

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dho.engenhuro@redmail.com

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP.

*J. Luperi,*  
*ho para com*  
*de 30 dias.*

138  
P.C

*30/09/14*  
DOMINGOS HUGO CITTI  
Perito Judicial de Engenharia e Agrimensura  
do Fórum Central da Comarca da Capital/SP

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO Nº 0104513-79.2001.8.26.0100

AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SIST. FINANC. DA HABIT.

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDO: FRANCISCO ALBERTO SCHMIDT BASTOS

**DOMINGOS HUGO CITTI**, perito

judicial nomeado nos autos da ação supra, vem mui respeitosamente à presença de **VOSSA EXCELENCIA**, agradecer a tão honrosa nomeação e, após estudar os autos e realizar as diligências que se fizeram necessárias, juntamente com sua equipe técnica, apresentar seu trabalho consubstanciado no presente

**LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO**

*[Handwritten signature]*

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP

e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

139  
71

**I - PRELIMINARES**

Trata o presente trabalho de Ação de Execução Hipotecária onde figura hipotecado o imóvel situado à Rua Poetisa Colombina nº 402, Jardim Bonfiglioli, Bairro Butantã, Município e Comarca da Capital/SP, estando cadastrado (IPTU) sob o nº 101.141.0052-6, em nome de Francisco Alberto Schmidt Bastos, conforme comprovante anexo a este laudo avaliatório pericial.

O imóvel objeto do presente feito encontra-se matriculado sob o nº 94.506 do 18º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Às fls. 28/30, consta a certidão da matrícula nº 94.506, expedida pelo 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, onde pelo R. 3 este imóvel foi transmitido ao Executado Francisco Alberto Schmidt Bastos, e em R. 4 foi dado em primeira, única e especial hipoteca à Bradesco S/A Crédito Imobiliário.

Às fls. 64/65, consta o Auto de Penhora e Depósito em favor do Exequente Bradesco S/A, tendo o Sr. Oficial de Justiça nomeado fiel depositário o próprio Executado.

Às fls. 108, o M. D. Juízo honrou este signatário com a nomeação de avaliador oficial.

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP

e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

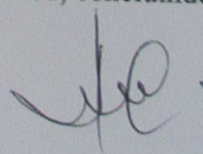
140  
97

**II - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Poetisa Colombina nº 402, lado par, local denominado Jardim Bonfiglioli, 13º Subdistrito do Butantã, perímetro urbano do Município e Comarca da Capital/SP.

**III - VISTORIA**

Após o estudo dos autos e de ter procedido as diligências que se fizeram necessárias, este vistor oficial na companhia de membro de sua equipe técnica, dirigiu-se ao local do imóvel penhorado, tendo sido recebido pelo Requerido Sr. Francisco; em seguida e na presença deste, procedeu a vistoria e fotografou, concluindo a mesma.



etc

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

141  
47

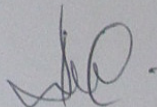
**IV - DESCRIÇÃO**

O imóvel avaliando encontra-se descrito na matrícula nº 94.506 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, conforme fls. 28 dos autos.

Sobre o terreno encontra-se edificada uma residência assobradada de alvenaria convencional, aparentando 30 (trinta) anos de idade estimada, totalizando 150,00m<sup>2</sup> de área construída, em bom estado de conservação.

A região onde se localiza este imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos.

O Capítulo "V - Relatório Fotográfico" bem ilustra a situação fática por ocasião da vistoria.



H. Citti  
2 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**  
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

142  
7

V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



*[Handwritten signature]*

H. Citti  
2 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

CREA 060242817/SP - Paulo André  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dh.engenharia@hotmail.com

113  
9/1



spil.

H. Citti  
L 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

144  
97



*[Handwritten signature]*

H. Citti  
108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

105  
97



*[Handwritten signature]*

H. Citti  
fls 108



**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP

e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

146  
/



146

H. Citti  
fls 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

147  
9/17

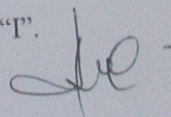
VI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS  
PESQUISADOS

Os imóveis pesquisados, assim como o imóvel avaliado, localizam-se na mesma região e apresentam condições de similaridade.

A avaliação consiste na aplicação de critérios específicos, relacionados a imóveis cujas características predominantes e eventualmente divergentes, serão corrigidas através de índices ou fatores correlatos a serem apurados, resultando numa homogeneização completa e segura para efeito de avaliação.

O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 5676/88) e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, tanto para os imóveis pesquisados, como o avaliando estão enquadrados na 2ª Zona Residencial Horizontal de Padrão Médio - Grupo "I".



H. Citti  
fls 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

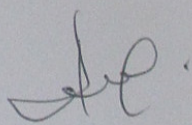
148  
97

Para classificação nesta zona é necessário a característica de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio, e dotada de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média.

**Metodologia**

Sua avaliação deriva da determinação do Valor Unitário Básico (VUB) do metro quadrado da região onde se situa o imóvel avaliando, a partir de elementos comparativos nas imobiliárias devidamente credenciadas na região, como determinam as Normas de Avaliação de Terrenos (Método Comparativo).

**ELEMENTOS COMPARATIVOS SELECIONADOS:**



H. Citti  
fls 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

149  
97

**ELEMENTO 1**

Fonte da informação: Diagonal Imóveis - CRECI: 5208-J-SP  
R.Henrique Chaves,467-Jd.Esther Yolanda-S.Paulo/SP

Local: Rua José Barbosa, 200 – Butantã – São Paulo/SP

Referência: Cayo/Gerson77682

Área: 130,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 680.000,00

**Cálculo de Homogeneização de “V1”**

$$V1 = R\$ 680.000,00 / 130,00m^2 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 4.707,69/m^2$$



*[Handwritten signature]*

por H. Citti  
fls 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

150  
97

**ELEMENTO 2**

Fonte da informação: DG7 Imóveis - CRECI 137610-F-SP

R. Poetisa Colombina, 599-Jd. Bonfiglioli-S.Paulo/SP

Local: R. João de Castro Sarmiento – Butantã - São Paulo/SP

Referência: SO0062

Área: 160,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 645.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V2”

$$V2 = R\$ 645.000,00 / 160,00m^2 \times 0,90$$

$$V2 = R\$ 3.628,12/m^2$$



*[Handwritten signature]*

pos H. Citti  
fls 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

151  
97

**ELEMENTO 3**

Fonte da informação: Valor Imóveis - CRECI 25142-J-SP

R. Dr. Clovis de Oliveira, 422 - Morumbi -  
S.Paulo/SP

Local: Butantã - São Paulo/SP

Referência: CA05158

Área: 155,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 8500.000,00

**Cálculo de Homogeneização de "V3"**

$$V3 = R\$ 850.000,00 / 155,00m^2 \times 0,90$$

$$V3 = R\$ 4.935,48/m^2$$



*[Handwritten signature]*

por H. Citti  
fls 105

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

152  
97

**ELEMENTO 4**

Fonte da informação: Espaço Labitare Neg. Imob. - CRECI 63671-F-SP  
Rod.Raposo Tavares,3173-Lj.20-Butantã-S. Paulo/SP

Local: Rua São Dário, 203 – Butantã - São Paulo/SP

Referência: 332

Área: 150,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 780.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V4”

$$V4 = R\$ 780.000,00 / 150,00m^2 \times 0,90$$

$$V4 = R\$ 4.680,00/m^2$$



*[Handwritten signature]*

por H. Citti  
fls 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0800242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

153  
97

**ELEMENTO 5**

Fonte da informação: Diagonal Imóveis - CRECI: 5208-J-SP

R.Henrique Chaves, 467-Jd.Esther Yolanda-S.Paulo/SP

Local: Rua Doutor Italo Eboli, 100 – Butantã – São Paulo/SP

Referência: Elaine/Wagner77504

Área: 140,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 700.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V5”

$$V5 = R\$ 700.000,00 / 140,00m^2 \times 0,90$$

$$V5 = R\$ 4.500,00/m^2$$



*Handwritten signature*

pos H. Citti  
fls 108



**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP  
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

154  
97

Cálculo da Média Aritmética Saneada – Síntese dos Valores (R\$/m<sup>2</sup>)

V1 = 4.707,69		+ 30% = 5.837,34
V2 = 3.628,12		
V3 = 4.935,48	M. A. = 4.490,26	
V4 = 4.680,00		
V5 = 4.500,00		- 30% = 3.143,18

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, a Média Aritmética Saneada (M.A.S.) será: 4.490,26 e, o Valor Unitário Básico (V.U.B.) será = R\$ 4.490,26/m<sup>2</sup>.

O valor de mercado do imóvel será obtido pela expressão:

$$V_{TI} = R\$ 4.490,26/m^2 \times 150,00m^2$$

**V<sub>TI</sub> = R\$ 673.530,00 (Seiscentos e setenta e três mil e quinhentos e trinta reais)/agosto de 2017.**

pos H. Citti  
fls 108

**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP

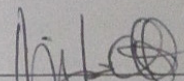
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

155  
dh

**VII - ENCERRAMENTO**

Este signatário dá por encerrado o seu trabalho consubstanciado no presente LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO, contendo 18 folhas rubricadas no anverso, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 29 de agosto de 2017.



DOMINGOS HUGO CITTI

perito judicial nomeado

CPF: 288.027.218/15

após H. Citti  
fls 108