

498
466
7

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.engenharia@hotmail.com

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

J. Lijam em
10 dias.

Prot. Cent

30/06/18

Renato Assis de Almeida
Juiz de Direito

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO Nº 0084255-09.2005.8.26.0100

AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COB. CONDOMÍNIO)

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOREIRA SALLES

REQUERIDO: IRIÉDI DOMINGUES DE ALENCAR

11-02 DE CÍVEL
30/06/2018 14:30 000154

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

[Handwritten signature]

498
467
47

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 dos imóveis descritos nas Matrículas nº 67.129 e 67.130 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP.

Às fls. 446, o M. D. Juízo honrou este signatário com a nomeação de avaliador oficial.

Às fls. 438, consta cópia de certidão da matrícula nº 67.129, que se refere ao apartamento nº 62 do conjunto "B" localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Moreira Salles, situado à Avenida São Luiz nº 105 e Rua Basílio da Gama, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área construída de 310,00m², estando cadastrado na Municipalidade sob o nº 006.007.0385-1 (apartamento e vaga), onde em Av. 13/67.129 se verifica a PENHORA deste imóvel em favor do Condomínio Edifício Moreira Salles.

[Handwritten signature]

498

2

468

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 0600242477/SP - Paulo Adida
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenh@ig.com.br

Às fls. 442, consta cópia da certidão da matrícula nº 67.130, que se refere a uma vaga para um carro de passeio na garagem do 1º e 2º subsolos do Edifício Moreira Salles, situado à Avenida São Luiz nº 105 e Rua Basílio da Gama, no 7º Subdistrito – Consolação, correspondendo a fração ideal de 10/0040 no terreno e nas inalienáveis e indivisíveis de uso comum dos condôminos, estando cadastrada juntamente com o apartamento nº 62 (Matrícula nº 67.129 do 5º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca/SP) na Municipalidade sob o nº 006.007.0385-1 (apartamento e vaga), onde em Av. 13/67.130 se verifica às fls. 445 a PENHORA juntamente com o imóvel descrito à Matrícula nº 67.129, em favor do Condomínio Edifício Moreira Salles.

de.

438

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 06002424/17/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

069
97

II - LOCALIZAÇÃO

Os imóveis penhorados, ou seja, o apartamento nº 62 e respectiva vaga, não determinada na garagem do Condomínio Edifício Moreira Salles, localizam-se à Avenida São Luiz nº 141 (entrada social principal), nº 138 da Rua Basílio da Gama (entrada social) e nº 132 da Rua Basílio da Gama (acesso à garagem - 1º e 2º subsolos do Condomínio Edifício Moreira Salles), perímetro urbano central da Capital/SP.

III - VISTORIA

Após os estudos dos autos e 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, tendo sido atendido pelo funcionário da portaria do Condomínio, Sr. José Junior Silva de Souza; em seguida, procedeu a vistoria, constatando que o imóvel se encontrava desabitado, conferiu o padrão construtivo, idade aparente estimada, a vaga de estacionamento da garagem, tendo tudo fotografado, concluiu a mesma.

498

2

470

47

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

C.R.E.A. 00002447/000 - Paulo Assis
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
R. CAR. DR. AUGUSTO DE MOURA, 1000

IV - DESCRIÇÃO

O apartamento nº 62 do Condomínio Edifício Moreira Salles encontra-se descrito nas matrículas nº 67.129 e 67.130 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, conforme fls. 438 e 442 dos autos.

Os imóveis PENHORADOS se localizam no perímetro urbano central deste Município da Capital/SP, dotado de todos os melhoramentos públicos.

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

[Handwritten Signature]

138

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

C.R.E.A. 090024241/2008 - Porto Alegre
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenhavo@hotmail.com

421
97

V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



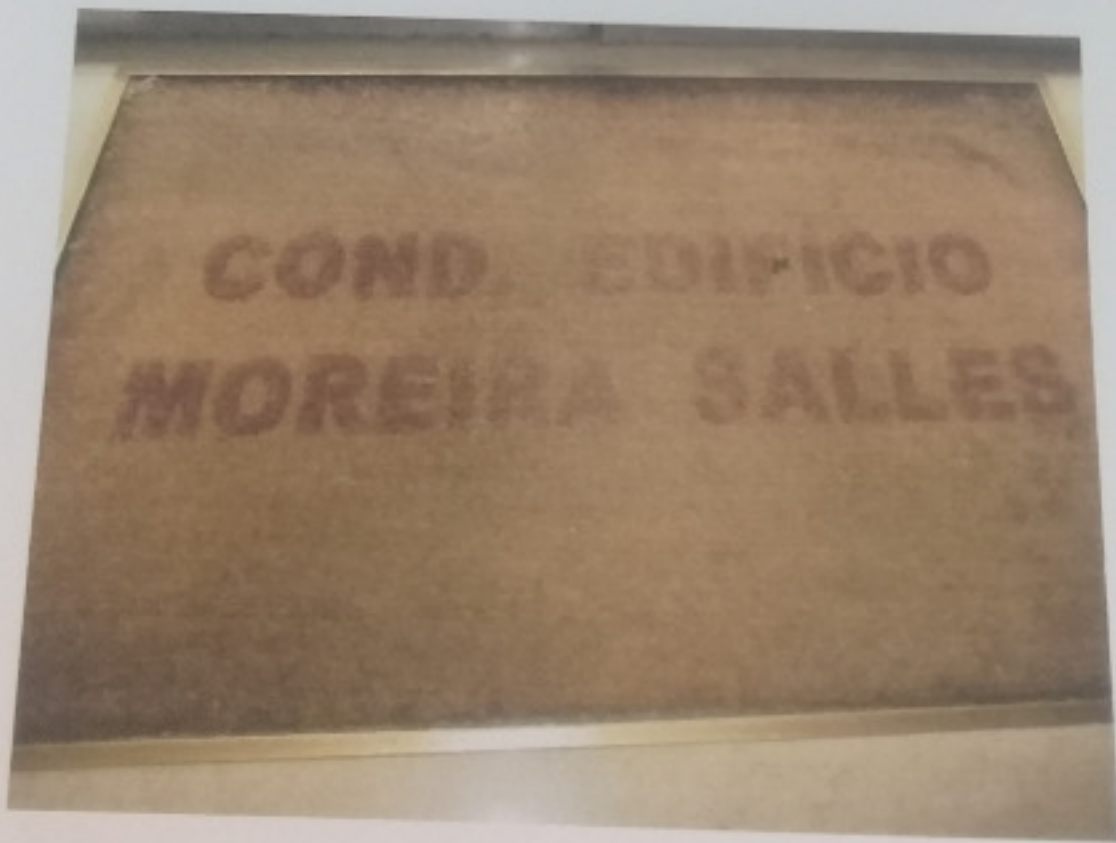
D.H.C.

1.98

472
97

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTÍ

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

498

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

473
dh



dh

498

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

474
6



Handwritten signature or initials.

4.98

4.75
A

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



[Handwritten signature]

2

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 0500242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

470
df



df

498

7

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.ingenheiro@hotmail.com

477

97



[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

U 28
 4

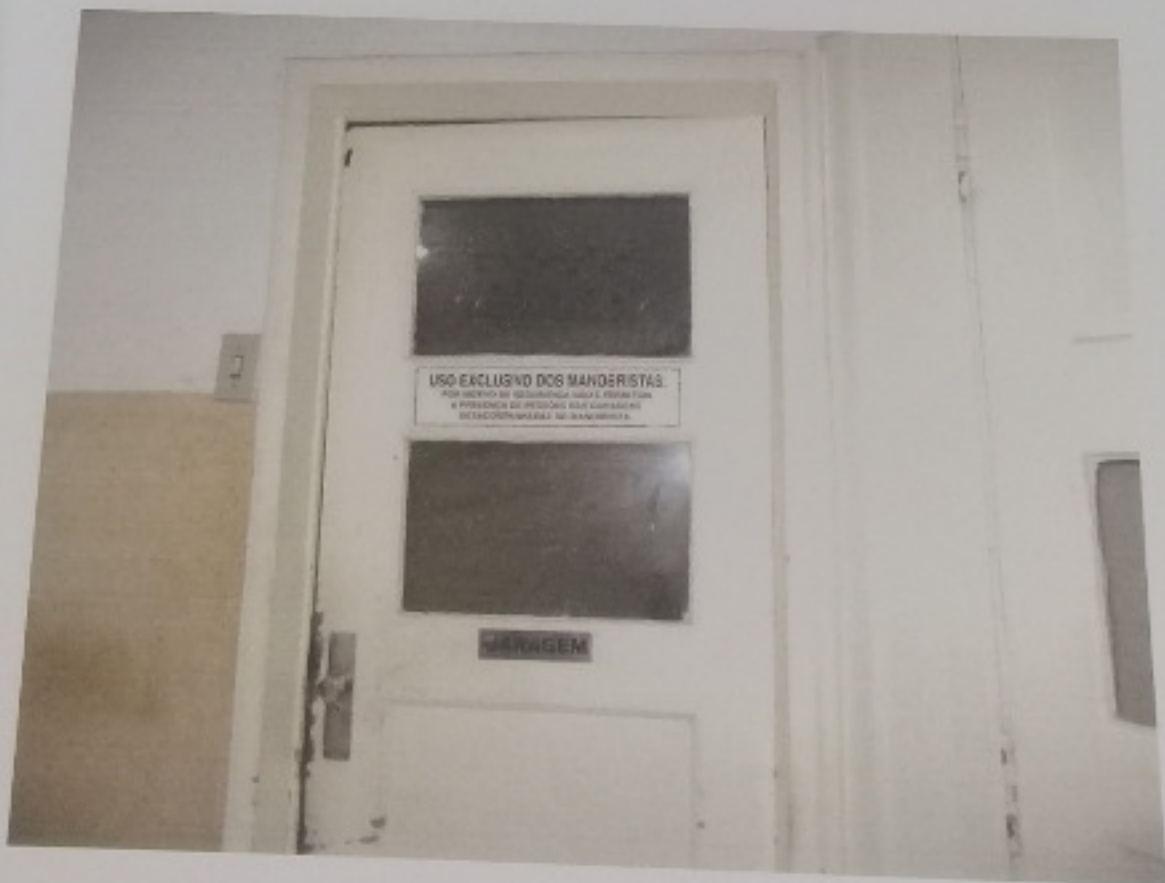


Handwritten signature

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

479
97



[Handwritten signature]

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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

498

480

97



[Handwritten signature]

ENG.º DOMINGOS HUGO CITI

C.R.E.A. 00000001700 - Paulo Lúcio
REGULADOR E PERICIA DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
E-MAIL: dh.engenharia@total.com

481
A



[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

482
f



483
97



Handwritten signature or initials.

484
✍

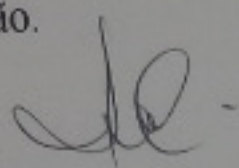
VI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

DO APARTAMENTO Nº 62 (MATRÍCULA Nº 67.129 DO 5º CRI
DA CAPITAL/SP) E UMA VAGA DE GARAGEM (MATRÍCULA
DO 5º CRI DA CAPITAL/SP Nº 67.130)

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 em uma homogeneização completa e segura para efeito de avaliação.



485
✱

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, tanto para os imóveis pesquisados, como o avaliando estão enquadrados na 6ª Zona Vertical de Padrão Alto - Grupo "II".

Para classificação nesta zona é necessário a característica de ocupação vertical, com predominância de prédios de apartamentos ou escritórios de padrão alto.

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:

✱

1398

486
7

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 PanViana - CRECI: 142369-F-SP
(11) 99272-7190 / (11) 97717-6204

Local: Avenida São Luis nº 178 – São Paulo/SP

Código: PV010058

Área: 266,00m²

Preço: R\$ 1.100.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V1"

$$V1 = R\$ 1.100.000,00 / 266,00m^2 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 3.721,80/m^2$$



dhc

ELEMENTO 2

Fonte da informação: Soraya Ramires
(11) 99767-5153

Local: Praça Franklin Roosevelt – São Paulo/SP

Código: 0006

Área: 298,00m²

Preço: R\$ 2.200.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V2"

$$V2 = R\$ 2.200.000,00 - R\$ 72.000,00 (2 vagas)$$

$$V2 = R\$ 2.128.000,00 / 298,00m^2 \times 0,90$$

$$V2 = R\$ 6.426,84/m^2$$



[Handwritten signature]

ELEMENTO 3

Fonte da informação: Ateliê dos Imóveis

Rua Oscar Freire, 94 - 1º andar - São Paulo/SP

Local:

Avenida São Luiz - São Paulo/SP

Código:

AP1029

Área:

315,00m²

Preço:

R\$ 1.800.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V3"

$$V3 = R\$ 1.800.000,00 / 315,00m^2 \times 0,90$$

$$V3 = R\$ 5.142,86/m^2$$



[Handwritten signature]

ELEMENTO 4

Fonte da informação: Ateliê dos Imóveis

Rua Oscar Freire, 94 - 1º andar - São Paulo/SP

Local:

Avenida São Luiz – São Paulo/SP

Código:

AP1028

Área:

278,00m²

Preço:

R\$ 1.600.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V4"

$$V4 = R\$ 1.600.000,00 / 278,00m^2 \times 0,90$$

$$V4 = R\$ 5.179,86/m^2$$



DHC

490
7

ELEMENTO 5

Fonte da informação: ADAPLAN Imóveis e Condomínios

Av. São Luiz nº 50 - 13º Andar - São Paulo/SP

Local: Viaduto Nove de Julho - São Paulo/SP

Código: AP9030

Área: 256,00m²

Preço: R\$ 1.400.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V5"

$$V5 = R\$ 1.400.000,00 + R\$ 30.000,00 \text{ (vaga)}$$

$$V5 = R\$ 1.430.000,00 / 256,00\text{m}^2 \times 0,90$$

$$V5 = R\$ 5.027,34/\text{m}^2$$



J.C.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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

491
✱

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

V1 = 3.721,80	+ 30% = 6.629,66
V2 = 6.426,84	
V3 = 5.142,86	M. A. = 5.099,74
V4 = 5.179,86	
V5 = 5.027,34	- 30% = 3.569,82

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, a Média Aritmética Saneada (M.A.S.) será: 5.099,74 e, o Valor Unitário Básico (V.U.B.) será = R\$ 5.099,74/m².

O valor do apartamento nº 62 (Matrícula nº 67.129) e uma vaga de garagem (Matrícula nº 67.130) do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP serão obtidos pela expressão:

$$VTI = 310,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 5.099,74/\text{m}^2 \text{ construído}$$

VTI = R\$ 1.580.919,40 (Um milhão, quinhentos e oitenta mil, novecentos e dezenove reais e quarenta centavos)/janeiro de 2018.

[Handwritten signature]

1198
492
H

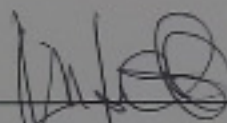
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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 28 folhas rubricadas no anverso, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 24 de janeiro de 2018.



DOMINGOS HUGO CITTI

perito judicial nomeado

CPF: 288.027.218/15