

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

311
l.

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

VISTO EM CORREIÇÃO
SP, 23 NOV 2018

J. de fins.
(Ex parte MJ.
desde l.º.

Ronaldo Azevedo de Assis Borronelli
Juiz de Direito

17:27:07 - CÍVEL CENTRAL
SP 11/10/18
Ronaldo Azevedo de Assis Borronelli
Juiz de Direito

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO Nº 0188819-63.2010.8.26.0100

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: RITH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

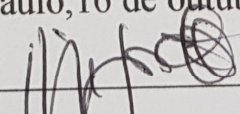
REQUERIDO: RONALDO ZANQUI E OUTRO

DOMINGOS HUGO CITTI, perito judicial nomeado e já qualificado nos autos da ação supra, vem respeitosamente à presença de **VOSSA EXCELÊNCIA**, requerer seja determinado à expedição do mandado de levantamento de seus honorários periciais depositados às fls. 308, tendo em vista a entrega do Laudo Avaliação Pericial.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 16 de outubro de 2018.


DOMINGOS HUGO CITTI

perito judicial nomeado

CPF: 288.027.218/15

3122

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

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

J. CCS,
diz J. dizem
no termo do la
diz.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO Nº 0188819-63.2010.8.26.0100

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

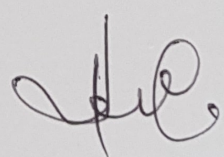
REQUERENTE: RITH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

REQUERIDO: RONALDO ZANQUI E OUTRO

SP 18/10/18
Ronaldo Azevedo Borranelli
Juiz de Direito
T. J. - 2ª VARA CÍVEL
CENTRAL 18-10-2018 17:25 000592

DOMINGOS HUGO CITTI, perito
judicial nomeado nos autos da ação supra, vem mui respeitosamente à
presença de **VOSSA EXCELÊNCIA**, 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



(três) dias, perderá o direito à vista fora de cartório e incorrerá em multa correspondente à metade do salário mínimo.
§ 1º Verificada a falta, o juiz comunicará o fato à seção local da Ordem dos Advogados do Brasil para procedimento disciplinar.

313
2.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

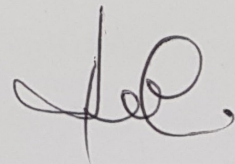
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

I - PRELIMINARES

Trata o presente trabalho da Avaliação do apartamento nº 71, no 7º andar e 01 vaga de garagem do Edifício Florença, situado à Rua da Mooca nº 3.850 – 33º Subdistrito Alto da Mooca, Município e Comarca da Capital/SP.

Às fls. 221/222, consta a certidão da matrícula nº 112.409, expedida pelo 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, onde em Av. 06, consta prenotação da r. sentença proferida pelo D. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central neste processo.

Às fls. 288, o M. D. Juízo honrou este signatário com a nomeação de avaliador oficial para a avaliação do imóvel.

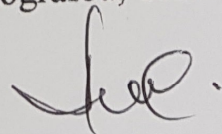


II - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se no Edifício Florença, situado à da Mooca nº 3.850 – lado par – 33º Subdistrito Alto da Mooca, perímetro urbano do Município e Comarca da Capital/SP.

III – VISTORIA

Após os estudos dos autos e ter procedido às diligências que se fizeram necessárias, este vistor oficial, na companhia de membro de sua equipe técnica, dirigiu-se ao local do imóvel avaliando e, na presença e companhia do Síndico do Edifício Florença, Sr. José Sérgio Ferreira Antônio, procedeu à vistoria, e fotografou, concluindo a mesma.

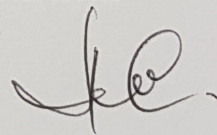


IV - DESCRIÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se descrito na matrícula nº 112.409 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, conforme fls. 221 dos autos, estando cadastrado na Municipalidade (IPTU) sob o nº 032.003.0075-2 (área maior).

A região onde se localiza o imóvel avaliando é dotado de todos os melhoramentos públicos.

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



316
I.

V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



[Handwritten signature]

317

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



JHC

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



... para o direito a vista fora de cartório e incorrerá em multa
... prazo de 3
... mínimo.
... seção local da Ordem dos

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

319
l



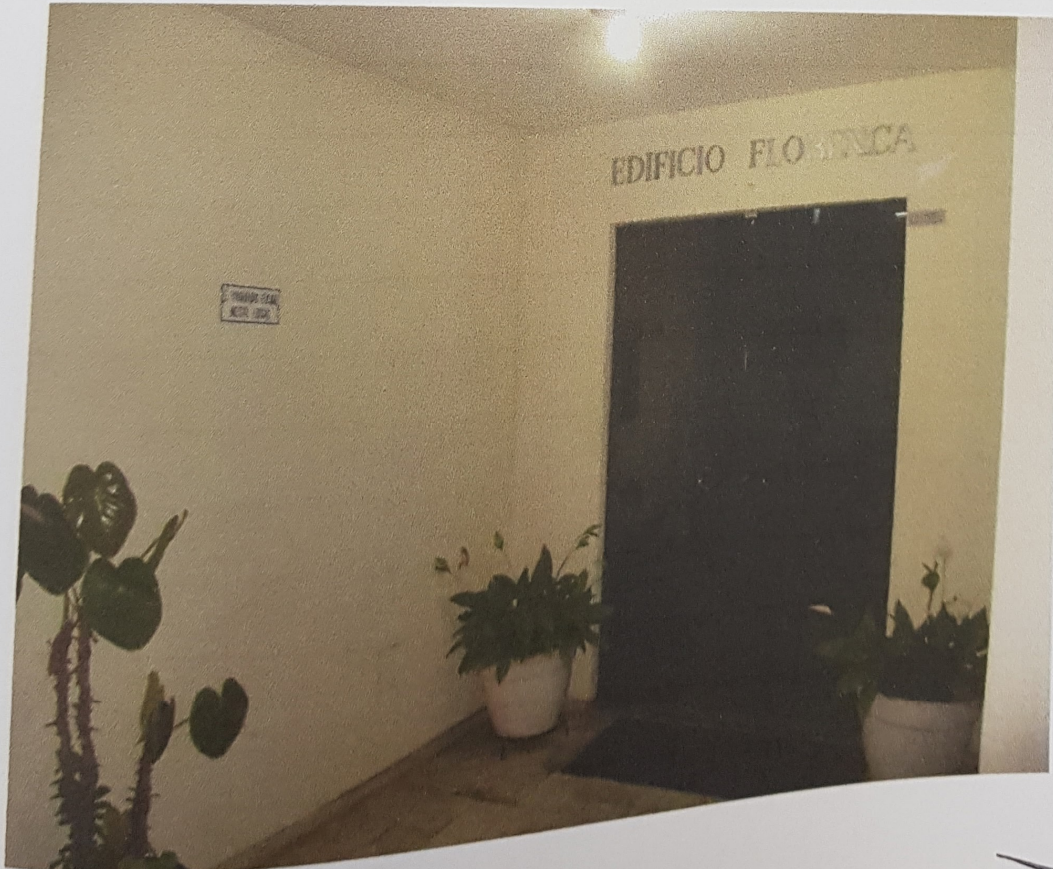
dhc

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

320
J.



J.P.

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

391
l.



l.

ENG. DOMINGOS HUGO CATTI

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



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

323
e.



del.

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

324
l.



l.

325
e

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

VI – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Os imóveis pesquisados, assim como o imóvel avaliando, 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 em uma homogeneização completa e segura para efeito de avaliação.

Del.

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

3.26
l.

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.

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 obtidos nas imobiliárias devidamente credenciadas na região, como determinam as Normas de Avaliação de Terrenos (Método Comparativo Direto).

ELEMENTOS COMPARATIVOS SELECIONADOS:

[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

327
e.

ELEMENTO 1

Fonte da informação: Next Imóveis Ltda. - ME- CRECI: 27765-J-SP
Rua Madre de Deus, 1.377- Capital/SP.

Local: Cond. Florença- Rua da Mooca, 3.850- Capital/SP.

Código: 3476

Área: 54,00m²

Preço: R\$ 430.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V1"

$$V1 = R\$ 430.000,00 / 54,00m^2 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 7.166,67/m^2$$



Handwritten signature

328
l.

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

ELEMENTO 2

Fonte da informação: Next Imóveis Ltda. - ME- CRECI: 27765-J-SP
Rua Madre de Deus, 1.377- Capital/SP.

Local: Cond. Júlia- Rua da Mooca, 3.419- Capital/SP.

Código: 2259

Área: 65,00m²

Preço: R\$ 490.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V2"

$$V2 = R\$ 490.000,00 / 65,00m^2 \times 0,90$$

$$V2 = R\$ 6.784,61/m^2$$



dhc.

328
l.

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

ELEMENTO 2

Fonte da informação: Next Imóveis Ltda. - ME- CRECI: 27765-J-SP
Rua Madre de Deus, 1.377- Capital/SP.

Local: Cond. Júlia- Rua da Mooca, 3.419- Capital/SP.

Código: 2259

Área: 65,00m²

Preço: R\$ 490.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V2"

$$V2 = R\$ 490.000,00 / 65,00m^2 \times 0,90$$

$$V2 = R\$ 6.784,61/m^2$$



l.

32
f.

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

ELEMENTO 3

Fonte da informação: Ricardo Romano Imóveis- ME - CRECI: 54527-F-SP
Rua Serra da Bragança, 68- São Paulo/SP.

Local: Cond. Florença- Rua da Mooca- Capital/SP.

Código: AP0405

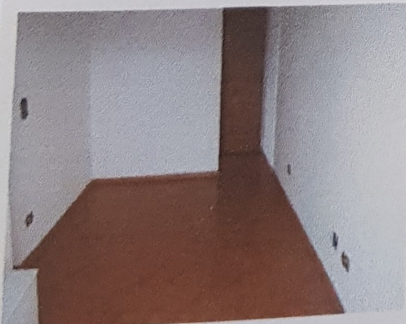
Área: 60,00m²

Preço: R\$ 430.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V3"

$$V3 = R\$ 430.000,00 / 60,00m^2 \times 0,90$$

$$V3 = R\$ 6.450,00/m^2$$



f.

330
l.

330
l.

...trera em multa

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

ELEMENTO 4

Fonte da informação: Pakla Assess. Empresarial Ltda.- ME- CRECI: 84739
Rua do Oratório, 645 – São Paulo/SP.

Local: Mooca- São Paulo/SP

Código: 969

Área: 59,00m²

Preço: R\$ 425.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V4"

$$V4 = R\$ 425.000,00 / 59,00m^2 \times 0,90$$

$$V4 = R\$ 6.483,05/m^2$$



[Handwritten signature]

321
l

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

ELEMENTO 5

Fonte da informação: Imagine Imóveis – CRECI: 29491- J

Av. Valdemar Carlos Pereira, 1606- São Paulo/SP.

Local: Edifício Florença- Rua da Mooca- Capital/SP.

Código: AP1758

Área: 60,00m²

Preço: R\$ 405.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V5”

$$V5 = R\$ 405.000,00 / 60,00m^2 \times 0,90$$

$$V5 = R\$ 6.075,00/m^2$$



dhc

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

332
L.

Cálculo da Média Aritmética Saneada – Síntese dos Valores (R\$/m²)

V1 = 7.166,67		+ 30% = 8.569,41
V2 = 6.784,61		
V3 = 6.450,00	M. A. = 6.591,87	
V4 = 6.483,05		
V5 = 6.075,00		- 30% = 4.614,30

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, a Média Aritmética Saneada (M.A.S.) será: 6.591,87 e, o Valor Unitário Básico (V.U.B.) será = R\$ 6.591,87 /m².

O valor do imóvel avaliando será obtido pela expressão:

$$VTI = \text{Área} \times \text{R\$/m}^2$$

$$VTI = 53,685\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.591,87/\text{m}^2$$

VTI = R\$ 353.884,54 (Trezentos e cinquenta e três mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)/setembro de 2018.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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

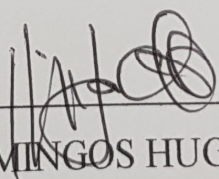
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

333
l.

VIII - ENCERRAMENTO

Este signatário dá por encerrado o seu trabalho consubstanciado no presente LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO, contendo 22 folhas rubricadas no anverso, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 16 de outubro de 2018.



DOMINGOS HUGO CITTI

perito judicial nomeado

CPF: 288.027.218/15