método e dos instrumentos utilizados.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) no entorno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, tratando-se de uma amostra, deve ser calculado com base na função densidade "t-student".

Os valores de "t", oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se inclusos na **TABELA 7**, em **ANEXO I**, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se quer/a atingir) e do número de graus de liberdade.

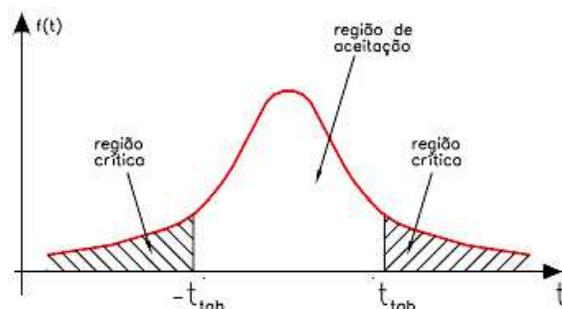
WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

224

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

O gráfico a seguir representa a função densidade de "t-student":



Uma vez obtida a estatística "t-student" (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se, deste modo, calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

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

onde:

\bar{X} = centroide amostral;

S = desvio padrão amostral;

t = estatística "t-student";

n = número de elementos da amostra.

6. AVALIAÇÃO

6.1 – TERRENO

Tem-se, através dos critérios fixados no capítulo antecedente, para o cálculo do valor da terra nua, a seguinte expressão:

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

225

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

$$V_{TN} = V_u * A_{Tt}$$

onde:

 V_{TN} = Valor da terra nua;

 V_u = R\$ 11,89/m²;

(valor unitário básico)

 A_{Tt} = 160.308,00 m² (16,0308 hectares);

(Área total do terreno)

substituindo, obtêm-se:

$$V_{TN} = R\$ 11,89/m^2 * 160.308,00 m^2 =$$

VALOR DO TERRENO**R\$ 1.906.062,12****(um milhão, novecentos e seis mil, sessenta e dois reais e doze centavos)**

– Data-base: Janeiro/2024 –

Observação: Pela técnica de tratamento por fatores, o valor unitário médio padrão para terrenos paradigmas corresponde a **R\$ 11,89/m² (ONZE REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, data-base: Jan./2024, com Desvio Padrão (S) de R\$ 1,96/m², Coeficiente de Variação (CV) de 16,47%, e Intervalo de Confiança entre R\$ 8,89/m² a R\$ 14,89/m², de acordo com pesquisa mercadológica incluída como **ANEXO H** ao presente trabalho.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

226

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

6.2 – BENFEITORIA(S) NÃO REPRODUTIVA(S)

Sopesando que a(s) benfeitoria(s) se enquadra(m) no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS", versão 2019, concebida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, tem-se:

RELAÇÃO 1

DADOS ESPECÍFICOS DA(S) BENFEITORIA(S)

EDIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALOR	IDADE (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
CASA DE CASEIRO 1	75,47	CASA ECONÔMICA	INFERIOR	30	E
COBERTURA	23,03	COBERTURA SIMPLES	MÉDIO	15	E
PORTAL	27,22	COBERTURA SUPERIOR	MÉDIO	15	E
CASA DE CASEIRO 2	145,72	CASA ECONÔMICA	INFERIOR	25	E
COBERTURA	32,77	COBERTURA MÉDIA	MÉDIO	15	E
VIVEIRO	56,34	COBERTURA MÉDIA	SUPERIOR	15	E
BARRACÃO	192,34	GALPÃO ECONÔMICO	INFERIOR	10	E
COBERTURA DO POÇO	40,89	COBERTURA MÉDIA	SUPERIOR	15	E
CAPELA	35,80	CASA SIMPLES	INFERIOR	25	E
ESPAÇO DE LAZER	218,35	CASA MÉDIA	INFERIOR	25	E
COBERTURA	170,10	COBERTURA MÉDIA	MÉDIA	15	E
CASA DAS PISCINAS	18,78	CASA ECONÔMICA	INFERIOR	25	E
CASA SEDE	588,22	CASA SUPERIOR	INFERIOR	25	E
COBERTURA	281,13	COBERTURA SUPERIOR	INFERIOR	15	E
CASA DE CASEIRO 3	112,52	CASA ECONÔMICA	MÉDIA	25	E
COBERTURA	35,17	COBERTURA SIMPLES	INFERIOR	15	E

RELAÇÃO 2

DADOS DA(S) BENFEITORIA(S) PARA O CÁLCULO DA DEPRECIACÃO

EDIFICAÇÃO	K	R	Foc	R8-N (R\$/m²)	COEFICIENTE DO PADRÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA [Cb (R\$)] (*)
CASA DE CASEIRO 1	0,5671	0,200	0,6537	1.826,54	0,919	82.810,28
COBERTURA	0,2813	0,100	0,3532	1.826,54	0,142	2.109,58
PORTAL	0,5119	0,100	0,5607	1.826,54	0,486	13.548,52
CASA DE CASEIRO 2	0,6185	0,200	0,6948	1.826,54	0,919	169.950,98
COBERTURA	0,2813	0,100	0,3532	1.826,54	0,293	6.193,80
VIVEIRO	0,2813	0,100	0,3532	1.826,54	0,357	12.974,72
BARRACÃO	0,7375	0,200	0,7900	1.826,54	0,518	143.765,82

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

227

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

COBERTURA DO POÇO	0,2813	0,100	0,3532	1.826,54	0,357	9.416,69
CAPELA	0,6185	0,200	0,6948	1.826,54	1,251	56.836,76
ESPAÇO DE LAZER	0,6185	0,200	0,6948	1.826,54	1,903	527.328,18
COBERTURA	0,2813	0,100	0,3532	1.826,54	0,293	32.150,29
CASA DAS PISCINAS	0,6185	0,200	0,6948	1.826,54	0,919	21.902,82
CASA SEDE	0,6185	0,200	0,6948	1.826,54	2,356	1.758.749,84
COBERTURA	0,5119	0,100	0,5607	1.826,54	0,333	95.877,99
CASA DE CASEIRO 3	0,6185	0,200	0,6948	1.826,54	1,070	152.792,66
COBERTURA	0,2813	0,100	0,3532	1.826,54	0,071	1.610,81
VALOR DE REEDIÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S)						3.088.019,74 (**)

(*) Custo obtido através da seguinte expressão:

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

(**) Data-base: Janeiro/2024

Todavia, independente das classificações de estudo de apuração de custos ou valores de mercado utilizados, o padrão de uma construção deve sempre atender: época da sua edificação, estilo arquitetônico, instalações e equipamentos, materiais de construção e acabamento, e a qualidade da mão-de-obra utilizada.

Destarte, as benfeitorias indicadas adiante não são exatamente iguais àquelas dos modelos utilizados para comparação, posto que há diferenças quanto à qualidade e ao acabamento de ambas as construções:

RELAÇÃO 3**DADOS ESPECÍFICOS DA(S) BENFEITORIA(S):**

EDIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALOR	IDADE (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
CURRAL 1	94,91	CASA RÚSTICA	INFERIOR	25	E
CURRAL 2	30,29	CASA RÚSTICA	INFERIOR	25	E
ESPAÇO DE SERVIÇOS	84,59	CASA PROLETÁRIA	INFERIOR	30	E
GALINHEIRO	12,28	CASA RÚSTICA	INFERIOR	30	E
POCILGA	10,86	CASA RÚSTICA	INFERIOR	30	E

RELAÇÃO 4**DADOS DA(S) BENFEITORIA(S) PARA O CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO:**

EDIFICAÇÃO	K	R	Foc	R8-N (R\$/m²)	COEFICIENTE DO PADRÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA [C _b (R\$/m²)]
------------	---	---	-----	---------------	-----------------------	--

📍 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

✉️ WELLINGTONBATALHA@UOL.COM.BR

📘 WWW.FACEBOOK.COM/WELLINGTON.DELIMABATALHA

🌐 WWW.LINKEDIN.COM/IN/WELLINGTON-DE-LIMA-BATALHA-BB68A4100/

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

228

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

CURRAL 1	0,5748	0,200	0,6598	1.826,54	0,409	747,05
CURRAL 2	0,5748	0,200	0,6598	1.826,54	0,409	747,05
ESPAÇO DE SERVIÇOS	0,5119	0,200	0,6095	1.826,54	0,624	1.139,76
GALINHEIRO	0,5119	0,200	0,6095	1.826,54	0,409	747,05
POCILGA	0,5119	0,200	0,6095	1.826,54	0,409	747,05

(*) Custo obtido através da seguinte expressão (válido para Janeiro/2024):

C_b = COEF. * R8-N

Outrossim, para minimizar os erros de cálculos dos custos unitários de reprodução por metro quadrado, para uma construção indicada como modelo, ou básica, serão, portanto, efetuados ajustes, com base em diferenças de qualidade e acabamento, assim como sopesando etapas construtivas que não foram adotadas, ou, ainda, parcialmente, como, por exemplo, revestimentos, instalações hidráulicas e elétricas, dentre outras, conforme segue:

CURRAL 1

RELAÇÃO 5

ESTIMATIVAS DE CUSTOS POR ETAPA DE OBRA (%)				
ETAPAS CONSTRUTIVAS	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	ADOTADO
Serviços preliminares	0,50	0,75	1,00	1,00
Movimento de terra	0,00	0,50	1,00	1,00
Fundações especiais	-	-	-	-
Infraestrutura	2,50	3,50	4,50	2,50
Superestrutura (proporcional)	9,50	10,75	12,00	8,46
Vedação	9,00	12,50	16,00	9,00
Esquadrias (proporcional)	9,00	12,00	15,00	4,50
Cobertura	8,00	12,00	16,00	8,00
Instalações hidráulicas (proporcional)	11,50	12,00	12,50	5,44
Instalações elétricas (proporcional)	1,00	4,50	5,00	1,00
Impermeabilização e isolamento térmica	0,50	0,75	1,00	0,50
Revestimento (pisos, paredes e forros) (prop.)	23,00	27,50	32,00	4,73
Vidros	1,00	1,50	2,00	0,00
Pintura	4,00	4,50	5,00	0,00
Serviços complementares	0,50	0,75	1,00	1,00
Elevadores	-	-	-	-
TOTAL (%)				47,13



WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

229

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**CURRAL 2****RELAÇÃO 6**

ESTIMATIVAS DE CUSTOS POR ETAPA DE OBRA (%)				
ETAPAS CONSTRUTIVAS	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	ADOTADO
Serviços preliminares	0,50	0,75	1,00	1,00
Movimento de terra	0,00	0,50	1,00	1,00
Fundações especiais	-	-	-	-
Infraestrutura	2,50	3,50	4,50	2,50
Superestrutura (proporcional)	9,50	10,75	12,00	8,46
Vedação	9,00	12,50	16,00	9,00
Esquadrias (proporcional)	9,00	12,00	15,00	4,50
Cobertura	8,00	12,00	16,00	8,00
Instalações hidráulicas	11,50	12,00	12,50	0,00
Instalações elétricas (proporcional)	1,00	4,50	5,00	1,00
Impermeabilização e isolamento térmica	0,50	0,75	1,00	0,50
Revestimento (pisos, paredes e forros) (prop.)	23,00	27,50	32,00	4,73
Vidros	1,00	1,50	2,00	0,00
Pintura	4,00	4,50	5,00	0,00
Serviços complementares	0,50	0,75	1,00	1,00
Elevadores	-	-	-	-
TOTAL (%)				41,69

ESPAÇO DE SERVIÇOS**RELAÇÃO 7**

ESTIMATIVAS DE CUSTOS POR ETAPA DE OBRA (%)				
ETAPAS CONSTRUTIVAS	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	ADOTADO
Serviços preliminares	0,50	0,75	1,00	1,00
Movimento de terra	0,00	0,50	1,00	1,00
Fundações especiais	-	-	-	-
Infraestrutura	2,50	3,50	4,50	2,50
Superestrutura (proporcional)	9,50	10,75	12,00	8,46
Vedação	9,00	12,50	16,00	9,00
Esquadrias (proporcional)	9,00	12,00	15,00	6,30
Cobertura	8,00	12,00	16,00	12,00
Instalações hidráulicas	11,50	12,00	12,50	0,00
Instalações elétricas (proporcional)	4,00	4,50	5,00	2,00
Impermeabilização e isolamento térmica	0,50	0,75	1,00	0,50
Revestimento (pisos, paredes e forros) (prop.)	23,00	27,50	32,00	4,73
Vidros	1,00	1,50	2,00	0,70
Pintura	4,00	4,50	5,00	4,00
Serviços complementares	0,50	0,75	1,00	1,00
Elevadores	-	-	-	-
TOTAL (%)				53,19

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

 (0xx11) 2753-7025 / 2754-4261

 WELLINGTONBATALHA@UOL.COM.BR

 WWW.FACEBOOK.COM/WELLINGTON.DELIMABATALHA

 WWW.LINKEDIN.COM/IN/WELLINGTON-DE-LIMA-BATALHA-BB68A4100/

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

230

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**GALINHEIRO****RELAÇÃO 8**

ESTIMATIVAS DE CUSTOS POR ETAPA DE OBRA (%)				
ETAPAS CONSTRUTIVAS	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	ADOTADO
Serviços preliminares	0,50	0,75	1,00	1,00
Movimento de terra	0,00	0,50	1,00	1,00
Fundações especiais	-	-	-	-
Infraestrutura	2,50	3,50	4,50	2,50
Superestrutura (proporcional)	9,50	10,75	12,00	8,46
Vedação	9,00	12,50	16,00	9,00
Esquadrias (proporcional)	9,00	12,00	15,00	4,50
Cobertura	8,00	12,00	16,00	8,00
Instalações hidráulicas	11,50	12,00	12,50	0,00
Instalações elétricas (proporcional)	1,00	4,50	5,00	1,00
Impermeabilização e isolamento térmica	0,50	0,75	1,00	0,50
Revestimento (pisos, paredes e forros) (prop.)	23,00	27,50	32,00	4,73
Vidros	1,00	1,50	2,00	0,00
Pintura	4,00	4,50	5,00	4,00
Serviços complementares	0,50	0,75	1,00	1,00
Elevadores	-	-	-	-
TOTAL (%)				45,69

POCILGA**RELAÇÃO 9**

ESTIMATIVAS DE CUSTOS POR ETAPA DE OBRA (%)				
ETAPAS CONSTRUTIVAS	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	ADOTADO
Serviços preliminares	0,50	0,75	1,00	1,00
Movimento de terra	0,00	0,50	1,00	1,00
Fundações especiais	-	-	-	-
Infraestrutura	2,50	3,50	4,50	2,50
Superestrutura (proporcional)	9,50	10,75	12,00	8,46
Vedação	9,00	12,50	16,00	9,00
Esquadrias (proporcional)	9,00	12,00	15,00	2,25
Cobertura	8,00	12,00	16,00	8,00
Instalações hidráulicas	11,50	12,00	12,50	0,00
Instalações elétricas	4,00	4,50	5,00	0,00
Impermeabilização e isolamento térmica	0,50	0,75	1,00	0,50
Revestimento (pisos, paredes e forros) (prop.)	23,00	27,50	32,00	4,73
Vidros	1,00	1,50	2,00	0,00
Pintura	4,00	4,50	5,00	0,50
Serviços complementares	0,50	0,75	1,00	1,00
Elevadores	-	-	-	-
TOTAL (%)				38,94

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

📞 (0xx11) 2753-7025 / 2754-4261

✉️ WELLINGTONBATALHA@UOL.COM.BR

📘 WWW.FACEBOOK.COM/WELLINGTON.DELIMABATALHA

🌐 WWW.LINKEDIN.COM/IN/WELLINGTON-DE-LIMA-BATALHA-BB68A4100/

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

231

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Tem-se, de acordo com as RELAÇÕES 5, 6, 7, 8 e 9 supra apresentadas, considerando os percentuais calculados de etapas construtivas implantadas para cada edificação, equivalentes aos padrões construtivos balizados para confrontos, os seguintes valores unitários resultantes:

→ CURRAL 1

$$R\$ 1.826,54/m^2 * 0,409 * 47,13\% = R\$ 352,09/m^2$$

→ CURRAL 2

$$R\$ 1.826,54/m^2 * 0,409 * 41,69\% = R\$ 311,45/m^2$$

→ ESPAÇO DE SERVIÇOS

$$R\$ 1.826,54/m^2 * 0,624 * 53,19\% = R\$ 606,24/m^2$$

→ GALINHEIRO

$$R\$ 1.826,54/m^2 * 0,409 * 45,69\% = R\$ 341,33/m^2$$

→ POCILGA

$$R\$ 1.826,54/m^2 * 0,409 * 38,94\% = R\$ 290,90/m^2$$

Já ao cálculo da depreciação da edificação - obsolescência e estado de conservação, e o seu respectivo valor, consoante indicado no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS", versão 2019, concebido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, considera-se:

RELAÇÃO 10

DADOS DA(S) BENFEITORIA(S) PARA O CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO:

EDIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	K	R	Foc	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA [C _B (R\$)] (*)

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

232

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

CURRAL 1	94,91	0,5748	0,200	0,6598	352,09	22.048,44
CURRAL 2	30,29	0,5748	0,200	0,6598	311,45	6.224,43
ESPAÇO DE SERVIÇOS	84,59	0,5119	0,200	0,6095	606,24	31.256,28
GALINHEIRO	12,28	0,5119	0,200	0,6095	341,33	2.554,74
POCILGA	10,86	0,5119	0,200	0,6095	290,90	1.925,52

(*) Custo obtido através da seguinte expressão (válido para Janeiro/2024):

$$C_b = \{ \text{ÁREA} * V_u * [R + K * (1 - R)] \}$$

Além das edificações retro calculadas, há também outras, cujos custos para implantação foram calculados com base na "tabela de custos de manutenção e reformas" da PINI e pesquisa mercadológica.

Já a depreciação física e funcional, por não ter estudo específico, será aplicado um deságio de 35% (trinta e cinco por cento).

→ MUROS DE ALVENARIA, COM REVESTIMENTO EM PEDRA

VALOR UNITÁRIO: R\$ 850,00/m

EXTENSÃO: 15,30 m

CB: 15,30 m x R\$ 850,00/m = R\$ 13.005,00

CB: R\$ 13.005,00 x 0,65 = R\$ 8.453,25 (data-base: Jan./2024)

→ CALÇAMENTO SEM REVESTIMENTO

VALOR UNITÁRIO: R\$ 130,00/m²

ÁREA: 570,00 m²

CB: 570,00 m² x R\$ 130,00/m² = R\$ 74.100,00

CB: R\$ 74.100,00 x 0,65 = R\$ 48.165,00 (data-base: Jan./2024)

→ POSTEAMENTO, COM SISTEMA DE ILUMINAÇÃO

CB_{VERBA}: R\$ 20.000,00

CB: R\$ 20.000,00 x 0,65 = R\$ 13.000,00 (data-base: Jan./2024)

→ POÇO CAPIRA, COM TAMPA E BOMBA

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

233

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**TAMPA DE CONCRETO**

(Diâmetro: 2.000 mm)

VALOR UNITÁRIO: R\$ 200,00/un.

CB: 1,00 un. x R\$ 200,00/un. = R\$ 200,00

TUBOS DE CONCRETO

(Diâmetro: 2.000 mm - Altura: 500 mm - Espessura: 5 cm)

VALOR UNITÁRIO: R\$ 250,00/un.

CB: 12,00 un. x R\$ 250,00/un. = R\$ 3.000,00

ABERTURA/ESCAVAÇÃO

(Abertura de poço para água, diâmetro de 2.000 mm)

VALOR UNITÁRIO: R\$ 200,00/m.

CB: 6,00 un. x R\$ 200,00/m. = R\$ 1.200,00

BOMBA SUBMERSA

VALOR UNITÁRIO: R\$ 300,00/un.

CB: 1,00 un. x R\$ 300,00/m. = R\$ 300,00

CB_{TOTAL}: R\$ 4.700,00

CB: R\$ 4.700,00 x 0,65 = R\$ 3.055,00 (data-base: Jan./2024)

→ **CAMPANÁRIO**CB_{VERBA}: R\$ 7.000,00

CB: R\$ 7.000,00 x 0,65 = R\$ 4.550,00 (data-base: Jan./2024)

→ **ÁREA DA DUCHA DAS PISCINAS**CB_{VERBA}: R\$ 12.000,00

CB: R\$ 12.000,00 x 0,65 = R\$ 7.800,00 (data-base: Jan./2024)

→ **CALÇAMENTO COM REVESTIMENTO EM PEDRA GOIÁS**

VALOR UNITÁRIO: R\$ 300,00/m²

ÁREA: 372,76 m²

CB: 372,76 m² x R\$ 300,00/m² = R\$ 111.828,00

CB: R\$ 111.828,00 x 0,65 = R\$ 72.688,20 (data-base: Jan./2024)

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

234

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

→ CAIXA D'ÁGUA

CB_{VERBA}: R\$ 10.000,00

CB: R\$ 10.000,00 x 0,65 = R\$ 6.500,00 (data-base: Jan./2024)

Através de pesquisa de mercado junto às empresas especializadas no ramo de piscinas, apurou-se o valor de mercado da mesma.

No valor para sua implantação levam-se em conta: materiais, mão-de-obra e máquinas/equipamentos para a escavação, execução de caixa contensiva, impermeabilização, peças de revestimento interno, execução da rede hidráulica até a casa de máquinas, filtro e moto-bomba compatibilizados com o volume da piscina e área de "deck", com contra piso e acabamento em pedra.

→ ÁREA DAS PISCINAS (ADULTO E INFANTIL)

CB_{MÉDIO}: R\$ 300.000,00

CB: R\$ 300.000,00 x 0,65 = R\$ 195.000,00 (data-base: Jan./2024)

O custo de reedição das benfeitorias erigidas sobre o imóvel avaliando é obtido por meio da somatória de todas àquelas calculadas anteriormente. Assim, tem-se:

RELAÇÃO 11

CUSTO TOTAL DE REEDIÇÃO	
EDIFICAÇÃO	VALOR (R\$)
CASA DE CASEIRO 1	82.810,28
COBERTURA	2.109,58
CURRAL 1	22.048,44
CURRAL 2	6.224,43
PORTAL	13.548,52
CASA DE CASEIRO 2	169.950,98
COBERTURA	6.193,80
VIVEIRO	12.974,72

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

235

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

BARRACÃO	143.765,82
ESPAÇO DE SERVIÇOS	31.256,28
GALINHEIRO	2.554,74
POCILGA	1.925,52
COBERTURA DO POÇO	9.416,69
CAPELA	56.836,76
ESPAÇO DE LAZER	527.328,18
COBERTURA	32.150,29
CASA DAS PISCINAS	21.902,82
CASA SEDE	1.758.749,4
COBERTURA	95.877,99
CASA DE CASEIRO 3	152.792,66
COBERTURA	1.610,81
MURO DE ALVENARIA	8.453,25
CALÇAMENTO SEM REVESTIMENTO	48.165,00
POSTEAMENTO, COM ILUMINAÇÃO	13.000,00
POÇO CAIPIRA	3.055,00
CAMPANÁRIO	4.550,00
ÁREA DAS PISCINAS	195.000,00
ÁREA DA DUCHA DAS PISCINAS	7.800,00
CAIXA D'ÁGUA	6.500,00
CALÇAMENTO COM REVESTIMENTO	72.688,20
VALOR TOTAL (R\$)	3.511.240,16

6.3 – BENFEITORIA(S) REPRÖDUTIVA(S)

O signatário não verificou qualquer tipo de benfeitoria reprodutiva a considerar. Logo, o valor da referida parcela é R\$ 0,00.



WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

236

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**6.4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

O valor total do imóvel é calculado por meio da soma dos valores do terreno, benfeitorias, culturas, trabalhos de melhorias de terras e ativo ambiental, e subtraindo-se o passivo ambiental, conforme segue:

$$V_{TI} = V_{TN} + V_{BR} + V_{BNR} + V_{AA} - V_{PA}$$

onde:

V_{TI} = Valor total do imóvel;

V_{TN} = R\$ 1.906.062,12 (valor da terra nua);

V_{BR} = R\$ 0,00 (valor das benfeitorias reprodutivas);

V_{BNR} = R\$ 3.511.240,16 (valor das benfeitorias não reprodutivas);

V_{AA} = R\$ 0,00 (valor do ativo ambiental);

V_{PA} = R\$ 0,00 (valor do passivo ambiental).

substituindo, obtêm-se:

$$V_{TI} = R\$ 1.906.062,12 + R\$ 0,00 + R\$ 3.511.240,16 + R\$ 0,00 - R\$ 0,00;$$

$$V_{TI} = R\$ 5.417.302,28,$$

ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL**R\$ 5.400.000,00****(CINCO MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)**

– Data-base: Janeiro/2024 –

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

237

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

6.5 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Por meio de consulta realizada junto às empresas e aos corretores que militam no ramo imobiliário da região, certificou-se que há especulação e razoável número de ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando para venda.

Entrementes, em decorrência da atual-elevada taxa de juros (11,75%), ocorre expressiva redução nos financiamentos, o que, por ora, afeta a liquidez para imóveis análogos, uma vez que o cenário atual está atenuado, cujo prazo médio de exposição, até a sua efetiva negociação, é de, aproximadamente, um ano e meio.

6.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.6.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Mediante o conteúdo na **TABELA 12**, em **ANEXO N**, a avaliação realizada atingiu o **GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO**.

6.6.2 – GRAU DE PRECISÃO

Consoante o tópico **grau de precisão**, integrante do **ANEXO H**, o modelo proposto alcançou o **GRAU III DE PRECISÃO**.



WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

238

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**7. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

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; e,
- 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 incumbências dos profissionais habilitados nos sistemas CREA/CAU/CONFEA.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

239

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

8. CONCLUSÃO

Diante do exposto no presente LAUDO, o Perito conclui que o "valor de mercado" do imóvel, objeto da presente ação, tendo-se como condição de ser livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, assim como eventuais contaminações do solo, descrito nos **Autos da Ação de Cumprimento de Sentença**, ajuizada por **Wallace Novaes de Carvalho Filho e outra**, em face de **Bruno Paes de Almeida**, Autos n.º 0000336-24.2021.8.26.0695, corresponde a:

DESCRIÇÃO
<p>MATRÍCULA N.º 16.314, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ATIBAIA, ESTADO DE SÃO PAULO.</p> <p>Estrada do Paiol Velho, s/n.º, "Recanto dos Pixoxos", Bairro de Serra Negra, antigo do Mascate, Perímetro Rural do Município de Bom Jesus dos Perdões, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.</p>
VALOR DO IMÓVEL (R\$)
<p>R\$ 5.400.000,00</p> <p>(CINCO MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)</p> <p>– Data-base: Janeiro/2024 –</p>

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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:50, sob o número WNZP24700001445. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código NA250GAP.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

240

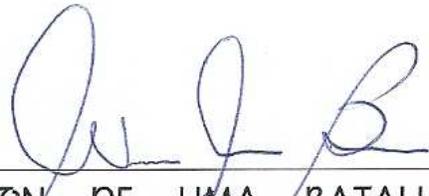
AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**9. ENCERRAMENTO**

Dando por terminado o seu trabalho, encerra-se o presente LAUDO, que se compreende de 266 (DUZENTAS E SESSENTA E SEIS) folhas timbradas e impressas digitalmente, incluindo anexos, estando esta última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em prudência 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 que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de Justiça de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
Pede e aguarda Deferimento.

Nazaré Paulista, 10 de Janeiro de 2024.


WELLINGTON DE LIMA BATALHA
CREA 5.063.484.496/D

Membro Titular do IBAPE/SP, sob n.º 1.576

Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

241

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ANEXO A - CAPACIDADE DE USO DO SOLO

TABELA 1

CAPACIDADE DE USO DO SOLO E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada a de passagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Fonte: Kozma (1984)



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

242

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ANEXO B -

SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

TABELA 2

CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA (COM ACESSO DIRETO AO IMÓVEL)	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS AOS CENTROS DE REFERÊNCIA	CONDIÇÕES DE TRÁFEGO DURANTE O ANO	ESCALA DE VALOR (%)
ASFALTO	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
VICINAL I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
VICINAL II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
VICINAL III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
VICINAL IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
VICINAL V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Fonte: Kozma (1984)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:50, sob o número WNZP24700001445. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código NA250GAP.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

243

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ANEXO C -

ÍNDICES AGRONÔMICOS

TABELA 3

SITUAÇÃO	CLASSES							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO – 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I – 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II – 90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III – 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV – 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V – 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Fonte: Kozma (1985) (adaptação)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:50, sob o número WNZP24700001445. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código NA250GAP.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

244

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**– ANEXO D –
RECURSOS HÍDRICOS****TABELA 4**

TIPO	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR
MUITO BOM	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,50 e 1,30, quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
BOM	Recursos Naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixa d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos
NORMAL	Recursos Naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos
REGULAR	Recursos Naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00, quando a quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuírem para melhorar as condições do imóvel rural
RUIM	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos
MUITO RUIM	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel

Fonte: Deslandes, C. A. – Avaliação de Imóveis Rurais – Editora Aprenda Fácil (2002)



WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

245

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

– ANEXO E –
COEFICIENTES DE PADRÃO CONSTRUTIVO

TABELA 5

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/D

246

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ANEXO F - COEFICIENTES "K"

TABELA 6

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/D

247

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

– ANEXO G –
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.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

248

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

– ANEXO H –
PESQUISA DE MERCADO HOMOGENEIZADA

DADOS REFERENCIAIS DO IMÓVEL AVALIANDO:**MATRÍCULA N.º 16.314, DO CRI DA COMARCA DE ATIBAIA, ESTADO DE SÃO PAULO.****ENDEREÇO:**

ESTRADA DO PAIOL VELHO, S/N.º, "RECANTO DOS PIXOXOS", BAIRRO DE SERRA NEGRA, ANTIGO DO MASCATE, ZONA RURAL DA CIDADE DE BOM JESUS DOS PERDÕES, COMARCA DE ATIBAIA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Área do terreno: 16,0308 hectares**Topografia:** Ondulada**Consistência:** Seco**Formato:** Irregular**SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO:**

Vicinal II

CAPACIDADE DE USO DO SOLO:

Classe IV – 7,21386 hectares; Classe VIII – 8,81694 hectares

ÍNDICE AGRONÔMICO:I_{AGR.} = 0,322**RECURSOS HÍDRICOS:**R_{HIDR.} = 1,01 (Normal)

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

249

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 01 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	
Município: Bom Jesus dos Perdões	Estado: São Paulo
Coordenadas Geográficas:	
Latitude: 23°9'6.19"S	
Longitude: 46°28'15.34"O	
CAPACIDADE DE USO DO SOLO:	
Critério:	
CLASSE IV – 3,00 hectares; CLASSE VIII – 0,30 hectare	
SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO:	
Situação: Vicinal I	
Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel): Estrada de chão com ótima conservação	
Importância das distâncias aos centros de referência: Relativa	
Condições de tráfego durante o ano: Permanente	
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:	
Ofertante: Premium Luxury Home	
Informante: Sr. Everton Xavier	Telefone(s): (0xx11) 4418 – 2843 / 96380 – 9653
Modalidade: Oferta	Data: 13/12/2023
TERRENO:	
Área total: 33.000,00 m ² (1,3636 alqueires ou, ainda, 3,30 hectares)	
Topografia: Ondulada	Consistência: Seca
Recursos hídricos: Bom	
BENFEITORIA(S) / INFORMAÇÕES DIVERSAS:	
* 0,30 ha. ocupado por mata nativa	
* galpão simples – 30 (trinta) anos – 850,00 m ² = R\$ 929.404,05	
* construção econômica – 30 (trinta) anos – 350,00 m ² = R\$ 447.361,66	
* casa econômica – 30 (trinta) anos – 150,00 m ² = R\$ 191.726,42	
* Lago com 12.000,00 m ²	
* -	
VALOR DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 1.568.492,13	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 781.794,96
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 2.700.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 13,10/m ²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

250

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 02 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	
Município: Bom Jesus dos Perdões	Estado: São Paulo
Coordenadas Geográficas:	
Latitude: 23°11'2.85"S	
Longitude: 46°27'39.83"O	
CAPACIDADE DE USO DO SOLO:	
Critério:	
CLASSE IV – 12,73 hectares; CLASSE VIII – 3,00 hectares	
SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO:	
Situação: Vicinal II	
Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel): Estrada de chão	
Importância das distâncias aos centros de referência: Significativa	
Condições de tráfego durante o ano: Permanente	
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:	
Ofertante: Imobiliária Terra Brasil	
Informante: Sr. André Rodrigues	Telefone(s): (0xx11) 4012 – 7793 / 99939 – 4475
Modalidade: Oferta	Data: 13/12/2023
TERRENO:	
Área total: 157.300,00 m ² (6,50 alqueires ou, ainda, 15,73 hectares)	
Topografia: Ondulada	Consistência: Seca
Recursos hídricos: Normal	
BENFEITORIA(S) / INFORMAÇÕES DIVERSAS:	
* 3,00 ha. ocupado por mata nativa	
* casa simples (sede) – 30 (trinta) anos – 800,00 m ² = R\$ 1.114.349,55	
* piscina – 30 (trinta) anos – 32,00 m ² = R\$ 21.862,40	
* 03 (três) casas proletárias – 30 (trinta) anos – 210,00 m ² = R\$ 145.907,64	
* possui poço artesiano e nascente	
* -	
VALOR DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 1.282.119,59	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 2.526.643,46
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 3.500.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 8,79/m ²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

251

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 03 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	
Município: Bom Jesus dos Perdões	Estado: São Paulo
Coordenadas Geográficas:	
Latitude: 23°11'17.11"S	
Longitude: 46°27'35.04"O	
CAPACIDADE DE USO DO SOLO:	
Critério:	
CLASSE IV – 1,30 hectares; CLASSE VIII – 2,00 hectares	
SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO:	
Situação: Vicinal II	
Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel): Estrada de chão	
Importância das distâncias aos centros de referência: Significativa	
Condições de tráfego durante o ano: Permanente	
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:	
Ofertante: FPG Imóveis	
Informante: Sra. Cidinha	Telefone(s): (0xx11) 96386 – 6940
Modalidade: Oferta	Data: 13/12/2023
TERRENO:	
Área total: 33.000,00 m ² (1,3636 alqueires ou, ainda, 3,30 hectares)	
Topografia: Ondulada	Consistência: Seca
Recursos hídricos: Normal	
BENFEITORIA(S) / INFORMAÇÕES DIVERSAS:	
* 2,00 ha. ocupado por mata nativa	
* 02 (duas) casas econômicas – 25 (vinte e cinco) anos – 360,00 m ² = R\$ 420.104,14	
* piscina – 25 (vinte e cinco) anos – 48,00 m ² = R\$ 33.369,60	
* possui 02 (dois) poços caipiras e nascentes	
* -	
* -	
VALOR DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 453.473,74	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 370.436,27
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 890.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 11,15/m ²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

252

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 04 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	
Município: Bom Jesus dos Perdões	Estado: São Paulo
Coordenadas Geográficas:	
Latitude: 23°11'11.81"S	
Longitude: 46°27'24.25"O	
CAPACIDADE DE USO DO SOLO:	
Critério:	
CLASSE IV – 3,0288 hectares; CLASSE VIII – 0,7372 hectares	
SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO:	
Situação: Vicinal II	
Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel): Estrada de chão	
Importância das distâncias aos centros de referência: Significativa	
Condições de tráfego durante o ano: Permanente	
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:	
Ofertante: Galeb Imóveis	
Informante: Sr. Cauê Queiroz	Telefone(s): (0xx11) 4412 – 2835 / 91110 – 0296
Modalidade: Oferta	Data: 13/12/2023
TERRENO:	
Área total: 37.660,00 m ² (1,5562 alqueires ou, ainda, 3,766 hectares)	
Topografia: Ondulada	Consistência: Seca
Recursos hídricos: Normal	
BENFEITORIA(S) / INFORMAÇÕES DIVERSAS:	
* 0,7372 ha. ocupado por mata nativa	
* casa simples (sede) – 20 (vinte) anos – 400,00 m ² = R\$ 669.414,05	
* casa proletária (caseiro) – 20 (vinte) anos – 65,00 m ² = R\$ 52.688,87	
* piscina – 15 (quinze) anos – 56,00 m ² = R\$ 43.232,40	
* lago de 6.000,00 m ²	
* possui nascente	
VALOR DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 765.335,32	VALOR DO TERRENO ESTIMADO R\$ 711.193,67
VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 1.750.000,00	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO R\$ 13,54/m ²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

253

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ELEMENTO N.º 05 -

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	
Município: Bom Jesus dos Perdões	Estado: São Paulo
Coordenadas Geográficas:	
Latitude: 23°11'59.90"S	
Longitude: 46°28'0.68"O	
CAPACIDADE DE USO DO SOLO:	
Critério:	
CLASSE IV – 0,20 hectares; CLASSE VIII – 4,64 hectares	
SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO:	
Situação: Vicinal II	
Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel): Estrada de chão	
Importância das distâncias aos centros de referência: Significativa	
Condições de tráfego durante o ano: Permanente	
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE:	
Ofertante: Thiago Imóveis	
Informante: Sra. Simone	Telefone(s): (0xx11) 3777 – 0417 / 94188 – 0562
Modalidade: Oferta	Data: 13/12/2023
TERRENO:	
Área total: 48.400,00 m ² (2 alqueires ou, ainda, 4,84 hectares)	
Topografia: Ondulada	Consistência: Seca
Recursos hídricos: Normal	
BENFEITORIA(S) / INFORMAÇÕES DIVERSAS:	
* totalmente ocupado por mata nativa	
* 03 (três) casas proletárias – 30 (trinta) anos – 500,00 m ² = R\$ 408.639,37	
* -	
* -	
* -	
* -	
* -	
VALOR DA(S) BENFEITORIA(S)	VALOR DO TERRENO ESTIMADO
R\$ 408.639,37	R\$ 370.233,72
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
R\$ 900.000,00	R\$ 12,89/m ²



WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

254

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**DADOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

ELEMENTO N.º	IMÓVEL			TERRENO				BENFEITORIA(S) NÃO REPRODUTIVA(S)			
	VALOR (R\$)	MODALIDADE	DATA	ÁREA (M²)	CLASSE(S) DE USO	SITUAÇÃO	RECURSOS HÍDRICOS	PADRÃO	IDADE (ANOS)	CONSERVAÇÃO	ÁREA (M²)
1	2.700.000,00	Oferta	13/12/2023	33.000,00	IV, VIII	Vicinal I	Bom	Galpão Simples	30	E	850,00
								Const. Econ.	30	E	350,00
								Casa Econômica	30	E	150,00
2	3.500.000,00	Oferta	13/12/2023	157.300,00	IV, VIII	Vicinal II	Normal	Casa Simples	30	E	800,00
								Piscina	30	E	32,00
								Casas Proletárias	30	E	210,00
3	890.000,00	Oferta	13/12/2023	33.000,00	IV, VIII	Vicinal II	Normal	Casas Econ.	25	E	360,00
								Piscina	25	E	48,00
4	1.750.000,00	Oferta	13/12/2023	37.660,00	IV, VIII	Vicinal II	Normal	Casa Simples	20	E	400,00
								Casa Proletária	20	E	65,00
								Piscina	15	E	56,00
5	900.000,00	Oferta	13/12/2023	48.400,00	IV, VIII	Vicinal II	Normal	Casas Proletárias	30	E	500,00

 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

 WELLINGTONBATALHA@UOL.COM.BR

 WWW.FACEBOOK.COM/WELLINGTON.DELIMABATALHA

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

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

255

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S) NÃO REPRODUTIVA(S)

ELEMENTO N.º	R8-N (R\$/M²)	ÁREA (M²)	PADRÃO	COEFICIENTE	IDADE (ANOS)	IDADE REFERENCIAL (ANOS)	% VIDA REFERENCIAL	CONSERVAÇÃO	K	VALOR RESIDUAL	Foc	VALOR DE VENDA (R\$)
1	1.826,54	850,00	Galpão Simples	0,982	30	60	50	E	0,5120	0,200	0,6096	929.404,05
	1.826,54	350,00	Constr. Econômica	1,070	30	70	43	E	0,5675	0,200	0,6540	447.361,66
	1.826,54	150,00	Casa Econômica	1,070	30	70	43	E	0,5675	0,200	0,6540	191.726,42
2	1.826,54	800,00	Casa Simples	1,251	30	60	50	E	0,5120	0,200	0,6096	1.114.349,55
	1.826,54	32,00	Piscina	-	30	70	43	E	0,5675	0,200	0,6540	21.862,40
	1.826,54	210,00	Casas Proletárias	0,624	30	60	50	E	0,5120	0,200	0,6096	145.907,64
3	1.826,54	360,00	Casas Econômicas	0,919	25	70	36	E	0,6190	0,200	0,6952	420.104,14
	1.826,54	48,00	Piscina	-	25	70	36	E	0,6190	0,200	0,6952	33.369,60
4	1.826,54	400,00	Casa Simples	1,251	20	70	29	E	0,6655	0,200	0,7324	669.414,05
	1.826,54	65,00	Casa Proletária	0,624	20	60	33	E	0,6390	0,200	0,7112	52.688,87
	1.826,54	56,00	Piscina	-	15	70	21	E	0,7150	0,200	0,7720	43.232,40
5	1.826,54	500,00	Casas Proletárias	0,734	30	60	50	E	0,5120	0,200	0,6096	408.639,37

 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  WELLINGTONBATALHA@UOL.COM.BR
 WWW.FACEBOOK.COM/WELLINGTON.DELIMABATALHA
 WWW.LINKEDIN.COM/IN/WELLINGTON-DE-LIMA-BATALHA-8868A4100/

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

256

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA**

ELEMENTO N.º	IMÓVEL				CÁLCULOS			
	VALOR OFERTADO OU NEGOCIADO (R\$)	MODALIDADE	FATOR FONTE (FT)	VALOR DE NEGÓCIO (R\$)	VALOR DA(S) BENFEITORIA(S) NÃO REPRODUTIVAS (R\$)	VALOR DA TERRA NUA (R\$)	ÁREA DO TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA (R\$/M²)
1	2.700.000,00	Oferta	0,90	2.430.000,00	1.568.492,13	861.507,87	33.000,00	26,11
2	3.500.000,00	Oferta	0,90	3.150.000,00	1.282.119,59	1.867.880,41	157.300,00	11,87
3	890.000,00	Oferta	0,90	801.000,00	453.473,74	347.526,26	33.000,00	10,53
4	1.750.000,00	Oferta	0,90	1.575.000,00	765.335,32	809.664,68	37.660,00	21,50
5	900.000,00	Oferta	0,90	810.000,00	408.639,37	401.360,63	48.400,00	8,29



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

HOMOGENEIZAÇÃO (1/1)

ELEMENTO N.º	VALOR UNITÁRIO DEDUZIDO FATOR OFERTA (R\$/M²)	1				2				VALOR UNITÁRIO FINAL HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	FATOR FINAL RESULTANTE
		FATOR AGRONÔMICO (F ₁)				FATOR RECURSO HÍDRICO (F ₂)					
		ÍAGR.	F ₁	V ₁ (VARIÇÃO) (R\$/M²)	V _{U1} (R\$/M²)	R _{HIDR.}	F ₂	V ₂ (VARIÇÃO) (R\$/M²)	V _{U2} (R\$/M²)		
1	26,11	0,493	0,653	- 9,06	17,05	1,19	0,85	- 3,95	22,16	13,10	0,5019
2	11,87	0,435	0,740	- 3,08	8,79	1,01	1,00	0,00	11,87	8,79	0,7402
3	10,53	0,304	1,059	+ 0,62	11,15	1,01	1,00	0,00	10,53	11,15	1,0592
4	21,50	0,433	0,744	- 5,51	15,99	1,14	0,89	- 2,45	19,05	13,54	0,6296
5	8,29	0,193	1,668	+ 5,54	13,83	1,14	0,89	+ 0,95	7,34	12,89	1,5544
Média	15,66				13,83				14,19	11,89	
Desvio Padrão	7,72				3,41				6,18	1,96	
CV (%)	49,29				25,53				43,55	16,47	



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

258

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

SANEAMENTO AMOSTRAL

ELEMENTO N.º	SANEAMENTO (R\$/m²)
1	13,10
2	8,79
3	11,15
4	13,54
5	12,89
Média Aritmética	11,89
0,7 * Média	8,33
1,3 * Média	15,46
Desvio Padrão (S)	1,96
Coefficiente de Variação (CV)	16,47%
Elementos utilizados (n)	5

INTERVALO DE CONFIANÇA (R\$/m²)	Mínimo	8,89
		Máximo

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos necessários, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Bem assim, verificou-se que não há elementos discrepantes na amostra, haja vista que todos eles estão contidos no intervalo de confiança retro mencionado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:50, sob o número WNZP24700001445. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código NA250GAP.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 5.063.484.496/D

259

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**GRAU DE PRECISÃO**

Para verificação se a média calculada incide na amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central, conforme é preconizado pela norma da ABNT NBR 14.653-3:2019, 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: 1,533

y = número de elementos utilizados: 5 (cinco)

α = 20% (80% de confiança)

σ = Desvio Padrão (S) = 1,96

substituindo, obtêm-se:

$$e = 1,533 * 1,96 / \sqrt{4} =$$

$$e = \pm 1,50$$

Relativamente à média saneada (valor central), temos:

$$1,50 / 11,89 = 0,1262 \text{ ou } 12,62\%.$$

Resultando, portanto:

amplitude igual a 25,24% (2 * 12,62%).

Conforme consta no tópico 9.3.8, da norma da ABNT NBR 14.653-3:2019, os eventos comparativos decorrem ao **GRAU DE PRECISÃO III, pois a amplitude é menor que 30% (trinta por cento).**

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

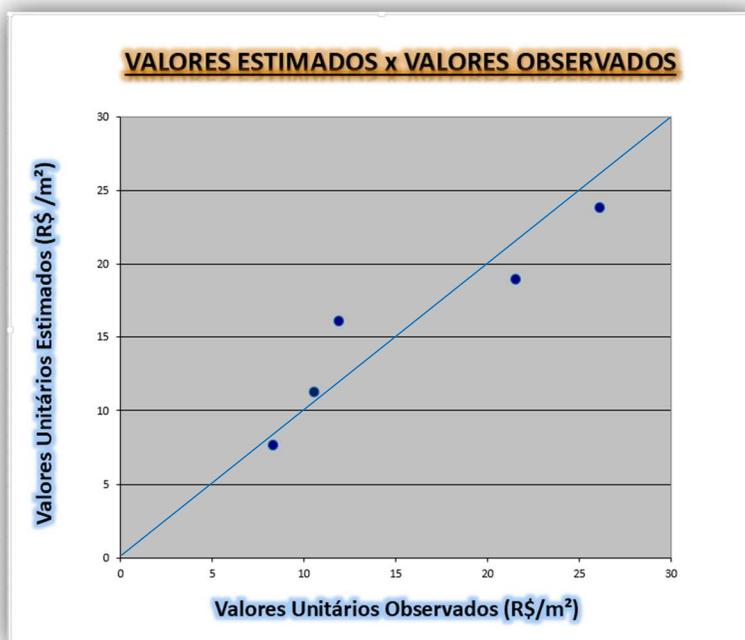
CREA N.º 5.063.484.496/D

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa *versus* valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante (item 7.7.1.5, da NBR 14.653-3:2019).

ELEMENTO N.º	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO AVALIADO (R\$/m²)
1	26,11	23,85
2	11,87	16,17
3	10,53	11,30
4	21,50	19,01
5	8,29	7,70



O gráfico acima mostra a aderência entre os valores observados e estimados, observando-se os pontos (•) em relação à bissetriz.



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

261

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- ANEXO I - DISTRIBUIÇÃO "T - STUDENT"

TABELA 7

Duas caudas		COEFICIENTE DE CONFIANÇA				
		0,80	0,90	0,95	0,98	0,990
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:50, sob o número WNZP24700001445. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código NA250GAP.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

262

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

– ANEXO J –
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (1/5)

TABELA 8

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

TRATAMENTO POR FATORES

(Conforme item 9.3.5, da NBR 14.653-3:2019)

Item	Descrição	Graus de fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 (*)	1
TOTAL DE PONTOS					11

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



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

263

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

– ANEXO K –
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (2/5)

TABELA 9

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

TRATAMENTO POR FATORES

(Conforme item 9.3.7, da NBR 14.653-3:2019)

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	13	8	5	I
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	I
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				I



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:50, sob o número WNZP24700001445. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código NA250GAP.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

264

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

– ANEXO L –
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (3/5)

TABELA 10

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

BENFEITORIAS

(Conforme item 9.2.1, da NBR 14.653-3:2019)

Item	Descrição	Graus de fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método de capitalização da renda no grau III de fundamentação ou Pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou Pelo custo de formação fornecido por terceiros	3
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item	
TOTAL DE PONTOS					3



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:50, sob o número WNZP24700001445. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código NA250GAP.

WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

265

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

– ANEXO M –
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (4/5)

TABELA 11

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

MÉTODO EVOLUTIVO

(Conforme item 9.5.1, da NBR 14.653-3:2019)

Item	Descrição	Graus de fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau III de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado (*) ou pelo método involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado (*) ou pelo método involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado (*) ou pelo método involutivo	1
2	Avaliação das benfeitorias	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias	3
TOTAL DE PONTOS					4

(*) Admite-se a retirada prévia do valor ou custo das benfeitorias dos imóveis que compõem a amostra, para efeito da aplicação do método direto de dados de mercado, conforme 8.4.2



WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5.063.484.496/D

266

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

– ANEXO N –
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (5/5)

TABELA 12

Enquadramento **Global** do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

MÉTODO EVOLUTIVO

(Conforme item 9.5.2, da NBR 14.653-3:2019)

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	6	4	2	I
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	I
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				I



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:50, sob o número WNZP24700001445. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000336-24.2021.8.26.0695 e código NA250GAP.