

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

337
dh

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

J. dizem no
mes de 15 dias.

28/08/19

Renato Acacio de Azevedo Borsanelli
Juiz de Direito

2º OF. CÍVEL - FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP
2019 17:39 000000218

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO Nº. 0608380-57.2000.8.26.0100

AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COB. CONDOMÍNIO)

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARDAUNI

REQUERIDO: FUAD HELOU SAFADY- ESPÓLIO

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 membro de sua equipe técnica, apresentar seu trabalho consubstanciado no presente

**LAUDO PERICIAL
AVALIATÓRIO**

[Handwritten signature]

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 0800242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

338

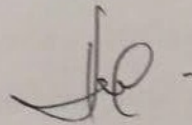
97

I - PRELIMINARES

Trata o presente trabalho da avaliação do imóvel localizado à Rua José Antônio Coelho nº 730 – 7º andar – apartamento nº 73 – Vila Mariana, Município e Comarca da Capital/SP.

Às fls. 188/206, do 1º volume deste processo, na data de 09 de agosto de 2013, em cumprimento à honrosa nomeação deste M.D. Juízo (fls. 171), este vistor oficial apresentou o seu trabalho consubstanciado no Laudo Pericial Avaliatório.

Por determinação deste M.D. Juízo foi apresentado às fls. 276/277vº, por este vistor oficial, na data de 21 de agosto de 2017, a estimativa honorária para realização de nova avaliação pericial (R\$ 5.400,00), tendo sido fixado em R\$ 4.500,00, o valor de seus honorários.



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

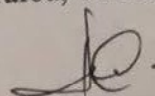
339
da

II - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rua José Antônio Coelho nº 730 – 7º andar – apartamento nº 73, do Edifício Bardauni, 9º Subdistrito de Vila Mariana, Município e Comarca da Capital/SP.

III - VISTORIA

Após proceder às diligências que se fizeram necessárias, este vistor oficial na companhia de membro de sua equipe técnica, dirigiu-se ao Condomínio Edifício Bardauni tendo sido recebido pelo síndico, Sr. Eduardo Luiz Accioli, em seguida dirigiu-se ao apartamento nº 73, tendo sido recebido pela Sra. Neusa Ferrari Safady, e, na presença e companhia desta procedeu a 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

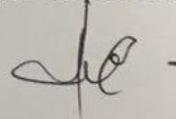
340
97

IV – DESCRIÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se descrito na matrícula nº 32.762 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP, conforme fls. 168 dos autos.

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

O Relatório Fotográfico – Capítulo “V” ilustra a situação fática do imóvel avaliando, 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

341
97

V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



[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

342
H



H.C.

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

343
DH



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

344
97



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

345
9/7



[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

346
97



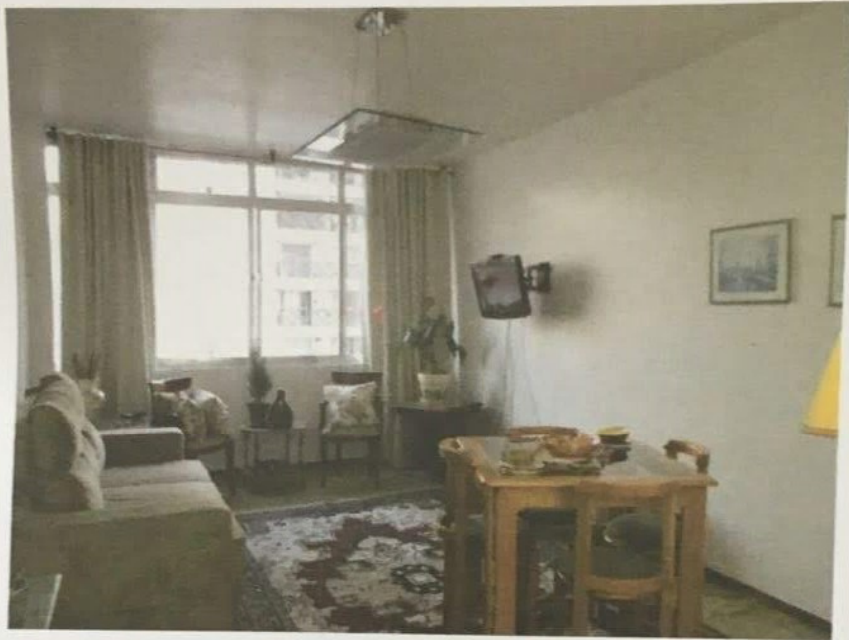
[Handwritten signature]

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

347
M



[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

348
77



40.

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

349
97



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

350
97

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.

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

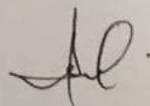
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

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 5ª Zona Vertical de Padrão Médio – Grupo “II”.

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

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).



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

352
H

ELEMENTO 1

Fonte da informação: Lello Imóveis Vila Mariana - Creci: J14226
Rua Domingos de Morais, 3014 - Capital/SP

Local: Rua José Antônio Coelho – Vila Mariana – Capital/SP

Código: 183448

Área útil: 72,00m²

Preço: R\$ 550.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V1"

$$V1 = R\$ 550.000,00 / 72,00m^2 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 6.875,00/m^2$$



[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

353

AM

ELEMENTO 2

Fonte da informação: WS Consultoria Imobiliária – Creci: 25199J

Rua Apotribu, 195 - São Paulo

Código: AP0681

Local: Rua José Antônio Coelho, Vila Mariana – Capital/SP

Área útil: 120,00m²

Preço: R\$ 850.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V2”

$V2 = R\$ 850.000,00 / 120,00m^2 \times 0,90$

$V2 = R\$ 6.375,00/m^2$



Al.

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

354
✱

ELEMENTO 3

Fonte da informação: Curcia Imóveis - CRECI 24823-J

Rua Juá, 160 - B - Saúde - Capital/SP

Código: AP1820

Local: Rua José Antônio Coelho, Vila Mariana - Capital/SP

Área útil: 120,00m²

Preço: R\$ 850.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V3"

$$V3 = R\$ 850.000,00 / 120,00m^2 \times 0,90$$

$$V3 = R\$ 6.375,00/m^2$$



[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

355
H

ELEMENTO 4

Fonte da informação: Tutóia Imóveis - CRECI: 24594-J

Rua Tutóia, 217, Paraíso - Capital/SP

Código: 18521- E

Local: Rua José Antônio Coelho, Vila Mariana – Capital/SP

Área útil: 120,00m²

Preço: R\$ 850.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V4"

$V4 = R\$ 850.000,00 / 120,00m^2 \times 0,90$

$V4 = R\$ 6.375,00/m^2$



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

356
7

ELEMENTO 5

Fonte da informação: Marcelo Lara Negócios Imobiliários-Creci: 20816-J-SP
Rua Álvares Penteado, 185 - Centro - Capital/SP

Referência: 36962

Local: Rua José Antônio Coelho, 730 - Edif. Barduini

Área útil: 120,00m²

Preço: R\$ 692.007,00

Cálculo de Homogeneização de "V5"

$$V5 = R\$ 692.007,00 / 120,00m^2 \times 0,90$$

$$V5 = R\$ 5.190,05/m^2$$



[Handwritten signature]

357
97
62 J

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

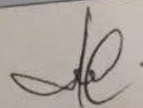
| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| V1 = 6.875,00 | | + 30% = 8.109,41 |
| V2 = 6.375,00 | | |
| V3 = 6.375,00 | M. A. = 6.238,01 | |
| V4 = 6.375,00 | | |
| V5 = 5.190,05 | | - 30% = 4.359,61 |

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, e a Média Aritmética Saneada (MAS) será = 6.238,01 e, o Valor Unitário Básico (VUB), será = R\$ 6.238,01/m².

O valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação será obtido pelo produto de sua área útil pelo VUB, ou seja:

$$VT = R\$ 6.238,01/m^2 \times 119,75m^2$$

VT = R\$ 747.001,70 (setecentos e quarenta e sete mil, um real e setenta centavos)/agosto/2019.



ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

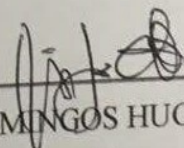
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

358
H

VII - ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 26 de agosto de 2019.



DOMINGOS HUGO CITTI
perito judicial nomeado