

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

453
9

Processo nº 0009707-56.2002.8.26.0152

Dias - 10/11/17
Cotia, S. Paulo
Carlos Alexandre de Azevedo 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

457
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.

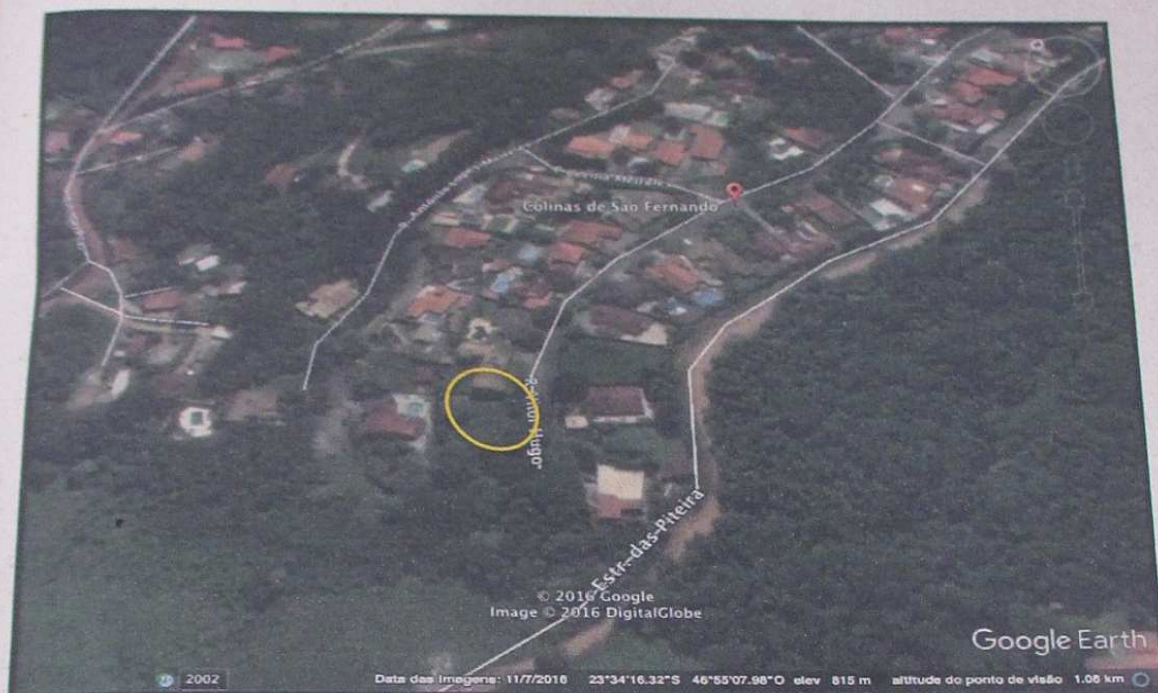


Imagem aérea do imóvel avaliando (fonte: Google Earth).

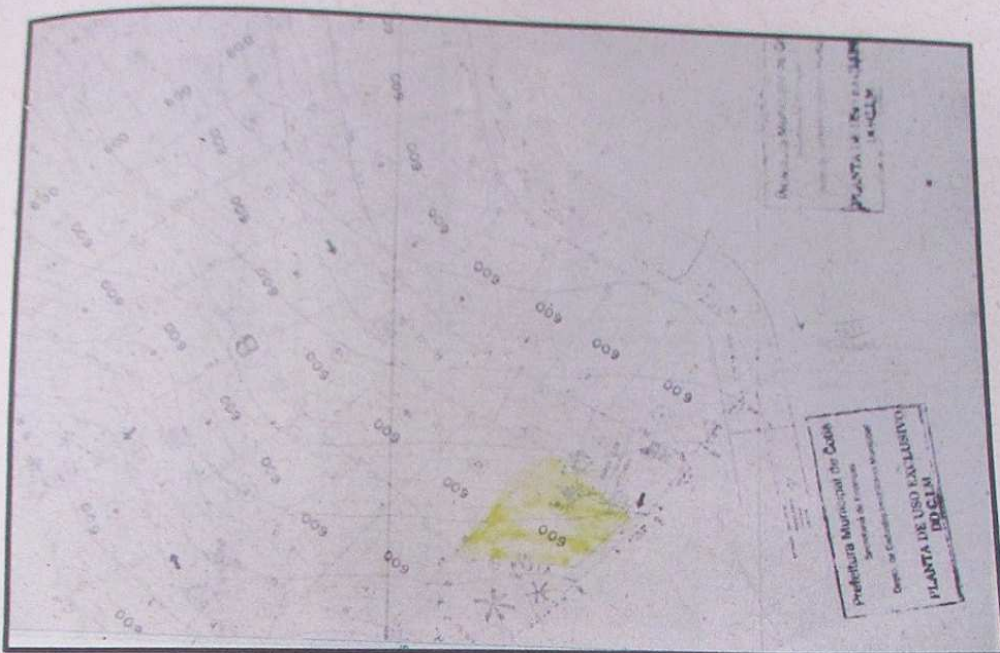
O entorno do imóvel avaliando caracteriza-se por ser estritamente residencial com edificações de padrão alto, superior e fino, não apresentando zonas comerciais de grande impacto nas suas imediações.

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
D



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

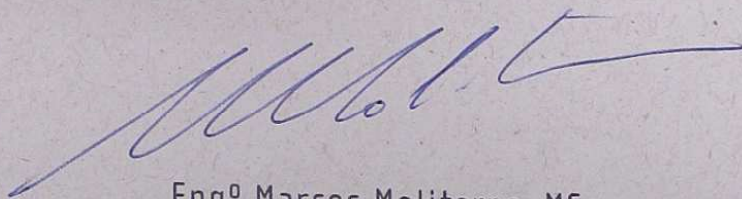
cliente: 3ª Vara Cível de Cotia - São Paulo
projeto: 0009707-56.2002.8.26.0152
data: 04/04/2017 folha: 12/2

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: Sindico do condominio | | |
| 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 Pau
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:

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

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

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

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

4x3

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 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% | 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

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

RUA ALFREDO PUJOL, 328 - CJ. 21 - SANTANA - SÃO PAULO/SP - CEP 02017-000
TEL/FAX: (011) 2283-4474 - E-MAIL: adv.lau@terra.com.br

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

| | | |
|--|----------|-----------------------|
| <i>Total da Avaliação em</i> | 04/04/17 | R\$ 157.705,80 |
| <i>Coefficiente de conversão em</i> | abril-17 | 66,839575 |
| SUBTOTAL | | 2359,467426 |
| <i>Coefficiente de atualização em</i> | junho-17 | 67,133860 |
| <i>Saldo atualizado até</i> | 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

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 169.202,91

Data inicial: 10/2019

Data de atualização: 03/2022

Valor atualizado: R\$ 201.440,55

O valor R\$ 169.202,91 de 10/2019 atualizado até 02/2022 é R\$ 201.440,55 (Índice de 03/2022 ainda não disponível para cálculo).

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

| | |
|--------------------------|---|
| Out/64 a Fev/86 | ORTN |
| Mar/86 e Mar/87 a Jan/89 | OTN |
| Abr/86 a Fev/87 | OTN "pro-rata" |
| Fev/89 | 42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89) |
| Mar/89 | 10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89) |
| Abr/89 a Mar/91 | IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91) |
| Abr/91 a Jul/94 | INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94) |
| Ago/94 a Jul/95 | IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95) |
| Ago/95 em diante | INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice" |

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ($276,543680 \times 84.32\%$), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)