

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.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO Nº 1089810-67.2017.8.26.0100

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A.

REQUERIDA: RUTE CONCEIÇÃO DE SILLOS

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

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 53, no 5º andar, Bloco 02 (ATUAL Bloco “B”), com uma vaga determinada para carro de passeio pequeno no estacionamento do Residencial Novo Andaraí, situado à Rua Manguari nº 329 (ATUAL nº. 501) – 36º Subdistrito da Vila Maria, Município e Comarca da Capital/SP.

Às fls. 123/137, consta a certidão da matrícula nº 41.430, expedida pelo 17º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, onde em Av. 03, consta penhora do imóvel em favor do Banco Bradesco S/A.

Às fls. 138, o M. D. Juízo honrou este signatário com a nomeação de avaliador oficial para a avaliação do imóvel.

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

II - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, apartamento nº 53, do 5º andar, Bloco 02 (**ATUAL Bloco “B”**), com uma vaga determinada para carro de passeio pequeno, localiza-se no Residencial Novo Andaraí, situado à Rua Manguari nº 329 (**ATUAL nº. 501**) – 36º Subdistrito da Vila Maria, 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 da Síndica do Residencial Novo Andaraí, Sra. Belkis Yannet Montano Mier Gregório, procedeu à vistoria, e fotografou, concluindo a mesma.

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

IV – DESCRIÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se descrito na matrícula nº 41.430 do 17º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, conforme fls. 123 dos autos, estando cadastrado na Municipalidade (IPTU) sob o nº 063.077.0821-2 (maior área).

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

O Capítulo “V - Relatório Fotográfico” ilustra a situação fática por ocasião da vistoria.

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

V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



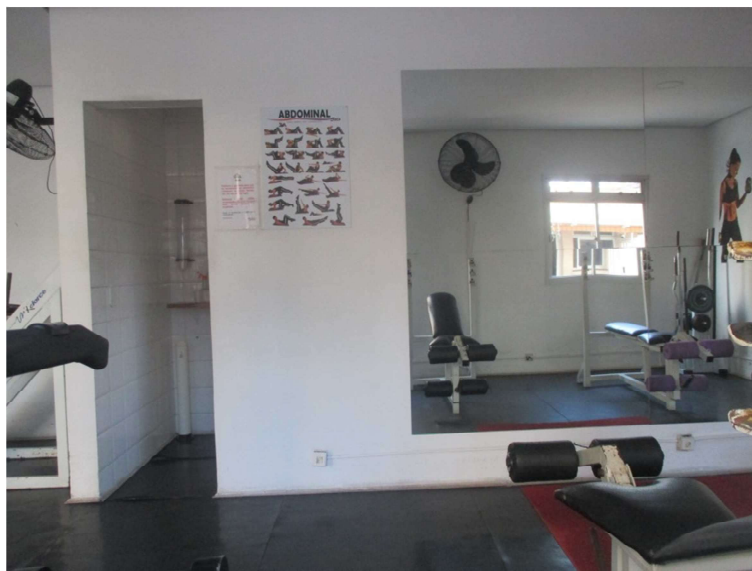
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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



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



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



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



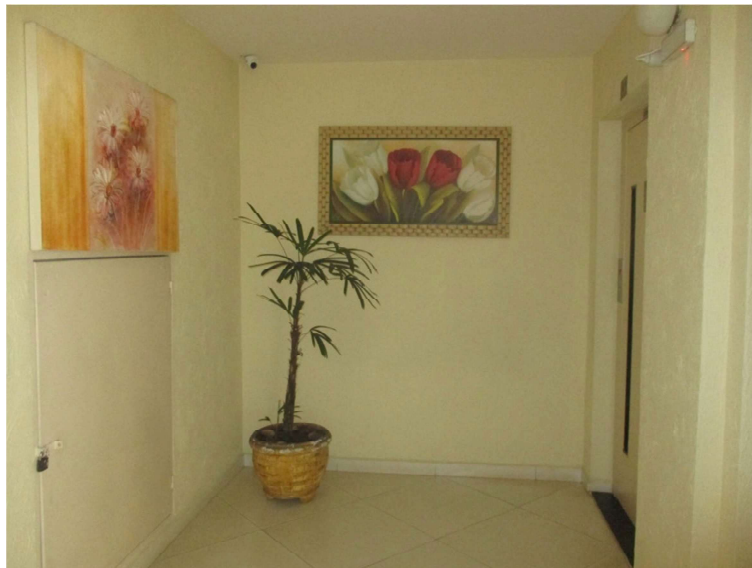
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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



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



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



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



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.

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

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:

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 1

Fonte da informação: Imobiliária Lopes Condessa- Creci: 029265-J

Rua Doutor Zuquin, 1.557- Capital/SP.

Local: Residencial Novo Andaraí – Rua Manguari

Código: 392526

Área: 50,00m²

Preço: R\$ 233.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V1”

$$V1 = R\$ 233.000,00/50,00m^2 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 4.194,00/m^2$$



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

ELEMENTO 2

Fonte da informação: Imobiliária Novolar- Creci: 2020-J

Rua Ararituaba, 954/986- Capital/SP.

Local: Jardim Andaraí- Vila Maria - Capital/SP.

Código: VM211548

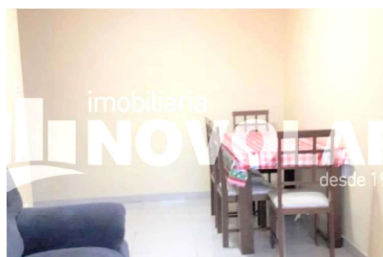
Área: 55,00m²

Preço: R\$ 195.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V2”

$$V2 = R\$ 195.000,00/55,00m^2 \times 0,90$$

$$V2 = R\$ 3.190,91/m^2$$



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

ELEMENTO 3

Fonte da informação: Imobiliária Novolar- Creci: 2020-J

Rua Ararituaba, 954/986- Capital/SP.

Local: Vila Maria - Capital/SP.

Código: VM211890

Área: 55,00m²

Preço: R\$ 210.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V3”

$$V3 = R\$ 210.000,00/55,00m^2 \times 0,90$$

$$V3 = R\$ 3.436,36/m^2$$



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

ELEMENTO 4

Fonte da informação: M Marques Imóveis- Creci: 004561-J-SP

Rua Retiro Grande, 29 – São Paulo/SP.

Local: Jardim Andaraí- São Paulo/SP

Código: 2652

Área: 60,00m²

Preço: R\$ 240.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V4”

$$V4 = R\$ 240.000,00 / 60,00m^2 \times 0,90$$

$$V4 = R\$ 3.600,00/m^2$$



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

ELEMENTO 5

Fonte da informação: Imobiliária Novolar- Creci: 2020-J

Rua Ararituaba, 954/986- Capital/SP.

Local: Jardim Andaraí- Vila Maria - Capital/SP.

Código: VM207727

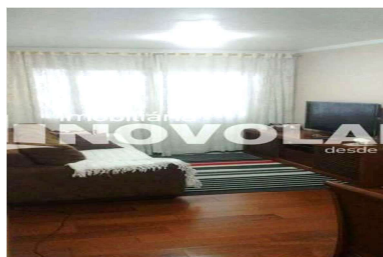
Área: 55,00m²

Preço: R\$ 240.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V5”

$$V5 = R\$ 240.000,00 / 55,00m^2 \times 0,90$$

$$V5 = R\$ 3.927,27/m^2$$



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

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

V1 = 4.194,00		+ 30% = 4.770,61
V2 = 3.190,91		
V3 = 3.436,36	M. A. = 3.669,70	
V4 = 3.600,00		
V5 = 3.927,27		- 30% = 2.568,79

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, a Média Aritmética Saneada (M.A.S.) será: 3.669,70 e, o Valor Unitário Básico (V.U.B.) será = R\$ 3.669,70/m².

O valor do imóvel avaliando será obtido pela expressão:

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

$$VTI = 60,0608\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.669,70/\text{m}^2$$

VTI = R\$ 220.405,11 (Duzentos e vinte mil, quatrocentos e cinco reais e onze centavos)/novembro de 2019.

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

VIII - ENCERRAMENTO

Este signatário dá por encerrado o seu trabalho consubstanciado no presente LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO, contendo 22 folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 29 de novembro de 2019.

DOMINGOS HUGO CITTI

perito judicial nomeado

CPF: 288.027.218/15