

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

Processo nº 0009707-56.2002.8.26.0152

453
D. J. S. P. J.
Cotia, S. P.
Carlos Alexandre de A. Aguiar
Juiz de Direito

152 F00A.17.00012028-2 054417 1698 99

MARCOS MOLITERNO, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sob o registro número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS proposta por ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE COLINAS DO SÃO FERNANDO contra DJALMA MATTIOLI e OUTRO vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE ENGENHARIA

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 1/21

454
2

QUADRO RESUMO

CUMPRIMENTO DE SENTANÇA - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE COLINAS DO SÃO FERNANDO

X

DJALMA MATTIOLI E OUTRO

IMÓVEL: Lote 18 da quadra E

Praça de Retorno existente no final da Rua 2

Colinas do São Fernando, Cotia.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 157.705,80 - abril de 2.017

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 2

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel localizado na praça de retorno existente no final da rua 2, lote 18, quadra E, Colinas de São Fernando, situado no Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo.

O estudo patrimonial faz-se necessário uma vez que o Autor pretende que o referido imóvel seja exposto em hasta pública, visando ao ressarcimento dos haveres despendidos com a manutenção do condomínio.

Deste modo, Vossa Excelência determinou à fls. 276 a realização de Perícia de Engenharia de Avaliações para a avaliação do imóvel penhorado à fls. 249, missão esta que muito honrou o signatário.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela moderna técnica avaliatória, sintetizados nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, do Instituto de Engenharia em São Paulo – www.iengenharia.org.br.

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

- *Método Direto: método que 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.*
- *Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de*

456
3

processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido 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 padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização 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 inexistirem 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 inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

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

657
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 do imóvel expropriado, está depositado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, matrícula nº 14.580, ficha 01.

O imóvel está cadastrado na secretaria municipal de finanças do município de Cotia sob o nº 23143.24.54.0123.00.000.1.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano classifica a área como estando inserida em zona de uso residencial e ocupação horizontal.

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e tipo de adensamento do entorno, topografia, características da edificação e a obsolescência do projeto, bem como, todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel foi realizada em 07 de março de 2017.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

A região é afastada dos centros comerciais. O referido logradouro público apresenta-se em leve declive no trecho considerado, sendo servido pelos seguintes equipamentos urbanos e serviços públicos encontrados no município:

- 458
9
- a) vias revestidas com pavimentação asfáltica;
 - b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
 - c) infraestrutura para distribuição de água potável (fornecida pelo condomínio);
 - d) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
 - e) coleta de resíduos sólidos domiciliares;
 - f) iluminação pública.

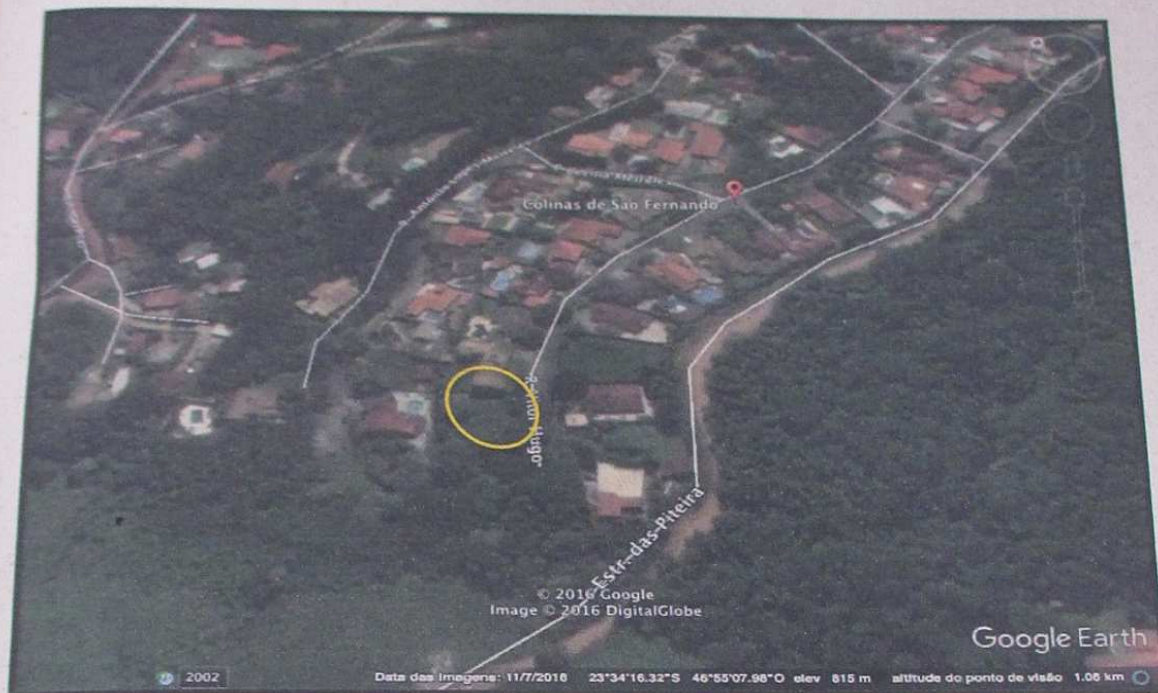


Imagem aérea do imóvel avaliando (fonte: Google Earth).

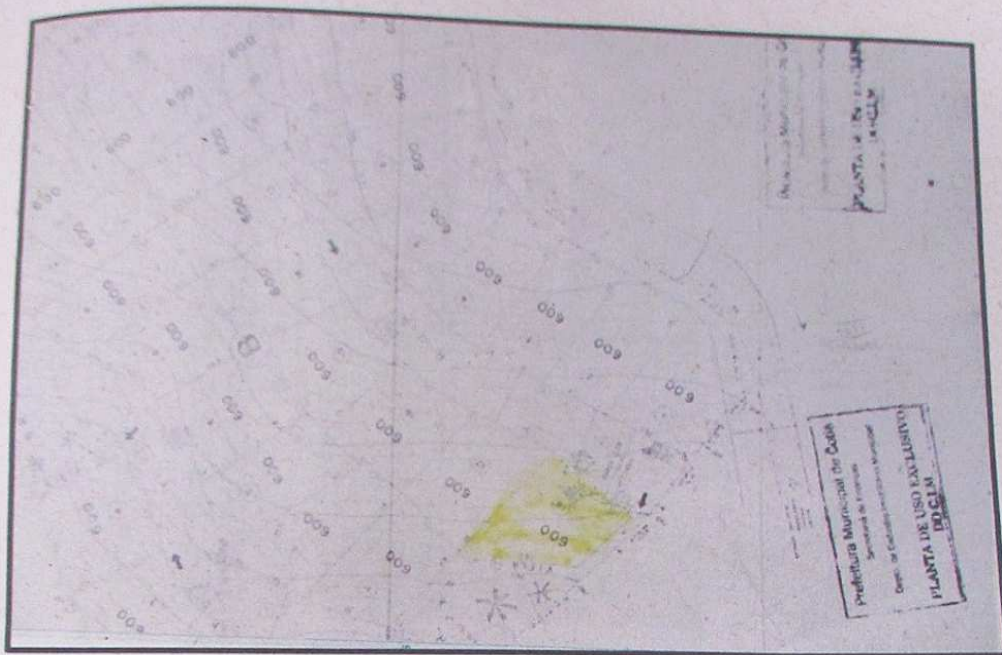
O entorno do imóvel avaliando caracteriza-se por ser estritamente residencial com edificações de padrão alto, superior e fino, não apresentando zonas comerciais de grande impacto nas suas imediações.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia – São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 6/21

459
8



Croqui da quadra, fornecido pela prefeitura.



Vista da portaria do condomínio Colinas do São Fernando.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 7/21

460
8



Vista da Rua 2 (Rua Vitor Hugo), no trecho considerado.

4.2. O IMÓVEL

O imóvel compõe-se de lote de um terreno, situado à Praça de Retorno existente no final da Rua 2 (Atual Rua Vitor Hugo), lote nº 18, quadra E, do loteamento denominado Colinas de São Fernando, no distrito de Itapevi, e no Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo.

Existe divergência no endereço do imóvel, na matrícula consta "quadra E", e na Prefeitura consta "quadra B". Para a avaliação foi considerado o endereço da matrícula.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 Folha: 8/7

461
0



Vista frontal do imóvel

4.2.1. O LOTE DE TERRENO

O imóvel objeto desta avaliação, um terreno urbano, designado por lote nº 18 da quadra E, do loteamento denominado Colinas do São Fernando, situado no Bairro das Pitas, no distrito de Itapevi, e município e Comarca de Cotia, que assim se descreve e caracteriza: mede 5,00 metros, mais 5,58 metros em curva, mais 4,81 metros em curva mais 12,00 metros de frente para a Praça de Retorno existente no final da Rua 2 (atua Rua Vitor Hugo); do lado direito de quem olha de frente para o terreno, mede 34,00 metros, confrontando com lote nº 17, do lado esquerdo mede 18,00 metros, confrontando com a Viala nº 13 e nos fundos mede 28,50 metros, divisando também com a Viala nº 13, encerrando a área total de 600,00 metros quadrados.

O lote possui perfil caído para os fundos mais de 20%.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia – São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 9/7

462
8



Vista frontal do imóvel



Vista interna do imóvel

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 10/2

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

463
9

Para a avaliação do terreno em questão, será aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se todos os preceitos estabelecidos em suas normas.

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis, o valor do terreno resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vt = At \times Vu \times Cf \times Cp, \text{ onde:}$$

Vt - Valor do Terreno

At - área do terreno : 600,00

Vu - valor unitário de terreno : R\$ 375,49/m²

Cp - coeficiente de topografia : 0,70

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

$$Vt = 600,00 \times R\$ 375,49 \times 0,70 \Rightarrow Vt = R\$ 157.705,80$$

valor do terreno R\$ 157.705,80

⇒ Valor de mercado do imóvel R\$ 160.000,00

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do Loteamento Colinas do São Fernando, que abriga o imóvel avaliando, não possui infraestrutura comercial nem de prestação de serviços, sendo servida por apenas uma linha de ônibus urbano municipal, que atende precariamente à população que ali reside e trabalha.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cofia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 11/21

464
2

No tocante ao mercado imobiliário, a região despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, face à oferta de lotes adequados a novas construções. Atualmente, viceja no mercado a revenda de imóveis, ainda que os segmento de locação esteja muito ativo, com volume significativo 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.

Isto posto, o valor de mercado do imóvel situado à Praça de Retorno existente no final da Rua 2 (atual Rua Vitor Hugo), lote 18, quadra E, loteamento Colinas do São Fernando, situado no Município e Comarca de Cotia, do Estado de São Paulo, importa em R\$ 157.705,80 (cento e cinquenta e sete mil, setecentos e cinco reais e oitenta centavos), válidos para a data do Laudo de Avaliação - abril 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, enquanto que o Grau de Precisão foi classificado como III.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

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

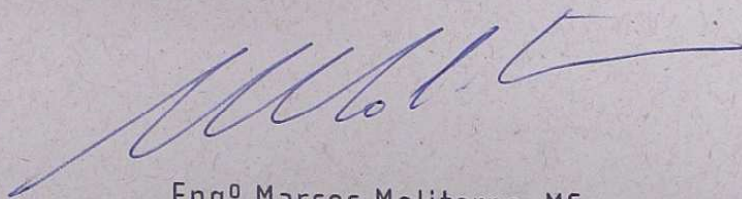
cliente: 3ª Vara Cível de Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 12/2

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou pessoalmente 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.

Nota: Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 04 de abril de 2.017.



Eng^o Marcos Moliterno, MSc.

Vice-Presidente do Instituto de Engenharia
Mestre em Tecnologia Ambiental

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - crea 060.157.9548

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

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 13/21

466
anexo

PESQUISA E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO
DO
VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Praça de Retorno do final da Rua Vitor Hugo,
Loteamento Colinas do São Fernando.

Município de Cotia

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia – São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha:

I - TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

467

Área:

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

Elasticidade:

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

Desconto : 0,90

Zona de Uso:

O imóvel insere-se na Zona residencial.

Topografia:

Declive maior do que 20%.

Coefficiente; 0,70

Fator correção: não foi utilizado por entender que não houve mudança significativa no mercado imobiliário do período de alguns dados da pesquisa novembro de 2016 para hoje, março de 2.017.

II - ELEMENTOS EM OFERTA

468
9

Elemento de Pesquisa nº 01

Endereço: Rua Adoniran Barbosa, 103, Colina de São Fernando		
Zona de uso: Zona residencial		Data: março/2017
Testada: 17,00 m.	Prof.: 38,00 m.	Área: 875,00 m ²
Área Edificada: 185,00 m ²		idade: 15 anos
Padrão: médio (1.2.5) - 1,386 x R ₀ N		Obsolescência: 0
Coef. Residual (R): 0,20		Vida Referencial: 70
Coef. Ross/Heideck (k): 0,846		
Tipo: Casa térrea - lote em declive entre 10 e 20%		
Valor de oferta: R\$ 650.000,00		
Fonte: Proprietária		
Contato: Sra. Neusa		Tel: (11) 4616-8509



Elemento de Pesquisa nº 02

Endereço: Rua Adoniran Barbosa, 15, Colina de São Fernando		
Zona de uso: Zona residencial		Data: março/2017
Testada: 15,00 m.	Prof.: 40,00 m.	Área: 600,00 m ²
Área Edificada: 400,00 m ²		idade: 8 anos
Padrão: médio (1.2.5) - 1,386 x R ₀ N		Obsolescência: 0
Coef. Residual (R): 0,20		Vida Referencial: 70
Coef. Ross/Heideck (k): 0,869		
Tipo: Casa com dois pavimentos		
Valor de oferta: R\$ 900.000,00 - lote em aclive acima de 20%		
Fonte: Proprietária		
Contato: Sra. Márcia		Tel: (11) 99717-8024



Elemento de Pesquisa nº 03

Endereço: Rua Victor Hugo, 420, Colina de São Francisco		
Zona de uso: Zona residencial		Data: março/2017
Testada: 15,00 m.	Prof.: 40,00 m.	Área: 600,00 m ²
Área Edificada: 209,00 m ²		idade: 10 anos
Padrão: superior (1.2.6) - 1,572 x R ₀ N		Obsolescência: 0
Coef. Residual (R): 0,20		Vida Referencial: 70
Coef. Ross/Heideck (k): 0,806		
Tipo: casa com dois pavimentos - lote com aclive acima de 20%		
Valor de oferta: R\$ 620.000,00		
Fonte: proprietário		
Contato: Sra. Hilda		Tel: (11) 97667-7970



M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha:

Elemento de Pesquisa nº 04

469
2

Endereço: Rua Victor Hugo, 440, Colinas de São Fernando		
Zona de uso: Zona residencial		Data: novembro/2016
Testada: 15,00 m.	Prof.: 40,00 m.	Área: 600,00 m ²
Área Edificada: 300,00 m ²		idade: 8 anos
Padrão: superior (1.2.6) - 1,572 x R ₆ N		Obsolescência: 0
Coef. Residual (R): 20		Vida Referencial: 70
Coef. Ross/Heideck (k): 0,869		
Tipo: casa em três pavimentos		
Valor de venda: R\$ 790.000,00		
Fonte: Síndico do condomínio		
Contato: Sr. Eduardo		Tel: (11) 99370-9329



Elemento de Pesquisa nº 05

Endereço: Rua Victor Hugo, 495, Colinas de São Fernando		
Zona de uso: Zona residencial		Data: março/2017
Testada: 15,00 m.	Prof.: 40,00 m.	Área: 600,00 m ²
Área Edificada: 340,00 m ²		idade: 8 anos
Padrão: superior (1.2.6) - 1,776 x R ₆ N		Obsolescência: 0
Coef. Residual (R): 20		Vida Referencial: 70
Coef. Ross/Heideck (k): 0,869		
Tipo: casa com dois pavimentos - lote com declive mais de 20%		
Valor de oferta: R\$ 900.000,00		
Fonte: proprietário		
Contato: Sra. Dariany		Tel: (11) 99123-2441



Elemento de Pesquisa nº 06

Endereço: Rua Vitor Hugo, 550, Colina de São Fernando		
Zona de uso: Zona residencial		Data: novembro/2016
Testada: 15,00 m.	Prof.: 40,00 m.	Área: 600,00 m ²
Área Edificada: 155,00 m ²		idade: 5 anos
Padrão: superior (1.2.6) - 1,776 x R ₆ N		Obsolescência: C
Coef. Residual (R): 20		Vida Referencial: 70
Coef. Ross/Heideck (k): 0,921		
Tipo: casa em dois pavimentos - lote com aclave até 20%		
Valor de venda: R\$ 530.000,00		
Fonte: proprietário		
Contato: Sr. Helder		Tel: (11) 94230-2330



M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha:

III - TABELA RESUMO DOS CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

420
↓

Elemento	Área Terreno	área const.	Preço Total-R\$	Preço Final-R\$	Idade	Coef. K	R	VRI	IDADE AT/VRI*100	Foc	Índice padrão	Valor Construído	Valor Terreno	V.L. Terreno
1	875,00	185,00	600.000,00	540.000,00	10	0,846	0,2	70	14,29	0,8768	1,386	291.625,64	248.374,36	283,86
2	600,00	400,00	900.000,00	810.000,00	8	0,869	0,2	70	11,43	0,8952	1,386	643.774,09	166.225,91	277,04
3	600,00	209,00	620.000,00	558.000,00	15	0,806	0,2	70	21,43	0,8448	1,572	360.033,52	197.966,48	329,94
4	600,00	300,00	790.000,00	790.000,00	8	0,869	0,2	70	11,43	0,8952	1,674	583.159,00	206.841,00	344,74
5	600,00	340,00	900.000,00	810.000,00	10	0,846	0,2	70	14,29	0,8768	1,674	647.329,07	162.670,93	271,12
6	600,00	155,00	530.000,00	530.000,00	8	0,921	0,2	70	11,43	0,9368	1,674	315.300,19	214.689,81	357,83
CUB -	1.297,15													

Elemento	V=R\$/m²	Testada	Profundidade	Índice Fiscal	F. Testada	F. Prof.	F. Loc	F. Topograf.	F. Atualiz.	Vu homog	F. Total
1	283,86	17,00	38,00	1,00	0,98	1,000	1,000	1,250	1,000	347,72	1,23
2	277,04	15,00	40,00	1,00	1,00	1,000	1,000	1,180	1,000	326,91	1,18
3	329,94	15,00	40,00	1,00	1,00	1,000	1,000	1,180	1,000	389,33	1,18
4	344,74	15,00	40,00	1,00	1,00	1,000	1,000	1,180	1,000	406,79	1,18
5	271,12	15,00	40,00	1,00	1,00	1,000	1,000	1,420	1,000	384,99	1,42
6	357,83	5,00	50,00	1,00	1,00	1,000	1,000	1,110	1,000	397,19	1,11
						média				375,49	
						desv. Padrão				31,19	
						CV				8,31	

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 18/2

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 de Terreno é igual a R\$ 375,49 /m², os limites impostos são:

$$\text{Limite Inferior } (-30\%) = \text{R\$ } 262,84/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior } (+30\%) = \text{R\$ } 488,14/\text{m}^2$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área locada obtido resulta igual a R\$ 375,49/m², sendo o desvio-padrão calculado de R\$31,19/m², para um coeficiente de variação de 8,31%.

V - VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 375,49/\text{m}^2$$

$$\text{Valor Crítico para 6 amostras: } 1,73$$

V.I. Elemento Crítico Inferior: R\$ 326,91 /m² =>

$$D_{6/6} = (\text{R\$ } 375,49/\text{m}^2 - \text{R\$ } 326,91/\text{m}^2) \div \text{R\$ } 31,19/\text{m}^2 = 1,56 < 1,73$$

V.II. Elemento Crítico Superior: R\$ 406,12/m² =>

$$D_{5/6} = (\text{R\$ } 406,12/\text{m}^2 - \text{R\$ } 326,91/\text{m}^2) \div \text{R\$ } 31,19/\text{m}^2 = 1,00 < 1,73$$

Assim, o critério de Chauvenet demonstra que os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética a R\$ 375,49/m², sendo o desvio-padrão calculado igual a R\$ 31,19/m², para um coeficiente de variação de 8,31%.

VI - LIMITES PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS

No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (em que $n < 30$), considerando-se $n = 6$, graus de liberdade $(n-1) = 5$ e grau de confiança de 80%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48.

Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se que:

$$X_{\text{máx, min}} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\bar{D} \times (n - 1)^{0,5}], \text{ temos que:}$$

$$X_{\text{máx, min}} = \text{R\$ } 375,49/\text{m}^2 \pm 1,48 \times [\text{R\$ } 31,19/\text{m}^2 \div (5)^{0,5}],$$

$$\Rightarrow X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 354,84 / \text{m}^2 \quad \text{e} \quad X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 396,13 / \text{m}^2$$

Em conformidade com os cálculos aritméticos e os intervalos de confiança dos métodos estatísticos, o Valor Unitário Básico de Terreno mais adequado para a unidade em questão resulta em R\$ 375,49/m².

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

a) Graus de fundamentação no tratamento por fatores

Lx3

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 paradigma
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, no tocante à fundamentação, a avaliação 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%	X	30% a 50%	> 50%

No tocante à precisão, sendo a amplitude inferior a 30%, a avaliação enquadra-se no Grau III.

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 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 Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 2

478
8

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

Processo nº 0009707-56.2002.8.26.0152



00097075620028260152

152 FLAP.17.00016170-0 120517 1333 838

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE COLINAS DE SÃO FERNANDO, já qualificada, por intermédio de seu advogado e bastante procurador *in fine* assinado e legalmente constituído, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos da **Ação de Cobrança pelo Procedimento Ordinário** em epígrafe, que promove em face de **DJALMA MATIOLI**, e que se processa perante este MM. Juízo, para, em estrito cumprimento ao R. Despacho de fls., requerer a indicação do sistema de Alienação Judicial Eletrônica MegaLeilões - Gestor Judicial (www.megaleiloes.com.br), com endereço na Alameda Franca, nº 580, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP nº 01422-002, telefone (11) 3149-4600, presidido pelo leiloeiro oficial, Sr. Fernando José Cerello G. Pereira, autorizado e credenciado pela JUCESP sob nº 844, para realizar a alienação do bem avaliado às fls.

152 F00A.17.00016723-2 180517 1316 12

493
P

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE COTIA
OFÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO JUDICIAL
Rua Topazio, n.º 585, Jd. Nomura, Cotia/SP - CEP 06717-235 - Fone: 4703-5277

PROCESSO N.º :- 0009707-56.2002.8.26.0152
REQUERENTE:- ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE COLINAS DO SÃO FERNANDO
REQUERIDO:- DJALMA MATTIOLI e outro(s)

DATA DO CÁLCULO 28/06/2017

CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE FLS. 453/474

Total da Avaliação em	04/04/17	R\$ 157.705,80
Coefficiente de conversão em	abril-17	66,839575
SUBTOTAL		2359,467426
Coefficiente de atualização em	junho-17	67,133860
Saldo atualizado até	28/06/17	R\$ 158.400,16
AVALIAÇÃO ATUALIZADA ATÉ 28/06/2017		R\$ 158.400,16

Cotia, quarta-feira, 28 de junho de 2017

PAULO SEBASTIÃO ALBUQUERQUE
Chefe de Seção Judiciário
Matrícula n.º 804.406-9

REMESSA

Nesta data, faço remessa dos presentes autos ao Terceiro Ofício Cível da Comarca de Cotia.

Cotia, quarta-feira, 28 de junho de 2017

PAULO SEBASTIÃO ALBUQUERQUE
Chefe de Seção Judiciário
Matrícula n.º 804.406-9

545
①

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE COTIA
OFÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO JUDICIAL

Rua Topazio, n.º 585, Jd Nomura, Cotia/SP - CEP 06717-235 - Fone: 4703-5277

PROCESSO N.º:- 0009707-56.2012.8.26.0152
REQUERENTE:- ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE COLINAS DO SÃO FERNANDO
REQUERIDO:- DJALMA MATTIOLI e outro(s)
DATA DO CÁLCULO 21/06/2018

CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO de fls. 453/474

Total da Avaliação em	04/04/17	R\$ 157.705,80
Coefficiente de conversão em	abril-17	66,839575
SUBTOTAL		2359,467426
Coefficiente de atualização em	junho-18	68,316731
Saldo atualizado até	21/06/18	R\$ 161.191,10

AVALIAÇÃO ATUALIZADA ATÉ	21/06/2018	R\$ 161.191,10
---------------------------------	-------------------	-----------------------

Cotia, quinta-feira, 21 de junho de 2018

PAULO SEBASTIÃO ALBUQUERQUE
Escrivente Judiciário/Contador
Matrícula n.º 804.406-9

REMESSA

Nesta data, faço remessa dos presentes autos ao Terceiro Ofício Cível da Comarca de Cotia.

Cotia, quinta-feira, 21 de junho de 2018

PAULO SEBASTIÃO ALBUQUERQUE
Escrivente Judiciário/Contador
Matrícula n.º 804.406-9