

600
8

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

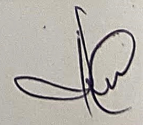
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO Nº 0607569-97.2000.8.26.0100
REQUERENTE: REINALDO APARECIDO DOMINGOS
REQUERIDO: ROBERTO DE HARO ALVARES

100 2 FURJ.19-01261935-7 200519 1405 34

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**



601
8

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

Às fls. 428/455, este vistor oficial apresentou seu trabalho consubstanciado no Laudo Técnico Pericial, agregando às fls. 456/459, o Anexo Único.

Às fls. 465/466, o Requerido manifestou-se impugnando o laudo pericial apresentado.

Às fls. 467, o Autor manifestou-se concordante com o laudo apresentado por este perito nomeado.

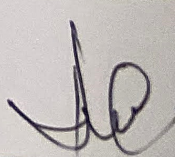
Às fls. 474/475, manifestou-se em esclarecimentos, ratificando em todos os termos o trabalho pericial realizado, mantendo o valor encontrado para a data da confecção de seu laudo pericial (maio/2016).

Às fls. 478/479, o Autor em manifestação concordante com os esclarecimentos do perito.

Às fls. 480/481, o Requerido pugna por acolhimento à impugnação apresentada.

Às fls. 482/485, em despacho do D. Juízo, foi homologado o valor de avaliação do bem.

Às fls. 496/509, o Requerido interpôs Agravo de Instrumento contra a decisão de fls. 482/485, pelo qual foi dado provimento para realização de nova perícia.

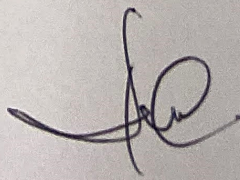


IV - DESCRIÇÃO

O terreno, ou seja, o lote nº 3, da quadra 13, do loteamento denominado Balneário Flórida - II Gleba, Distrito de Solemar, perímetro urbano do Município e Comarca da Praia Grande/SP, encontra-se descrito na matrícula nº 8.166 do Ofício de Registros de Imóveis de Praia Grande/SP (fls. 530/531 dos autos).

Em Av. 01/8.166 (fls. 389) consta a averbação do prédio sob o nº 170 (oficial); porém a numeração constatada "in loco", do prédio edificado no lote nº 3, da quadra 13, do loteamento denominado Balneário Flórida - II Gleba, Distrito de Solemar, perímetro urbano do Município e Comarca da Praia Grande/SP, o imóvel avaliando consta o nº 160 e não o nº oficial "170", e localizado entre os prédios de nº 166 e 182 da mesma Rua dos Lírios, lado par, Balneário Flórida II, Distrito de Solemar, perímetro urbano do Município e Comarca da Praia Grande/SP.

O imóvel avaliando é na cadastrado na Municipalidade de Praia Grande/SP, (IPTU) sob o nº de contribuinte 2.09.03.013.003/0000-2, em nome de Roberto de Haro Alvares.



101

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

Sobre o terreno encontra-se edificado uma construção residencial, de alvenaria convencional, totalizando 144,75m² de área construída, padrão médio (intervalo/IBAPE = 1.386), aparentando idade estimada (0,546) e estado de conservação (0,85); correspondendo ao CUB (Custos Básicos de Edificações) = R\$ 1.389,16/m² (Sinduscon/SP).

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

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

[Handwritten signature]

101 andar
102 andar
103 andar
104 andar
105 andar
106 andar
107 andar
108 andar
109 andar
110 andar
111 andar
112 andar
113 andar
114 andar
115 andar
116 andar
117 andar
118 andar
119 andar
120 andar
121 andar
122 andar
123 andar
124 andar
125 andar
126 andar
127 andar
128 andar
129 andar
130 andar
131 andar
132 andar
133 andar
134 andar
135 andar
136 andar
137 andar
138 andar
139 andar
140 andar
141 andar
142 andar
143 andar
144 andar
145 andar
146 andar
147 andar
148 andar
149 andar
150 andar
151 andar
152 andar
153 andar
154 andar
155 andar
156 andar
157 andar
158 andar
159 andar
160 andar

606
8

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



[Handwritten signature]

608
8

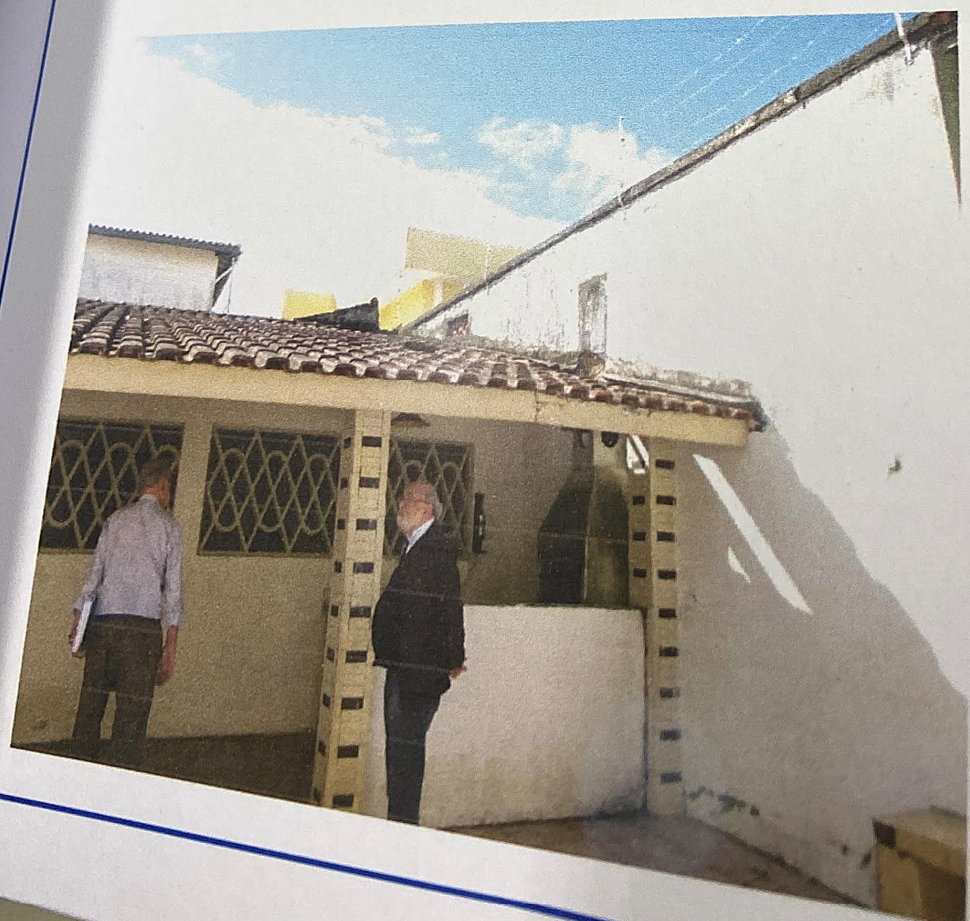
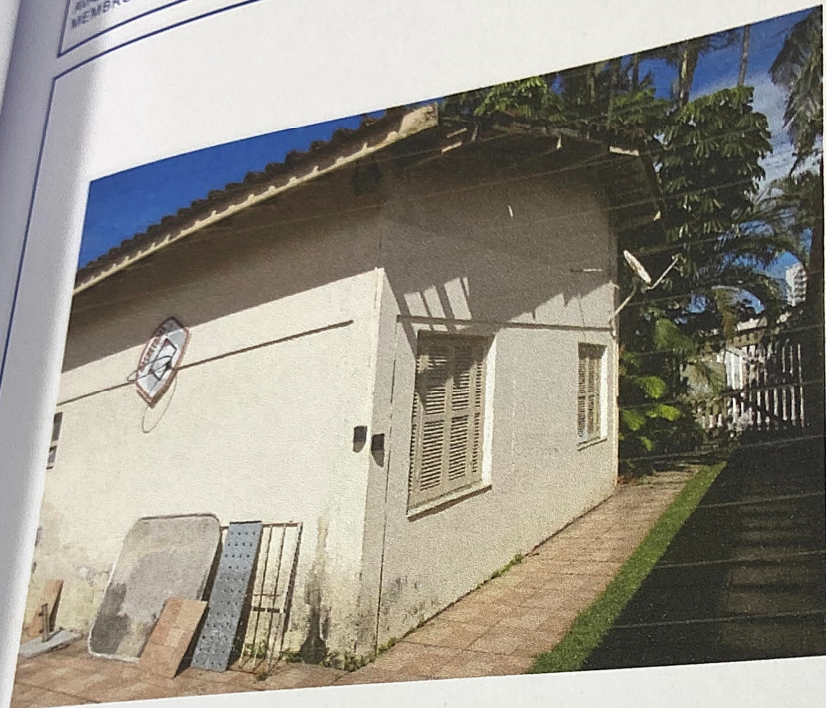
ENG. DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 06702/242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com



[Handwritten signature]

60
8

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI
C.R.E.A. 0600042417/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 CATTI
C.R.E.A. 0800042477/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBERO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.ingenheiro@hotmail.com



Handwritten signature or initials.

611
[Signature]

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI
C.R.E.A. 0690242417/SP - Perfil Judicial
VALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
E-mail: dhc@engenheiro@hotmail.com



[Signature]

DATA	VALOR	VALOR
01/01/2011	100,00	100,00
02/01/2011	100,00	100,00
03/01/2011	100,00	100,00
04/01/2011	100,00	100,00
05/01/2011	100,00	100,00
06/01/2011	100,00	100,00
07/01/2011	100,00	100,00
08/01/2011	100,00	100,00
09/01/2011	100,00	100,00
10/01/2011	100,00	100,00
11/01/2011	100,00	100,00
12/01/2011	100,00	100,00
13/01/2011	100,00	100,00
14/01/2011	100,00	100,00
15/01/2011	100,00	100,00
16/01/2011	100,00	100,00
17/01/2011	100,00	100,00
18/01/2011	100,00	100,00
19/01/2011	100,00	100,00
20/01/2011	100,00	100,00
21/01/2011	100,00	100,00
22/01/2011	100,00	100,00
23/01/2011	100,00	100,00
24/01/2011	100,00	100,00
25/01/2011	100,00	100,00
26/01/2011	100,00	100,00
27/01/2011	100,00	100,00
28/01/2011	100,00	100,00
29/01/2011	100,00	100,00
30/01/2011	100,00	100,00
31/01/2011	100,00	100,00

614
R

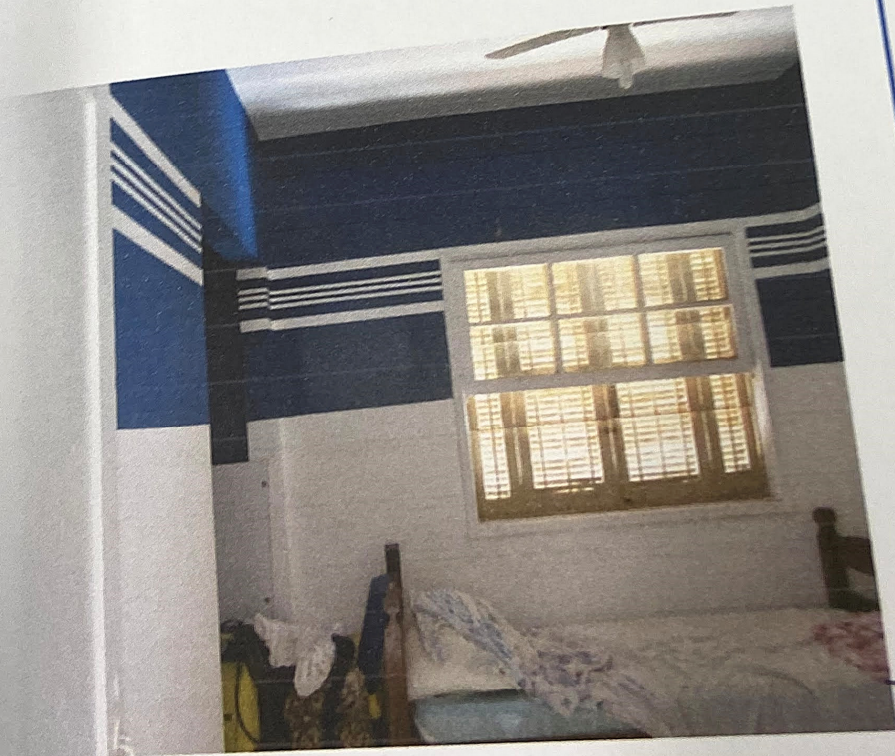
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com



1º andar	17
2º andar	18
3º andar	19
4º andar	20
5º andar	21
6º andar	22
7º andar	23
8º andar	24
9º andar	25
10º andar	26
11º andar	27
12º andar	28
13º andar	29
14º andar	30
15º andar	31
16º andar	32
17º andar	33
18º andar	34
19º andar	35
20º andar	36
21º andar	37
22º andar	38
23º andar	39
24º andar	40
25º andar	41
26º andar	42
27º andar	43
28º andar	44
29º andar	45
30º andar	46
31º andar	47
32º andar	48
33º andar	49
34º andar	50
35º andar	51
36º andar	52
37º andar	53
38º andar	54
39º andar	55
40º andar	56
41º andar	57
42º andar	58
43º andar	59
44º andar	60
45º andar	61
46º andar	62
47º andar	63
48º andar	64
49º andar	65
50º andar	66
51º andar	67
52º andar	68
53º andar	69
54º andar	70
55º andar	71
56º andar	72
57º andar	73
58º andar	74
59º andar	75
60º andar	76
61º andar	77
62º andar	78
63º andar	79
64º andar	80
65º andar	81
66º andar	82
67º andar	83
68º andar	84
69º andar	85
70º andar	86
71º andar	87
72º andar	88
73º andar	89
74º andar	90
75º andar	91
76º andar	92
77º andar	93
78º andar	94
79º andar	95
80º andar	96
81º andar	97
82º andar	98
83º andar	99
84º andar	100

615
8

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTÍ
C.R.E.A. 0670242417/SP - Perito Judicial
AVALIADOR E PERICIA DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com



[Handwritten signature]

617
8

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

A) DO TERRENO

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 obedecendo como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 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 nas imobiliárias devidamente credenciadas na região, como determinam as Normas de Avaliação de Terrenos (Método Comparativo).

10

VI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A) DO TERRENO

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 obedecendo como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 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 nas imobiliárias devidamente credenciadas na região, como determinam as Normas de Avaliação de Terrenos (Método Comparativo).

60

620
S

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: Mauricio Santos – CRECI: 59679-F-SP
(13) 99714-5703 – (13) 98120-4722

Local: COD. TEO3 – Balneário Flórida – Praia Grande/SP.

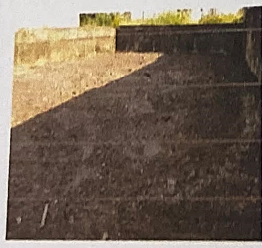
Área: 384,00m²

Preço: R\$ 239.000,00

Cálculo de Homogeneização “V3”

$$V3 = R\$ 239.000,00 / 384,00m^2 \times 0,90$$

$$V3 = R\$ 560,15/m^2$$



[Handwritten signature]

08

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: Império Imóveis – CRECI: 039785-F-SP
Rua Jundiá, 26 – sala 305- Boqueirão- Praia Gde./SP

Local: COD. RA92785 – Av. Pres. Kennedy
Balneário Flórida- Praia Grande/SP

Área: 360,00m²

Preço: R\$ 340.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V4”

$$V4 = R\$ 340.000,00 / 360,00m^2 \times 0,90$$

$$V4 = R\$ 850,00/m^2$$



[Handwritten signature]

622
S

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

ELEMENTO 5

Fonte da informação: Paulumar Imóveis - CRECI: 20679-J-SP
Av. São Paulo, 2538- Mongaguá/SP

Local: COD. 11905 – Solemar
Praia Grande/SP

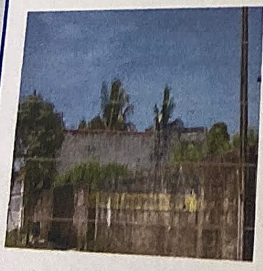
Área: 378,00m²

Preço: R\$ 270.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V5"

$$V5 = R\$ 270.000,00 / 378,00m^2 \times 0,90$$

$$V5 = R\$ 642,86/m^2$$



[Handwritten signature]

623
8

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

MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA – SÍNTESE DOS VALORES (R\$/M²)

V1 = 725,00		+ 30% = 883,66
V2 = 620,70		
V3 = 560,15	M. A. = 679,74	
V4 = 850,00		- 30% = 475,82
V5 = 642,86		

Portanto, não será desprezado nenhum elemento; a M. A. S. será: 679,74 e, o Valor Unitário Básico (VUB), será = R\$ 679,74/m².

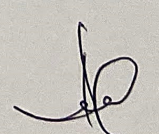
A) DO TERRENO

O valor do terreno será obtido pela

fórmula:

$$VT = R\$ 679,74/m^2 \times 299,00m^2$$

VT = R\$ 203.242,26/maio 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

B) DAS BENFEITORIAS

- Área construída = 144,75m²
- CUB-Custo Unitário Básico/Sinduscon/SP = R\$ 1.389,16/m² -
- Valor do intervalo médio pela Tabela de Coef. IBAPE/SP = 1,386
- Coeficiente de depreciação = 0,546 (Método do Valor Decrescente)
- Estado de conservação = 0,85

$$VB = 144,75m^2 \times R\$ 1.504,83/m^2 \times 1,386 \times 0,546 \times 0,85$$

VB = R\$ 129.343,80/maio de 2019.

Handwritten signature

624
Handwritten mark

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
INFORMAÇÕES INTERNAS
Protocolo Integrado
Varas e Ofícios Cíveis
Varas e Ofícios Criminais
Varas e Ofícios de Registro Público
Varas e Ofícios da Família e Sucessões
Varas e Ofícios de Conciliação
Varas e Ofícios de Mediação
Varas e Ofícios de Solução de Conflitos
Varas e Ofícios do Ministério Público
Varas e Ofícios de Promotorias de Família e Juventude
Varas e Ofícios de Falência e Recuperação Judicial
Varas e Ofícios de Falência e Recuperação Extrajudicial
Varas e Ofícios de Conflitos Relacionais
Varas e Ofícios de Conciliação
Varas e Ofícios de Mediação
Varas e Ofícios de Solução de Conflitos
Varas e Ofícios do Ministério Público
Varas e Ofícios de Promotorias de Família e Juventude
Varas e Ofícios de Falência e Recuperação Judicial
Varas e Ofícios de Falência e Recuperação Extrajudicial
Varas e Ofícios de Conflitos Relacionais

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

626

VII- ENCERRAMENTO

Este vistor oficial dá por encerrado o seu trabalho, consubstanciado no presente LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO, contendo 28 folhas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

São Paulo, 29 de maio de 2019.

DOMINGOS HUGO CITTI
perito judicial nomeado

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
INFORMAÇÕES INTERNAS -
PROTOCOLO E PESQUISA
e Protocolo Integrado
e Cartões Central St. 130 e Central St. 131
VARAS E OFÍCIOS CÍVEIS
1ª - Varas e Ofícios
2ª - Varas e Ofícios
3ª, 15ª, 15ª e 12ª - Varas e Ofícios
4ª - Ofício
5ª, 23ª, 24ª e 25ª - Varas e Ofícios
6ª, 26ª, 26ª e 26ª - Varas e Ofícios
7ª, 33ª, 34ª e 35ª - Varas e Ofícios
8ª e 40ª - Varas e Ofícios
43ª, 44ª e 45ª - Varas e Ofícios
VARAS E OFÍCIOS DE REGISTROS PÚBLICOS
Ofícios de Registros
VARAS E OFÍCIOS DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
1ª e 12ª
Varas de Família
Varas de Família
OFÍCIO DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE
da Infância e Juventude
Cirurgia da Infância e Juventude
OFÍCIOS DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL
Ofícios de Falência
VARAS E CONFLITOS RELACIONADOS
Varas
CONCILIAÇÃO
1º grau - Salas 209 e 206
2º grau - Família - 1º grau
Métodos e Solução de Conflitos
MINISTÉRIO PÚBLICO
9ª, 10ª e 12ª Promotorias de Família, Infância e Juventude
1ª e de Falência
Criminal