

432
466
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

DIRETA CONDADO (SP) - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: ihc.engenharia@domingo.com

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

J. Ligeira em
30 dias.

Prot. Cert.

22/06/2018

Serviço Assessor de Apoio Administrativo
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

TRABALHO DE CITAÇÃO DO REQUERIDO Nº 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
17

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

CREA 06004297/SP - Porto Alegre
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenharia@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.

[Assinatura]

438

468

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

C.R.E.A. 08002424-1/SP - Paulo, Junho
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dho.engenharia@brtur.com

As 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

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. - REGISTRO 17705 - Porto Alegre
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAFE/SP E DA APEJESP
www.dho.engenharia.com.br

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.

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

CRÉD. A. Nº 0000000000 - Paulo de Azevedo
AVULSÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IREPEIS E DA APREJEP
CNPJ Nº 08.000.000/0000-00

430
97

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.



138

ENG.^o DOMINGOS HUGO CATTI

C.R.E.A. 0000441209 - Foz de Iguaçu
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRICULTURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPESP E DA APEJESP
www.dh.cnpj.com.br/engenharia/engenharia.htm

421
9

V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



D.O.

198

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

C.R.E.A. 000042417/SP - Paulo J. J. J. J.
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenharia@hotmail.com

472
77



[Handwritten signature]

498

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 00004841/SP - Paulo de Faria
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGROMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBRAPEISP E DA APEJESP
e-mail: dh.engenharia@gmail.com

433
4



44

498

ENG.º DOMINGOS HUGO CITI

CREA. 000320417/SP - Parte Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenharia@gmail.com

498
L



L

498

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

CREA, 0609242417/SP - Perfil Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenhoro@hotmail.com

498
H



[Handwritten signature]

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

C.R.E.A. 0500342417/SP - Parto Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

476
df



df

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 08012024/1700P - PROFISSIONAL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenh@uol.com.br

477

9/



[Handwritten signature]

498

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 0600243417/SP - Petite Jkckwl
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

038
F



dhc

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

C.R.E.A. 300243817/SP - Paulo Jundiaí
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenhara@net.com

498

480

97



[Handwritten signature]

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

CREA PROJETOS PARA OBRAS
DE OBRAS DE REFORMA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
MEMBRO TITULAR DO CREA/RS E DA APEJESP
www.dh-arquiteto.com.br

4/11
A



[Handwritten signature]

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 0605242417/SP - Ponto Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

482
✍



484
97

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 - Pareto Jurídico
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenharia@netmail.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:

[Handwritten signature]

1199

486
77

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 0600240417/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 Luís nº 178 – São Paulo/SP

Código: PV010058

Área: 266,00m²

Preço: R\$ 1.100.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V1"

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

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



[Handwritten signature]

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"

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

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

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



Handwritten signature

ENG.º DOMINGOS HUGO CATTI

CREA 180224/1-SP - Petrópolis
PROFISSIONAL E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
E-mail: dhc@engenhavo.com

498
488
77

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]

498
489
✱

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 0806342417/SP - Perito Judicial
AVULSÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: d.h.c.engenhario@netmail.com

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"

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

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



D.C.

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"

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

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

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



[Handwritten signature]

491
✍

Calculo 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:

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

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

✍

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 0600242317/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

492
H

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

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 1.600.000,00

Data inicial: 11/2022

Data de atualização: 12/2023

Valor atualizado: R\$ 1.667.936,25

O valor **R\$ 1.600.000,00** de **11/2022** atualizado até **12/2023** é **R\$ 1.667.936,25**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)