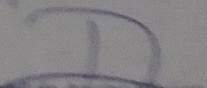


EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BARUERI, ESTADO DE SÃO PAULO.

processo nº 0015401-10.2015.8.26.0068

de Lênio in parte
Lênio - Paulo

24
6/25/2017


Lênio in parte
Advogado

MARCOS MOLITERNO, Mestre em Tecnologia Ambiental, Engenheiro Civil e de
Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
sob o número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação
CARTA PRECATÓRIA CÍVEL proposta por SPORTS MARKETING AGENCY S/C LTDA -
ME contra PROJETO ÍNDIO SPORTS LTDA - ME vem, respeitosamente à presença de
Vossa Excelência, após completar todos os estudos afinentes ao caso, apresentar suas
conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE ENGENHARIA

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 046.2502

Celular: (11) 9.6323.3333
 Escritório: (11) 9.8536-9111
 e-mail: info@mmoliterno.com.br
 www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri
processo: 0015401-10.2015.8.26.0068
data: 11/10/2017

QUADRO RESUMO

506
13

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

SPORTS MARKETING AGENCY S/C LTDA - ME

x

PROJETO ÍNDIO SPORTS LTDA - ME

IMÓVEL: unidade nº 94, edifício 15, Praça da Lua

Avenida Marginal Esquerda do Rio Tietê, s/nº e Rua Marte, nº 429,

Residencial Alphaview Bairro Privativo

Cachoeira do Funil, Jardim Tupanci, Barueri / SP.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 392.055,20 - outubro de 2.017

M·MOLÍTERNO

Engenharia Civil e Ambiental

CREA 048.2902

Celular: (11) 9.6323.3333

Escritório: (11) 9.8556-9111

e-mail: info@moliterno.com.br

www.moliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP

processo: 0015401-10.2015.8.26.003

data: 11/10/2017 folha: 2/2

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel identificado como a unidade nº 94, localizado no 9º pavimento, do Edifício 15, localizado no espaço denominado Residencial Alphaview Bairro Privativo, situado na Avenida Marginal Esquerda do Rio Tietê, s/nº e Rua Marte nº 429, Na Cachoeira do Funil, Jardim Tupanci, no Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

O estudo patrimonial faz-se necessário em cumprimento da Carta Precatória, referente ao processo nº 0115520-89.2006.8.26.0004.

Em assim sendo, Vossa Excelência determinou às fls. 88 a realização de perícia de Engenharia Civil para a determinação do valor do imóvel penhorado à fls. 83, para que sejam satisfeitas todas as determinações legais, missão esta que muito honrou o signatário. As partes declinaram da oportunidade de indicar Assistentes Técnicos e de apresentar quesitos no prazo concedido pelo Juízo.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotar-se-á os métodos preconizados pela mais moderna técnica avaliatória, sintetizados nas normas técnicas e nos trabalhos apresentados à Divisão Técnica de Avaliações e Perícias do Instituto de Engenharia em São Paulo – www.iengenharia.org.br.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- *Método Direto: define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de B
processo: 0015401-10.2015
data: 11/10/2017 fo

*Metodo de Avaliação de Imóveis em Geral, por meio de amostras de
mercado, com o emprego de técnicas amostrais: Comparação, Método de
Capitalização de Renda e Método Evolutivo e Método Involutivo e o
Método de Avaliação de Custo de Reprodução.*

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é avaliado através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas patentizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização de Renda determina o valor do imóvel encarando-o como se um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos, uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, base-se, através da aplicação de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

614/153
03
4

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio dos imóveis penhorados às folhas 83, está depositado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri sob a matrícula nº 154.664, de 21 de outubro de 2011.

O imóvel está cadastrado na secretaria municipal de finanças do município de Barueri sob o nº 24453.41.77.0001.00.000.1 (em maior área). A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano classifica a área como estando inserida em zona mista.

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e o tipo de adensamento do entorno, bem como a topografia, as características da edificação e a obsolescência do projeto, além de todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem.

A vistoria ao imóvel avaliando foi realizada em 03 de outubro de 2017.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

O referido logradouro público apresenta-se em leve declive no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- a) vias revestidas com pavimentação;
- b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- c) infraestrutura para distribuição de água potável;
- d) infraestrutura para captação de águas pluviais e coleta de esgotos;
- e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
- f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- g) acesso por transporte público;
- h) iluminação pública, e;
- i) serviço postal.

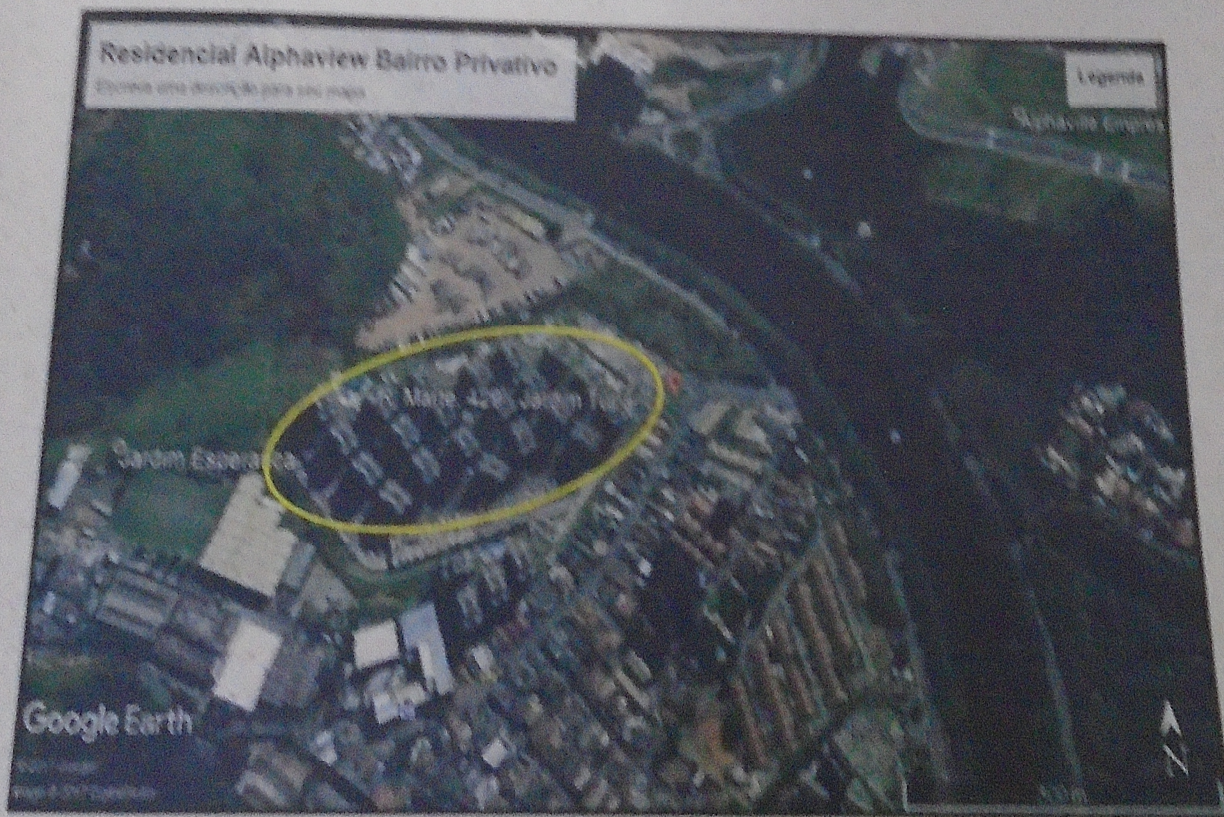


Imagem aérea do imóvel avaliando (fonte: Google Earth).

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.292/2

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP
processo: 0015401-10.2015.8.26.0066
data: 11/10/2017 folha: 6/29

Dentre os serviços e instituições que se inserem no entorno do imóvel avaliando, destaca-se a existência de estabelecimentos comerciais de âmbito local e de prestação de serviços, além de templos religiosos e de equipamentos de educação.



Vista da fachada do Residencial Alphaview Bairro Privativo

4.2. O RESIDENCIAL ALPHAVIEW BAIRRO PRIVATIVO

O Condomínio Residencial Alphaview Bairro Privativo situa-se à Avenida Marginal esquerda do Rio Tietê, s/nº e Rua Marte nº 429, no Cachoeira do Funil, no município de Barueri, no Estado de São Paulo.

O empreendimento compõe-se de um lote de terreno com 21 Edifícios, erigidos em quatorze pavimentos, sendo um térreo e treze pavimentos-tipo. O Edifício "15" possui seis unidades por pavimento-tipo e três unidades no térreo. O acesso vertical é feito

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP
processo: 0015401-10.2015.8.26.0068
data: 11/10/2017 Folha: 7/29

por dois elevadores sendo que cada um atende um hall com três unidades e escada interna.

617

03



Vista da fachada do Residencial Alphaville Bairro Privativo.



Vista da fachada do Edifício 15

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP
processo: 0015401-10.2015.8.26.006
data: 11/10/2017 folha: 8/29



Vista da área comum do residencial - piscina



Vista da área comum do residencial - churrasqueira

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
 Escritório: (11) 9.8556-9111
 e-mail: info@mmoliterno.com.br
 www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Banuerl
processo: 0015401-10.2015.8.26
data: 11/10/2017 folha:



Vista da área comum do residencial - quadra poliesportiva

4.3. O IMÓVEL AVALIANDO - UNIDADE 94 DO EDIFÍCIO 15

O imóvel avaliando possui sala, sacada, circulação, três dormitórios sendo um suíte, banheiro, cozinha e área de serviço; com área privativa de 73,480 m², área comum total de 73,026 m², já incluído o direito ao uso de 02 vagas simples de garagem, localizadas na garagem coletiva do condomínio, área total de 152,506 m², área total edificada de 123,600 m², perfazendo a fração ideal no solo de 0,000524 ou 0,0524%.

Apresenta-se a seguir a descrição do padrão de acabamento verificado na edificação, por traduzir o custo de construção, parcela inseparável do valor do bem.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CNPJ 048.2902

Cellular: (11) 9.6923.3333
Escritório: (11) 9.8956-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Maria Cível de Saavedra
processo: 0015401-10.2015.8.26.0
data: 11/10/2017 folhas: 1

Responsabilidade: SALA

paredes : revestimento em argamassa gipsotita e pintura a base de látex e água
de parede;

pisos : revestimento em placas de porcelanato;

teto : revestimento em argamassa fina e pintura a base de látex;

esquadrias : porta de madeira e porta batente em alumínio;



Visão da sala

M. MOLÍTERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 040.2903

Celular: (11) 9.6323.3333
Fonofone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri
processo: 0015401-10.2015.8.26
data: 11/10/2017 Folha:

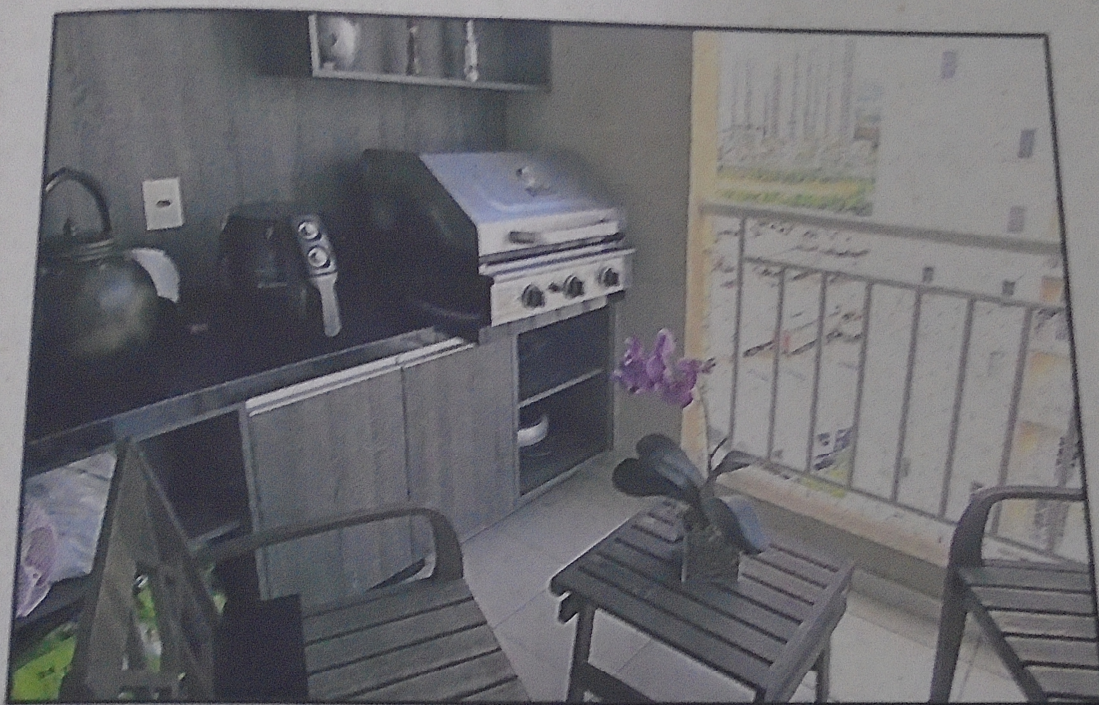
Dependência: SACADA

Paredes : revestimento em argamassa plástica e textura.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : guarda-corpo em ferro.



Vista da sacada

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

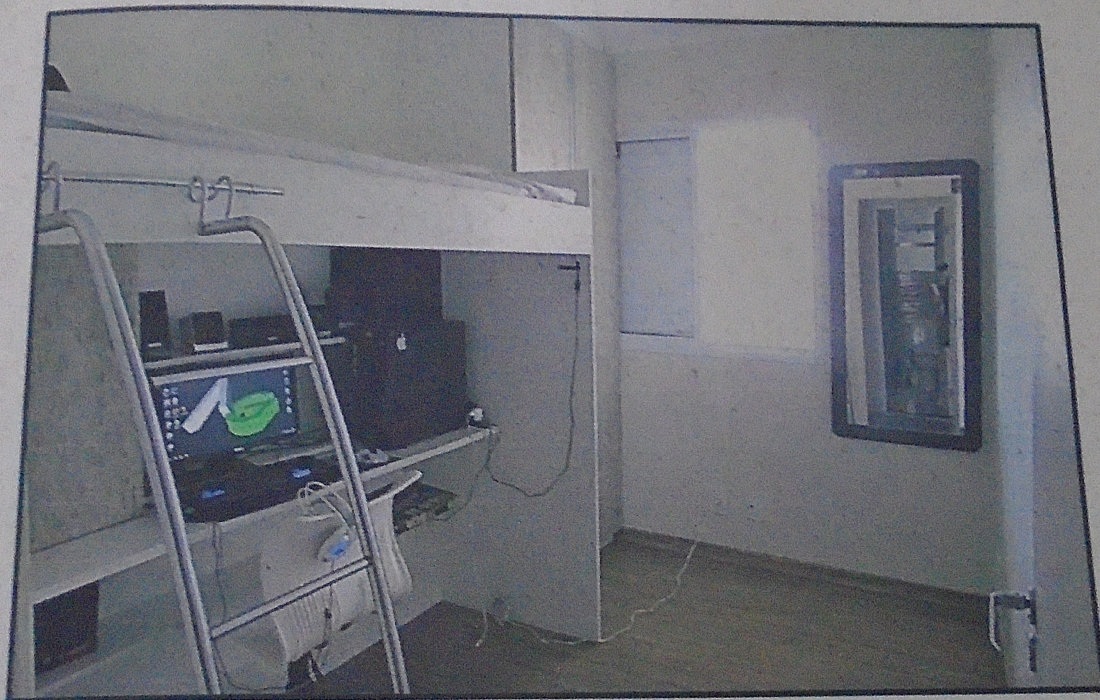
cliente: 3ª Vara Cível de Barueri
processo: 0015401-10.2015.8.26
data: 11/10/2017 folha:

Dependência: DORMITÓRIOS

- Paredes : revestimento em argamassa plástica e pintura à base de látex.
Piso : revestimento em madeira.
Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.
Esquadrias : portas de madeira e esquadria em alumínio.

622 ~~11~~ 5

03



Vista do dormitório 1

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3º Vara Cível de Barueri /
processo: 0015401-10.2015.8.26.0
data: 11/10/2017 folha: 1



Vista do dormitório 2



Vista do dormitório da suite

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: [11] 9.6323.3333
Escritório: [11] 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP
processo: 0015401-10.2015.8.26.0006
data: 11/10/2017 folha: 14/

Dependência: BANHEIROS

- Faixas : revestimento em placas cerâmicas.
- Piso : revestimento em placas cerâmicas.
- Porta : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.
- Esquadrias : porta de madeira e janela em alumínio.



Vista do banheiro da suite

M. MOLÍTERNO

Engenharia Civil e Ambiental

CRI 7 048 2022

Celular: (11) 9.6323.3333

Escritório: (11) 9.8556.9111

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

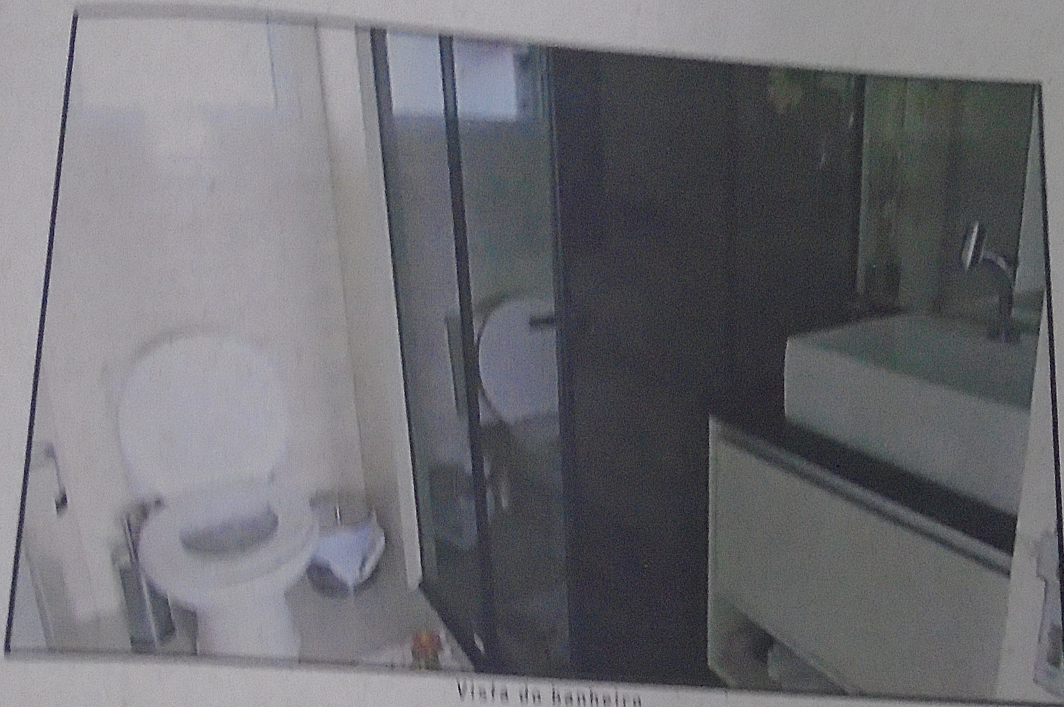
cliente: 3ª Vara Cível de Banerri / S

processo: 0015401-10.2015.8.26.00

data: 11/10/2017 folha: 15

625 ~~444~~
01

03
2



Vista da banheiro

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CNPJ 08.042.002

Telefone: (11) 8823-3333
Faculdade: (11) 8858-9111
e-mail: adm@moliterno.com.br
www.moliterno.com.br

cidade: 2ª Vila Civil de Barceiro / SP
projetos: 0015/01-10.015.8.15.002
data: 11/10/2017 hora: 16:29

Dependência: COZINHA

- Parades : revestimento em placas cerâmicas.
- Piso : revestimento em placas cerâmicas.
- Pared : revestimento em argamassa fina e pinfura a base de látex.
- Esquadrias : porta em alumínio.

03
4



Vista da área da cozinha

Dependência: ÁREA DE SERVIÇOS

627 ~~116~~

03

- paredes : revestimento em placas cerâmicas e argamassa fina e pintura à base de látex.
- Piso : revestimento em placas cerâmicas.
- Ferro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.
- Esquadrias : janela em alumínio.



Vista da área de serviço

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor do metro quadrado de área útil do bem em avaliação resultará dos tratamentos matemáticos das ofertas estudadas, homogeneizando-se o tipo, padrão e acabamento, e a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto.

O resultado será expresso na seguinte equação matemática:

$$V_{unidade} = Sc \times Cc \times F_{atual}, \text{ onde:}$$

V_b - valor da unidade

Sc - área útil construída : 79,480 m²

Cc - custo de construção : R\$ 4.932,75/m²

F_{atual} - Fator Atualização : 1,00

Substituindo-se os valores numéricos, na fórmula matemática, tem-se que:

$$V_b = 79,480 \text{ m}^2 \times R\$ 4.932,75/\text{m}^2 \times 1,00 \Rightarrow V_b = R\$ 392.055,20$$

o Valor de Mercado: R\$ 392.000,00

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do Jardim Tupanci, no Município de Barueri, que abriga o imóvel avaliando, é dotada de infraestrutura comercial e de prestação de serviços, sendo servida por diversas linhas de ônibus urbano municipal e intermunicipal, que atende plenamente à população que ali reside e trabalha.

No tocante ao mercado imobiliário, a região despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, face à oferta de lotes adequados à construção de novos edifícios, embora esta atividade neste momento esteja bastante restrita. Atualmente,

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP
processo: 0015401-10.2015.8.26.0060
data: 11/10/2017 folha: 19/29

271
629
03

vicela no mercado a revenda de imóveis consolidados como o avaliando, ainda que o segmento de locação esteja muito ativo, com volume razoável de negócios.

No tocante à possibilidade de valorização do bem avaliando, enquanto não houver a retomada da economia, com linhas de crédito a longo prazo, a valorização do imóvel avaliando acompanhará o crescimento orgânico da economia.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Este posto, o valor de mercado da unidade identificada como 94, do Edifício 15, situada à Avenida Marginal Esquerda do Rio Tietê, s/nº, e Rua Marte, nº 429, no lugar denominado Cachoeira do Funil, no Jardim Tupanci, no município e comarca de Barueri, importa em R\$ 392.055,20 (trezentos e noventa e dois mil, cinquenta e cinco reais e vinte centavos), válidos para a data do Laudo de Avaliação - outubro de 2017.

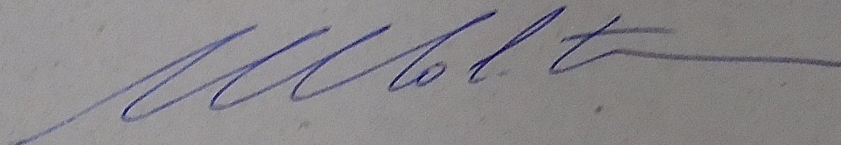
No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação III e, Grau de Precisão III.

II. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - [iengenharia.org.br](http://www.iengenharia.org.br).

Nota: Em atenção à Resolução 233/ENI, como também aos Provimentos CSM 1625/2005 e 2388/2015 do Conselho Superior de Engenharia, o signatário informa que se encontra à disposição das partes, seu "cartão de visita", acompanhado dos documentos exigidos para atuação, artigos nos termos destes Provimentos no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA, com acesso no seguinte endereço eletrônico: <http://www.tjpp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>.

São Paulo, 11 de outubro de 2017.



Engº Marcos Moliterno, MSc.

Vice-Presidente do Instituto de Engenharia
Mestre em Tecnologia Ambiental

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - crea 060.157.9648

Membro do Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentáveis do Município de São Paulo - CADES

Membro do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado - CONDEPHAAT

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CETA 040.2022

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP
processo: 0015401-10.2015.8.26.0068
data: 11/10/2017 Folha: 2/29

97
107
anexo

PESQUISA E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO
VALOR UNITÁRIO BÁSICO DA UNIDADE

Residencial AlphaView Bairro Privativo.

Município de Barueri

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP
processo: 0015401-10.2015.8.26.000
data: 11/10/2017 folha: 22/

I - TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ÁREA AVALIANDA:

Considerou-se nos cálculos de avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

PADRÃO DO IMÓVEL:

Considera-se a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando: Apartamento Padrão Médio

Fator Padrão: 1,926

IDADE APARENTE DO IMÓVEL:

Considera a valia inversamente proporcional à idade aparente.

Idade aparente do avaliando: 6 anos

Razão de depreciação: 2,50 % a.a.

CONSERVAÇÃO E OBSOLESCÊNCIA:

Considera a valia inversamente proporcional ao estado de conservação e de manutenção. Estado de Conservação do avaliando (paradigma): "C" => 0,9210

$$Foc = R + K [1-R] = 0,9368$$

ELASTICIDADE:

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, aplica-se um desconto para compensar o ágio imposto a título de negociação nas mesmas - Desconto : 10%

ZONA DE USO:

O imóvel insere-se segundo a classificação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, na Zona Mista.

M. MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental

CREA 048-2902

Celular: (11) 9.6323.3333

Escritório: (11) 9.8556-9111

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP

processo: 0015401-10.2015.8.26.000

data: 11/10/2017 Folhas: 23

II - ELEMENTOS EM OFERTA

659/2
03

Elemento de Pesquisa nº 01

Endereço: Rua Marte, 429, Jd. Tupanci, Barueri	
Zona de uso: mista	Data: outubro/2017
Edifício: Res. Alphaview	Unidade: 10º andar
Área útil: 68,00 m²	idade: 6 anos
Padrão: médio - 1,926 x RBN	Obsolescência: C
Coef. Ross/Heideck (k): 0,921	Vida Referencial: 60
Tipo: apartamento padrão 3 dormitórios / 2 vagas	
Valor de Oferta: R\$ 295.000,00	
Fonte: vivareal.com.br	
Contato: Sr. Wilson	telefone: (11) 9.4222-0471



Elemento de Pesquisa nº 02

Endereço: Rua Marte, 429, Jd. Tupanci, Barueri	
Zona de uso: mista	Data: outubro/2017
Edifício: Res. Alphaview	Unidade: 6º andar
Área útil: 79,48 m²	idade: 6 anos
Padrão: médio - 1,926 x RBN	Obsolescência: C
Coef. Ross/Heideck (k): 0,921	Vida Referencial: 60
Tipo: apartamento padrão 3 dormitórios / 2 vagas	
Valor de Oferta: R\$ 400.000,00	
Fonte: vivareal.com.br	
Contato: Sr. Wilson	telefone: (11) 9.4222-0471



Elemento de Pesquisa nº 03

Endereço: Rua Marte, 429, Jd. Tupanci, Barueri	
Zona de uso: mista	Data: outubro/2017
Edifício: Res. Alphaview	Unidade: 8º andar
Área útil: 68,00 m²	idade: 6 anos
Padrão: médio - 1,926 x RBN	Obsolescência: C
Coef. Ross/Heideck (k): 0,921	Vida Referencial: 60
Tipo: apartamento padrão 3 dormitórios / 2 vagas	
Valor de Oferta: R\$ 299.000,00	
Fonte: vivareal.com.br	
Contato: Sra. Ana Lúcia	telefone: (11) 9.9530-6062



Elemento de Pesquisa nº 04

Endereço: Rua Marte, 429, Jd. Tupanci, Barueri	
Zona de uso: mista	Data: outubro/2017
Edifício: Res. Alphaview	Unidade: 4º andar
Área útil: 68,00 m²	Idade: 6 anos
Padrão: médio - 1,926 x RBN	Obsolescência: C
Coef. Ross/Heideck (k): 0,921	Vida Referencial: 60
Tipo: apartamento padrão 3 dormitórios / 2 vagas	
Valor de Oferta: R\$ 295.000,00	
Fonte: vivareal.com.br	
Contato: Sr. Leandro	telefone: (11) 9.8929-2675



Elemento de Pesquisa nº 05

Endereço: Rua Marte, 429, Jd. Tupanci, Barueri	
Zona de uso: mista	Data: outubro/2017
Edifício: Res. Alphaview	Unidade: 9º andar
Área útil: 79,48 m²	Idade: 6 anos
Padrão: médio - 1,926 x RBN	Obsolescência: C
Coef. Ross/Heideck (k): 0,921	Vida Referencial: 60
Tipo: apartamento padrão 3 dormitórios / 2 vagas	
Valor de Oferta: R\$ 410.000,00	
Fonte: vivareal.com.br	
Contato: Sr. Djalma	telefone: (11) 9.9400-1112



Elemento de Pesquisa nº 06

Endereço: Rua Marte, 429, Jd. Tupanci, Barueri	
Zona de uso: mista	Data: outubro/2017
Edifício: Res. Alphaview	Unidade: 8º andar
Área útil: 79,48 m²	Idade: 6 anos
Padrão: médio - 1,926 x RBN	Obsolescência: C
Coef. Ross/Heideck (k): 0,921	Vida Referencial: 60
Tipo: apartamento padrão 3 dormitórios / 2 vagas	
Valor de Oferta: R\$ 426.000,00	
Fonte: vivareal.com.br	
Contato: Sr. Wilson	telefone: (11) 9.4222-0471



III - TABELA RESUMO DOS CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Elemento	Área (m²)	Objeto (R\$)	Preço Final (R\$)	R\$/m²	Índice Fiscal	Preço x Índice	Coef. C	f	m	Coef. (R\$)	Coef. (R\$)	Coef. (R\$)	Coef. (R\$)	Coef. (R\$)	
1	62,00	295.000,00	265.500,00	3.944,11	1,00	1,926	6	0,920	0,2	60	0,998	1,000	1,000	1,000	3.944,11
2	79,48	400.000,00	360.000,00	4.529,44	1,00	1,926	6	0,920	0,2	60	0,998	1,000	1,000	1,000	4.529,44
3	62,00	299.000,00	269.100,00	3.953,35	1,00	1,926	6	0,870	0,2	60	0,886	1,028	1,000	1,000	4.000,00
4	62,00	295.000,00	265.500,00	3.944,11	1,00	1,926	6	0,400	0,2	60	1,972	1,020	1,000	1,000	3.944,11
5	79,48	410.000,00	369.000,00	4.609,98	1,00	1,926	6	0,340	0,2	60	1,794	1,275	1,000	1,000	4.609,98
6	79,48	425.000,00	383.400,00	4.823,86	1,00	1,926	6	0,830	0,2	60	0,886	1,028	1,000	1,000	5.200,00

média	4.021,75
Desvio Padrão	912,88
Coefficiente de Variação	22,71%

M. MOLITERNO
 Engenharia Civil e Ambiental
 CREA 048.290/2

Celular: (11) 9.6323.3333
 Escritório: (11) 9.8556-9111
 e-mail: info@mmoliterno.com.br
 www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de Barueri / SP
 processo: 0015401-10.2015.8.26.006
 data: 11/10/2017 folha: 26/27

IV - VERIFICAÇÃO DOS INTERVALOS DE CONFIANÇA DO VALOR UNITÁRIO

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico é igual a R\$ 4.932,75/m², os limites impostos são:

$$\text{Limite Inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 3.452,93/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior (+30\%)} = \text{R\$ } 6.412,58/\text{m}^2$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico obtido resulta igual a R\$ 4.932,75/m², sendo o desvio-padrão calculado de R\$ 912,08/m², para um coeficiente de variação de 18,49%.

V - VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 4.932,75/\text{m}^2 \quad \text{Valor Crítico para 5 amostras: 1,73}$$

$$\text{V.I. Elemento Crítico Inferior: R\$ } 3.904,41/\text{m}^2 \Rightarrow$$

$$D_{2/5} = [\text{R\$ } 4.932,75/\text{m}^2 - \text{R\$ } 3.904,41/\text{m}^2] + \text{R\$ } 912,08/\text{m}^2 = 1,13 < 1,73$$

$$\text{V.II. Elemento Crítico Superior: R\$ } 6.368,83/\text{m}^2 \Rightarrow$$

$$D_{4/5} = [\text{R\$ } 6.368,83/\text{m}^2 - \text{R\$ } 4.932,75/\text{m}^2] + \text{R\$ } 912,08/\text{m}^2 = 1,57 < 1,73$$

Assim, o critério de Chauvenet demonstra que os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética a R\$ 4.932,75/m², sendo o desvio-padrão calculado igual a R\$ 912,08/m², para um coeficiente de variação de 18,49%.

03
1
LIMITE PARA TESTE ESTADÍSTICA DAS RESERVAS AMORÇADAS

de acordo com limites de confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Reservas Amortizadas (ver que 4-20), considerando-se $n = 6$, grau de liberdade $(n - 1) = 5$, grau de confiança de 99%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48.

Assim, aplicando-se a fórmula, tem-se os seguintes limites:

$$Lim_{sup} = Lim_{inf} + t_{\alpha} \cdot (S \cdot (n - 1)^{-1/2}), \text{ temos que:}$$

$$Lim_{sup} = R\$ 4.922,75/m^2 + 1,48 \cdot (512,00 \cdot (5)^{-1/2})$$

$$\Rightarrow Lim_{sup} = R\$ 4.229,87 / m^2 \quad e \quad Lim_{inf} = R\$ 5.535,46 / m^2$$

ver que 4-20, o valor é igual 1,48

Em conformidade com os cálculos aritméticos e os intervalos de confiança dos métodos estatísticos, o Valor Unitário Básico mais adequado para a unidade em questão resulta em R\$ 4.922,75/m².

VII - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO: TRATAMENTO POR FATORES

a) Graus de fundamentação no tratamento por fatores

Tabela 4 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Conforme a Norma NBR 14653-2:2007, a fundamentação enquadra-se no Grau III.

b) Graus de precisão para o tratamento por fatores

Tabela 6 - Graus de precisão na estimativa de fator

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% a 50%	> 50%

Conforme a Norma NBR 14653-2:2007, a precisão enquadra-se no Grau III.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 CÂMARA 4 DE SÃO PAULO
 PAVILIONAL IV - LADA
 PAVILIONAL IV

Rua Marquês Faria, 140 - Lada - CEP 05074-000, Fone: (11) 4834-6328, São Paulo, SP - E-mail: tpe@tpe.org.br

602

DECISÃO

Processo nº
 Class. Assunto
 Assessoria
 Expediente

0115520-89.2006.8.26.0004
 Procedimento Comum - Específica de Títulos de Crédito
 Sports Marketing Agency S/A Ltda - S/A
 Projeto Início Sports Ltda - Me e outros

Rel. de Direito Dr. Renato Guanais Simões Thomson

Vistos.

Citadas as partes do retorno da precatória.

Requer a credora o que entender de direito para o prosseguimento, em quinze

dias.

No mesmo prazo, digam as partes se possuem interesse na tentativa de conciliação em audiência a ser designada para esse fim.

Inte.

São Paulo, 07 de maio de 2018.

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

DOGG

Este documento é válido de acordo com a Lei nº 11.419/2006. Para verificar a autenticidade, acesse o site: www.tpe.org.br. Processo nº 0115520-89.2006.8.26.0004. Pape assinado por RENATO GUANAIS SIMÕES THOMSON. Para assinar no sistema, acesse o site: www.tpe.org.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
4ª VARA CÍVEL

Rua Martin Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4ev@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº
Classe - Assunto
Requerente
Requerido

0115520-89.2006.8.26.0004
Procedimento Comum - Espécies de Títulos de Crédito
Sports Marketing Agency S/A Ltda - Sma
Projeto Indio Sports Ltda - Me e outros

Jur do Direito: Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen

Vistos.

1) Consultando os autos, verifico que a penhora incidiu sobre a meação, cabendo ao devedor Alberto Souza, dos direitos de compromissário comprador oriundo do instrumento particular de fls. 395/437,

Não incidiu, propriamente, sobre o imóvel (isto é, sobre o direito real de propriedade) e, ainda, sobre a metade ideal daqueles direitos oriundos do compromisso.

No entanto, ao invés da avaliação se voltar para a apuração do valor de mercado da meação daqueles direitos, ela teve por escopo obter o "justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel" (fls. 612 e 628).

Vale dizer, a circunstância de se tratar de meação de direitos de compromissário comprador não foi considerada no laudo pericial.

Por isso, a perícia deverá ser complementada essa finalidade, ratificando-se ou reificando-se o valor obtido.

Isto se justifica porque, eventual superavaliação poderá comprometer futuras tentativas de venda judicial, por desinteresse e desvantagem econômica daquele que se dispuser a arrematar o bem.

2) Diante do exposto, intimo-se o perito judicial para, no prazo de quinze dias, para esclarecer e complementar o laudo, adaptando o valor da avaliação para as circunstâncias acima mencionadas.

3) Com a resposta, ciência às partes para manifestação em quinze dias.

Int

São Paulo, 04 de setembro de 2018

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL REGIONAL
IV - LAPA, COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 0115520-89.2006.8.26.0004

3. Os
de 25/10/2018

Marcos Moliterno
Juiz de Direito

MARCOS MOLITERNO, Mestre em Tecnologia Ambiental, Engenheiro Civil e de
Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia -
CREA/SP - sob o número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos
autos da ação PROCEDIMENTO COMUM proposta por SPORTS MARKETING AGENCY
S/E LTDA - SMA contra PROJETO ÍNDIO SPORTS LTDA - ME E OUTRO vem,
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seus esclarecimentos,
conforme decisão de fls. 690.

M. MOLITERNO
Engenharia (Civil) e Ambiental
CREA 150.2982

Telefone: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: mfo@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 4ª Vara Cível da Lapa - SP
processo: 0115520-89.2006.8.26.0004
data: 22/10/2018 folha: 1/12

26 OUT 2018
22 OUT 2018

1. INTRODUÇÃO

O presente documento visa atender às determinações de Vossa Excelência, no que se refere à obtenção do valor de mercado da aquisição de direitos de comprissário comprador. Salienta-se que o signatário, ora nomeado na carta precatória civil de nº 0015401-10.2015.8.26.0068, que tramitou à 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri, estimou os valores de mercado para o imóvel situado à Rua Marte, nº 429 - unidade 94, no bairro denominado Jardim Tupanci, no Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Tendo em vista as determinações de Vossa Excelência, às fls. 690, o signatário apresenta seus esclarecimentos, no que se refere aos valores equivalentes a 50% do imóvel citado.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor do metro quadrado de área útil do bem em avaliação resultará dos tratamentos matemáticos das ofertas estudadas, homogeneizando-se o tipo, padrão e acabamento, e a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto.

O resultado será expresso na seguinte equação matemática:

$$V_{\text{unid}} = S_c \times C_c \times F_{\text{atual}}, \text{ onde:}$$

V_{unid} - valor da unidade

S_c - área útil construída : 79,480 m²

C_c - custo de construção : R\$ 4.932,75/m²

F_{atual} - Fator Atualização : 1,00

Substituindo-se os valores numéricos, na fórmula matemática, tem-se que:

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6329.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 4ª Vara Cível da Lapa - SP
processo: 0115520-89.2006.8.26.0004
data: 22/10/2016 folha: 2/12

$$V_b = 79.480 \text{ m}^2 \times R\$ 4.932,75/\text{m}^2 \times 1,00 \Rightarrow V_b = R\$ 392.055,20$$

$$50\% V_b = 392.055,20 \times 0,5 \Rightarrow 50\% V_b = 196.027,60$$

o Valor de Mercado de 50% : R\$ 196.000,00

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do Jardim Tupanci, no Município de Barueri, que abriga o imóvel avaliando, é dotada de infraestrutura comercial e de prestação de serviços, sendo servida por diversas linhas de ônibus urbano municipal e intermunicipal, que atende plenamente à população que ali reside e trabalha.

No tocante ao mercado imobiliário, a região despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, face à oferta de lotes adequados à construção de novos edifícios, embora esta atividade neste momento esteja bastante restrita. Atualmente, viceja no mercado a revenda de imóveis consolidados como o avaliando, ainda que o segmento de locação esteja muito ativo, com volume razoável de negócios.

No tocante à possibilidade de valorização do bem avaliando, enquanto não houver a retomada da economia, com linhas de crédito a longo prazo, a valorização do imóvel avaliando acompanhará o crescimento orgânico da economia.

4. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: [11] 9.6323.3333
Escritório: [11] 9.8556.9111
e-mail: info@mmliterno.com.br
www.mmliterno.com.br

cliente: 4ª Vara Cível da Lapa - 5ª
processo: 0115520-89.2006.8.26.0004
data: 22/10/2018 Folha: 3/12

... para o valor de mercado de 50% da unidade imobiliária...
... situada à Rua Parre, nº 425, no bairro...
... valor de R\$ 196.827,50 (cento e noventa e seis mil, oitenta e
... e sessenta e sete reais), valendo para a data da emissão da Engenharia - nº 1234
de 2018.

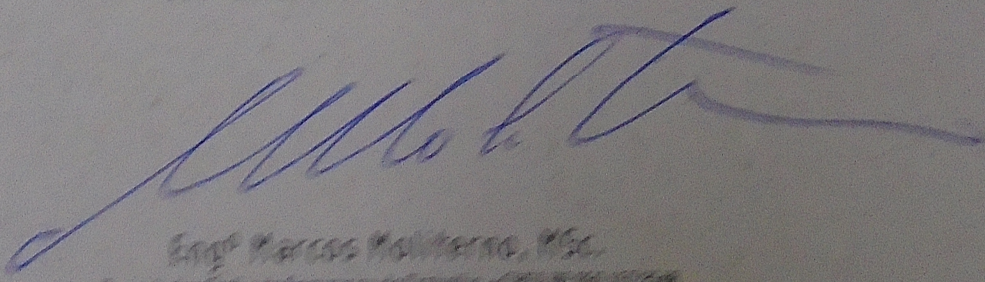
... que concerne aos aspectos técnicos da análise, considerando-se a Norma
"Especificações das Análises" da ABNT NBR 14622-2: 2004 (ABNT) - Análises de Solo da
Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Índices Brutos, a presente
relatório apresenta o Grau de Fundamentação II e Grau de Projeção III.

5. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é de livre de signatário, que realizou os diligências,
inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita
observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e
Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - Engenharia.org.br.

Este laudo foi elaborado em conformidade com as normas técnicas ABNT NBR 14622-2: 2004 e ABNT NBR 14622-1: 2004, bem como com as normas técnicas ABNT NBR 14622-3: 2004 e ABNT NBR 14622-4: 2004, em vigor no momento da elaboração do presente relatório.

São Paulo, 22 de outubro de 2018.



Engº Marcos Moliterno, PSE

Engenheiro de Engenharia de Estruturas - CREA nº 16.151/04
Rua do Comércio, nº 123
Bairro Centro de São Paulo - SP

*Assinatura do profissional responsável pela elaboração e aprovação do presente relatório de Engenharia - 2018
Assinatura do profissional responsável pela elaboração e aprovação do presente relatório de Engenharia - 2018*

M MOLITERNO Engenharia Civil e Ambiental (11) 3041-1111	Telefone: (11) 3041-1111	Celular: (11) 9999-9999
	Telefone: (11) 3041-1111	Celular: (11) 9999-9999
	Endereço: Rua do Comércio, nº 123	Celular: (11) 9999-9999
	www.moliterno.com.br	Celular: (11) 9999-9999