

**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 FÓRUM  
CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CIVEL

PROCESSO Nº 0053294-94.2019.8.26.0100

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE

REQUERIDO: JOEL TADEU ARONI

*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 da unidade autônoma nº 1.613, localizada no 16º pavimento, do Condomínio Edifício Mirante do Vale (antigo Condomínio Edifício Palácio Zarzur & Kogan), situado à Avenida Prestes Maia nº 241, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, Município e Comarca da Capital/SP, Matrícula nº 47.471 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP.

Às fls. 93, foi deferida a penhora do imóvel descrito na Matrícula nº 47.471 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP.

Às fls. 103/108, consta Certidão da Matrícula nº 47.471, expedida pelo 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, onde em R. 09/47.471, consta a aquisição feita por Joel Tadeu Aroni e, em Av. 11/47.471 consta a averbação da penhora.

Às fls. 153, o M. D. Juízo honrou este signatário com a nomeação de avaliador oficial.

**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, ou seja, unidade autônoma nº 1.613 se localiza no 16º pavimento do Condomínio Edifício Mirante do Vale, situado à Avenida Prestes Maia nº 241, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, Município e Comarca da Capital/SP.

**III – VISTORIA**

Após os estudos dos autos e ter procedido às diligências que se fizeram necessárias, este vistor oficial, na companhia de membro de sua equipe técnica, dirigiu-se ao local do imóvel e, acompanhados pelo Encarregado da Segurança, Sr. Edmar, dirigiram-se ao 16º pavimento, onde se localiza o imóvel objeto da avaliação (unidade nº 1.613), a qual se encontrava fechada, impossibilitando o acesso à mesma; em seguida procedeu à vistoria, fotografando e adentrando imóvel semelhante ao avaliando, concluiu 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 imóvel avaliando encontra-se descrito na Matrícula nº 47.471 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, conforme fls. 103 dos autos.

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

O Capítulo “V - Relatório Fotográfico” bem 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

**V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**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





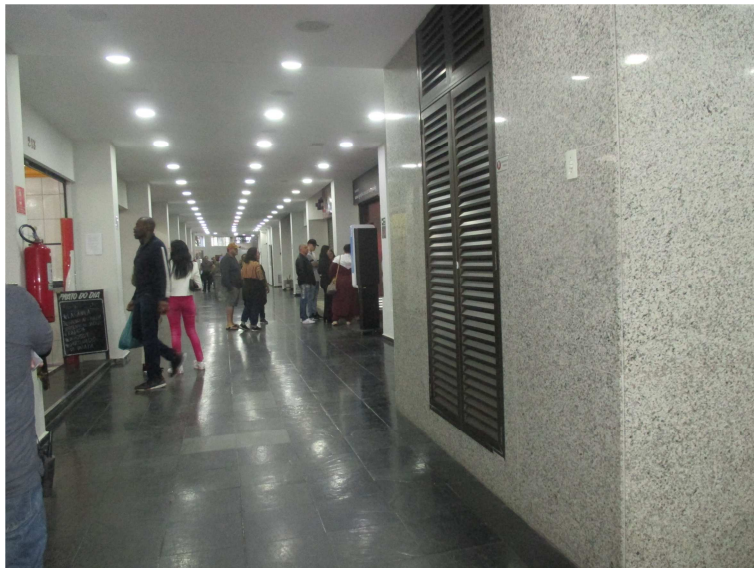
**ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI**

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



**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****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.

**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 à 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).

**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 Nova São Paulo – Creci: 002061-J

Av. Jabaquara, 1947 - São Paulo-SP

Local: Avenida Prestes Maia- São Paulo/SP

Código: BI38027

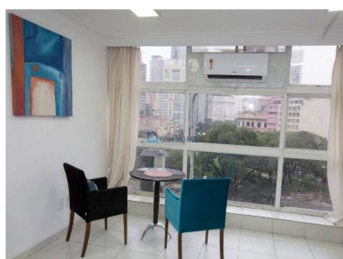
Área: 37,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 230.000,00

**Cálculo de Homogeneização de “V1”**

$$V1 = R\$ 230.000,00 / 37,00m^2 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 5.594,59/m^2$$



**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: Mirante Imóveis – Creci 6909-J

Rua Leão XIII, 146- Jd. São Bento, São Paulo-SP

Local: Avenida Prestes Maia, 241- São Paulo/SP

Código: 383732

Área: 37,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 220.000,00

**Cálculo de Homogeneização de “V2”**

$$V2 = R\$ 220.000,00/37,00m^2 \times 0,90$$

$$V2 = R\$ 5.594,59/m^2$$



**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: Newcore

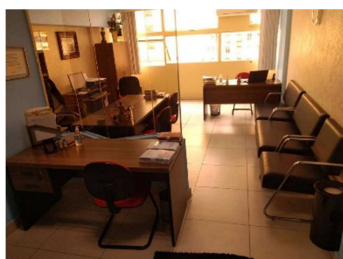
Av. República do Líbano, 331- São Paulo-SP

Local: Avenida Prestes Maia, 241- São Paulo/SP

Código: 226417E

Área: 36,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 159.120,00

**Cálculo de Homogeneização de “V3”**
$$V3 = R\$ 159.120,00 / 36,00m^2 \times 0,90$$
$$V3 = R\$ 3.978,00/m^2$$




**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: Castan Imóveis - Creci: 032492-J-SP

Rua da Mooca, 2879- São Paulo/SP

Local: Avenida Prestes Maia, 241- São Paulo/SP

Código: VN038

Área: 37,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 230.000,00

**Cálculo de Homogeneização de “V4”**V4= R\$ 230.000,00/37,00m<sup>2</sup> x 0,90V4= R\$ 5.594,59/m<sup>2</sup>

**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: Lopes Condessa - Creci: 029265-J-SP

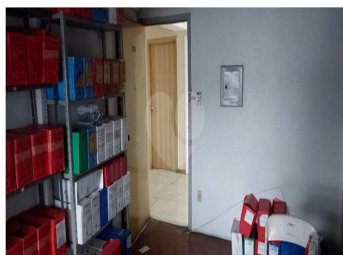
Rua Leão XIII, 102- São Paulo/SP

Local: Avenida Prestes Maia, 241- São Paulo/SP

Código: REO696271

Área: 37,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 195.000,00

**Cálculo de Homogeneização de “V5”**
$$V5 = R\$ 195.000,00/37,00m^2 \times 0,90$$
$$V5 = R\$ 4.713,24/m^2$$


**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\$/m<sup>2</sup>)

V1 = 5.594,59		+ 30% = 6.623,50
V2 = 5.594,59		
V3 = 3.978,00	M. A. = 5.095,00	
V4 = 5.594,59		
V5 = 4.713,24		- 30% = 3.565,50

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, a Média Aritmética Saneada (M.A.S.) será: 5.095,00 e, o Valor Unitário Básico (V.U.B.) será = R\$ 5.095,00/m<sup>2</sup>.

**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 valor total do imóvel avaliando será  
obtido pela expressão:

$$VTI = R\$ 5.095,00/m^2 \times 37,20m^2 \times 0,85$$

$$VTI = R\$ 161.103,90$$

**(Cento e sessenta e um mil, cento e três reais e noventa centavos)/**

julho de 2023.

**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

**VII - ENCERRAMENTO**

Este signatário dá por encerrado o seu trabalho consubstanciado no presente LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO, contendo 21 folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 27 de julho de 2023.

DOMINGOS HUGO CITTI  
perito judicial nomeado

# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 161.103,90

**Data inicial:** 7/2023

**Data de atualização:** 2/2024

**Valor atualizado:** R\$ 162.703,61

O valor **R\$ 161.103,90** de **7/2023** atualizado até **2/2024** é **R\$ 162.703,61**.

\* 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%)