

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 ÚNICA VARA DA COMARCA
DE VARGEM GRANDE PAULISTA/SP.

ÚNICA VARA CÍVEL

PROCESSO Nº 1000112-71.2016.8.26.0654

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM - PROPRIEDADE

REQUERENTE: ROSANGELA ELIAS DE MELO

REQUERIDO: CARLOS ANTONIO DO NASCIMENTO

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 imóvel situado à Rua Ponta Negra nº 446, no Loteamento Parque do Agreste, Município e Comarca de Vargem Grande Paulista/SP, estando cadastrado na Municipalidade sob o nº 13424.32.36.0157.00.000 (lote nº 20 – quadra “R”), em nome do Requerido, Carlos Antonio do Nascimento.

Às fls. 21/22, consta o Instrumento Particular de Cessão de Direitos, relativo à aquisição do lote nº 20, da quadra “R”, do loteamento Parque do Agreste, datado de 13 de novembro de 1992, figurando como Cessionário, Carlos Antonio Nascimento (ora Requerido).

Às fls. 29/34, consta certidão da matrícula nº 16.109, expedida pelo Cartório de Registros de Imóveis de Cotia/SP, de área de terras com 324.871,18m², situada no Bairro do Tijuco Preto, onde em R.2, consta existir implantando o loteamento denominado “Parque do Agreste”, onde se insere o imóvel avaliando.

Às fls. 70/72, consta a sentença prolatada em 12 de dezembro de 2016.

Às fls. 84, o M. D. Juízo, honrou este signatário com a nomeação de avaliador oficial que deverá proceder à avaliação do imóvel mencionado na inicial.

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, localiza-se à Rua Ponta Negra, 446 – Bairro Parque do Agreste – Município e Comarca de Vargem Grande Paulista/SP.

III – VISTORIA

Após o estudo dos autos e de ter procedido as diligências que se fizeram necessárias, este avaliador oficial na companhia de membro de sua equipe técnica, dirigiu-se ao local do imóvel avaliando e, na presença e companhia do Requerido, procedeu a vistoria, conferiu medidas, benfeitorias 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 terreno avaliando encontra-se descrito na 1ª cláusula de Contrato de Cessão de Direitos de fls. 21 dos autos, ou seja: “UM TERRENO constituído pelo lote nº vinte (20), da quadra “R”, do Loteamento Parque do Agreste, Gleba 1, na cidade de Vargem Grande Paulista (ATUALMENTE) Comarca de Vargem Grande Paulista/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 16 (ATUAL RUA PONTA NEGRA nº 446), por 39.00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 390,00m².

Sobre o terreno encontra-se parcialmente edificado um galpão de alvenaria convencional de blocos de concreto, correspondendo à 30% da construção, de padrão econômico, aparentando 15 anos de idade estimada e uma casa de moradia, de alvenaria convencional, de padrão econômico, aparentando 15 anos de idade estimada.

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

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

O Relatório Fotográfico a seguir,
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



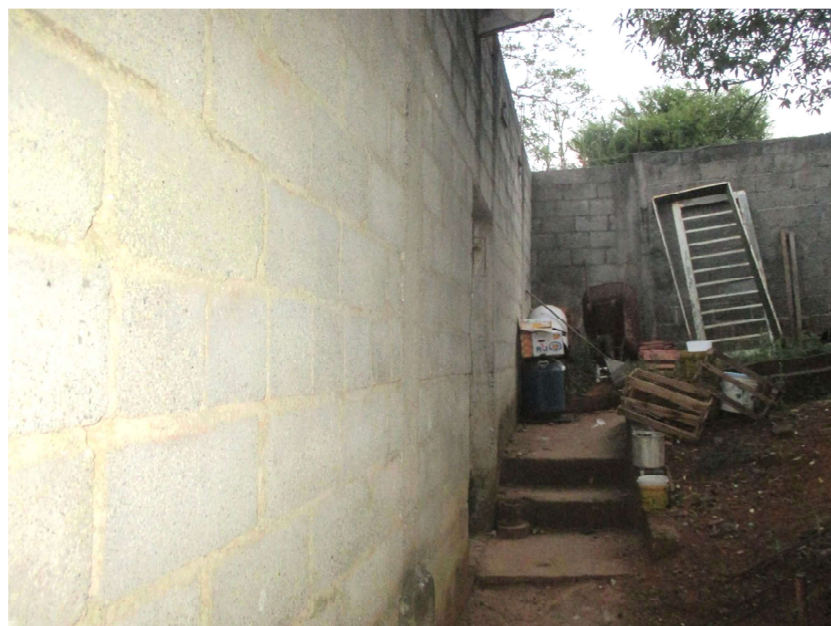
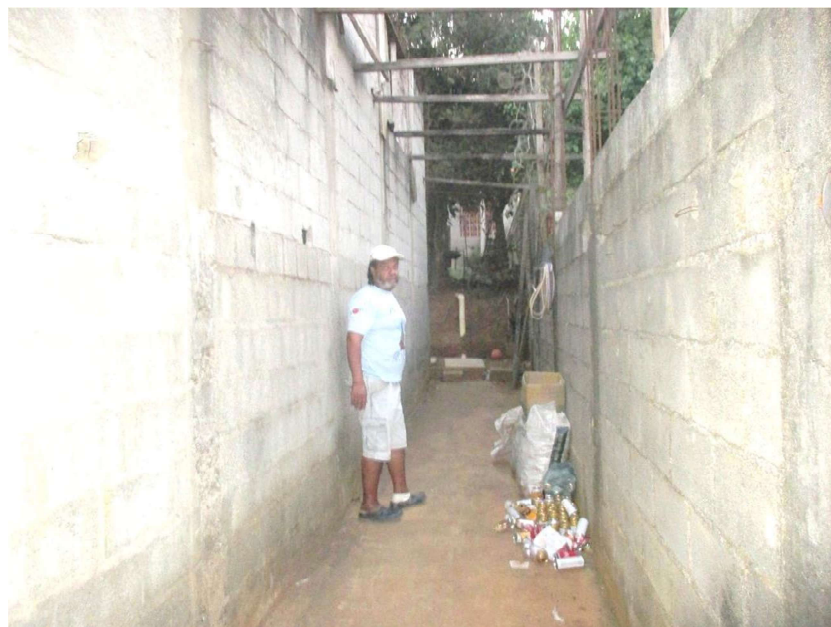
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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



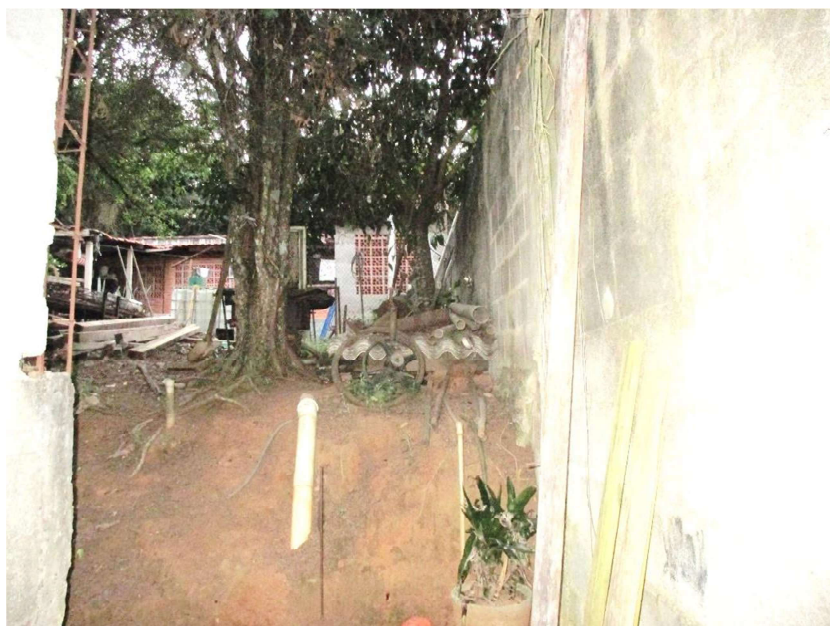
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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**A) - DO TERRENO**

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.

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 14.653-2 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 de Preço de Mercado).

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: Casa Noble Neg. Imobiliários Ltda. – Creci: 190786
Rua José Manuel de Almeida, 1.209
Vargem Grande Paulista/SP.

Local: Tijuco Preto - Vargem Grande Paulista – SP

Código: TE0006

Área: 392,00m²

Preço: R\$ 117.500,00

Cálculo de Homogeneização de “V1”

$V1 = R\$ 117.500,00 / 392,00m^2 \times 0,90$

$V1 = R\$ 269,77/m^2$



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: Casa Noble Neg. Imobiliários Ltda. – Creci: 190786
Rua José Manuel de Almeida, 1.209
Vargem Grande Paulista/SP.

Local: Tijuco Preto - Vargem Grande Paulista – SP

Código: TE0061

Área: 363,00m²

Preço: R\$ 125.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V2”

$$V2 = R\$ 125.000,00/363,00m^2 \times 0,90$$

$$V2 = R\$ 309,91/m^2$$



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

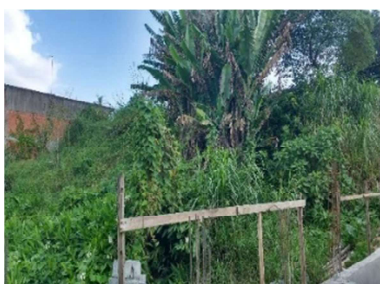
Fonte da informação: Marizildo Vieira de Moraes – Creci: 81985

Local: Narita Garden, Vargem Grande Paulista/SP

Código: TR 34

Área: 360,00m²

Preço: R\$ 100.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V3” $V3 = R\$ 100.000,00 / 360,00m^2 \times 0,90$ $V3 = R\$ 250,00/m^2$ 

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 4

Fonte da informação: Chicoli Imóveis – Creci: 28283J

Av. Tancredo Neves, 698 - Vargem Gde. Paulista/SP

Local: Rua das Petúnias 7, Narita Garden, V. Gde. Paulista

Código: TE0151

Área: 360,00m²

Preço: R\$ 120.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V4” $V4 = R\$ 120.000,00 / 360,00m^2 \times 0,90$ $V4 = R\$ 300,00/m^2$ 

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: Chicoli Imóveis, Creci: 28283J

Av. Tancredo Neves, 698 - Vargem Gde.
Paulista/SP

Local: Estrada do Matão 45, Narita Garden, V. Gde. Pta.

Código: TE00109

Área: 360,00m²

Preço: R\$ 110.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V5”
$$V5 = R\$ 110.000,00 / 360,00m^2 \times 0,90$$
$$V5 = R\$ 275,00/m^2$$


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

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

V1 = 269,77		+ 30% = 365,20
V2 = 309,91		
V3 = 250,00	M. A. = 280,93	
V4 = 300,00		
V5 = 275,00		- 30% =
196,65		

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, a Média Aritmética Saneada (M.A.S.) será: 280,93 e, o Valor Unitário Básico (V.U.B.) será = R\$ 280,93/m².

O valor do terreno será obtido pela expressão:

$$V_T = 390,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 280,93/\text{m}^2$$

V_T = R\$ 109.562,70 (Cento e nove mil, quinhentos e sessenta e dois reais e setenta centavos)/setembro 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) - BENFEITORIASCUB – Custo Unitário Básico = R\$ 1.428,49/m² (Sinduscon/SP)

– Idade Estimada das Edificações (15 anos) = 0,798

– Estado de Conservação = 0,80

- 1 – Galpão; área construída de alvenaria de blocos de concreto com execução de 30% da obra (galpão) de padrão econômico (0,480)

$$V_{B1} = R\$ 1.428,49/m^2 \times 120,00m^2 \times 0,30 \times 0,480 \times 0,798 \times 0,80$$

$$V_{B1} = R\$ 15.758,46$$

- 2 – Casa de moradia; de alvenaria convencional = 66,00m². Padrão construtivo econômico (0,786).

$$V_{B2} = R\$ 1.428,49/m^2 \times 66,00m^2 \times 0,786 \times 0,798 \times 0,80$$

$$V_{B2} = R\$ 47.308,21$$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

$$V_{TB} = V_{B1} + V_{B2}$$

$$V_{TB} = 15.758,46 + 47.308,21$$

V_{TB} = R\$ 63.066,67 (Sessenta e três mil, sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)/setembro 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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V_{TI}):

$$V_{TI} = V_T + V_{TB}$$

$$V_{TI} = R\$ 109.562,70 + R\$ 63.066,67$$

$V_{TI} = R\$ 172.629,37$ (Cento e setenta e dois mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta e sete centavos)/setembro de 2019.

VIII - ENCERRAMENTO

Este signatário dá por encerrado o seu trabalho consubstanciado no presente LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO, contendo 19 folhas assinadas digitalmente.

V. Grande Paulista, 25/setembro/2019

DOMINGOS HUGO CITTI
perito judicial nomeado