

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 CÍVEL

PROCESSO Nº 1013306-49.2019.8.26.0100

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: MEI SIM COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E
EXPORTAÇÃO LTDA. EPP

REQUERIDO: MARCOLINO MARTINS LEITE E OUTRO

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 apartamento nº 63, no 6º andar ou 7º pavimento do Edifício Colorado, situado à Rua Abelardo Pinto nº 91 – 5º Subdistrito – Santa Efigênia, Município e Comarca da Capital/SP.

Consta dos autos que a empresa Autora celebrou Contrato de Locação com a empresa Lanchonete MR Ltda. ME para fins comerciais, constando como fiadores os Requeridos.

Às fls. 12/18, consta o Instrumento Particular de Locação.

Às fls. 156/157, consta a Certidão da matrícula nº 46.305 do 5º Cartório de Registro de Imóveis, relativa ao imóvel penhorado, objeto da 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

Às fls. 167, consta Decisão Judicial deferindo a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 46.305 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Às fls. 190, consta o Mandado de Averbação da Penhora do imóvel descrito na Matrícula nº 46.305 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Às fls. 203, o M. D. Juízo honrou este signatário com a nomeação de avaliador oficial para a avaliação do imóvel.

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, apartamento nº 63, no 6º andar ou 7º pavimento do Edifício Colorado, situado à Rua Abelardo Pinto nº 91 – 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 avaliando, tendo sido recebido pela Sra. Flaviana Sobreira Mota Leite: em seguida na presença e companhia desta, procedeu à 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

IV – DESCRIÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se descrito na matrícula nº 46.305 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, conforme fls. 156 dos autos.

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

O Capítulo “V” - Relatório Fotográfico 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



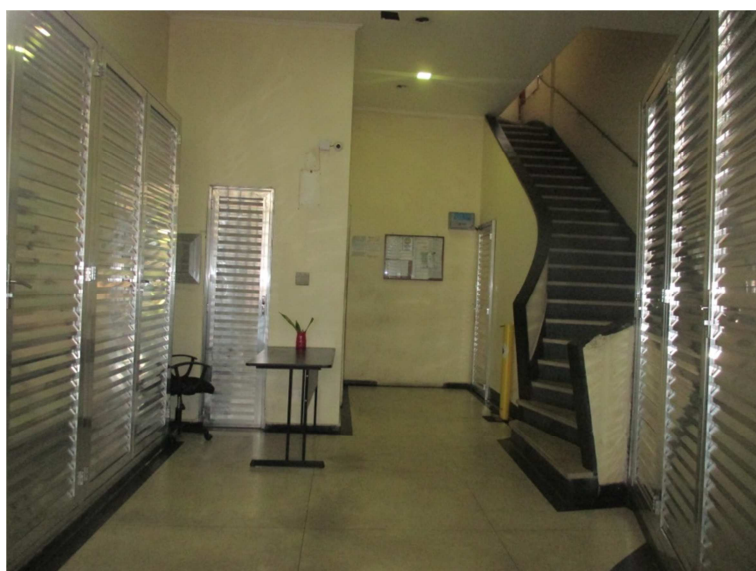
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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



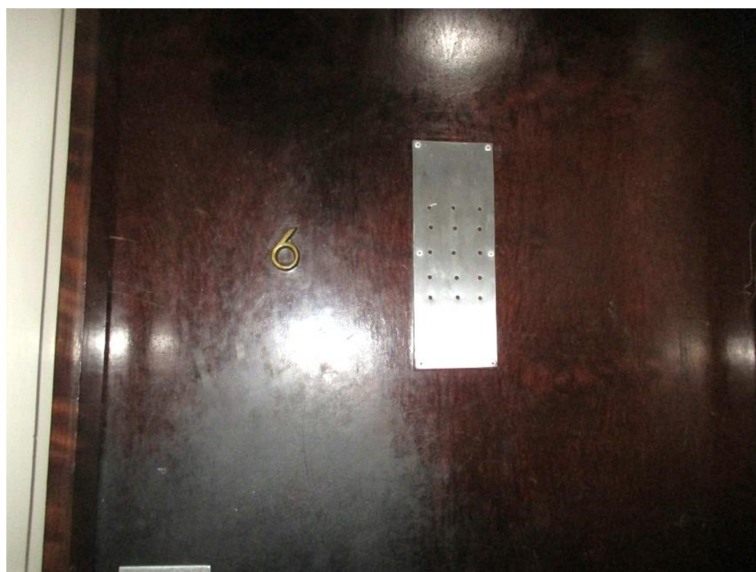
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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



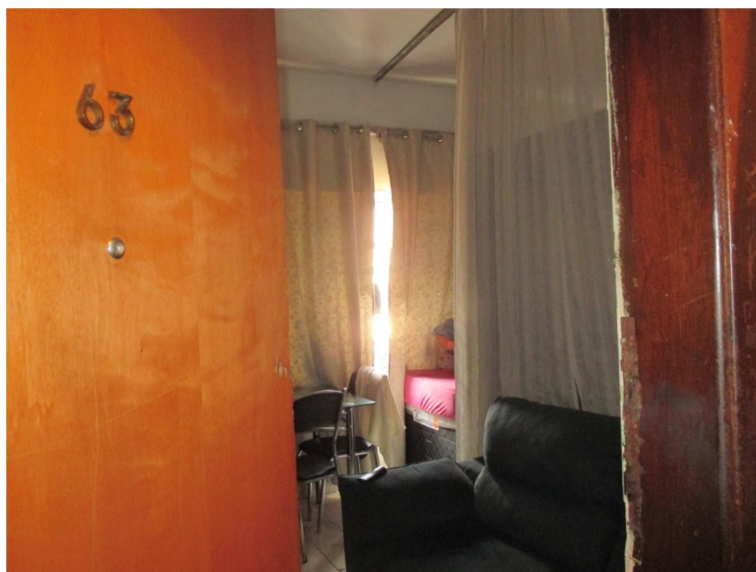
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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



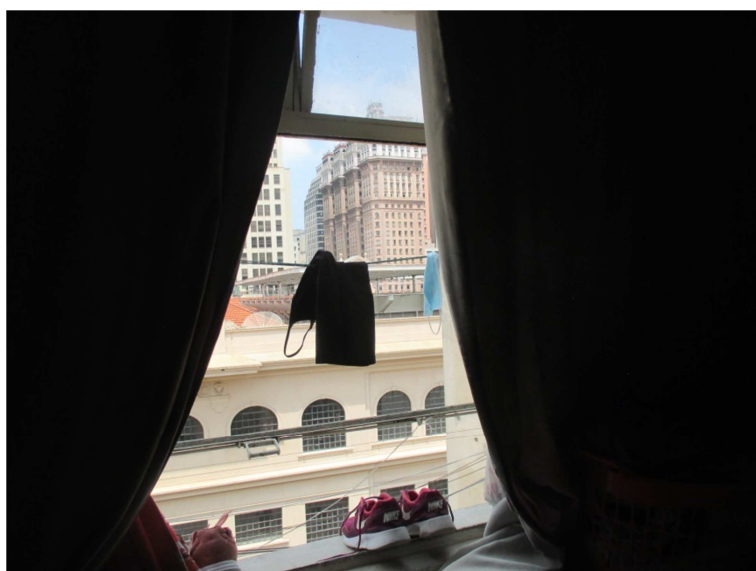
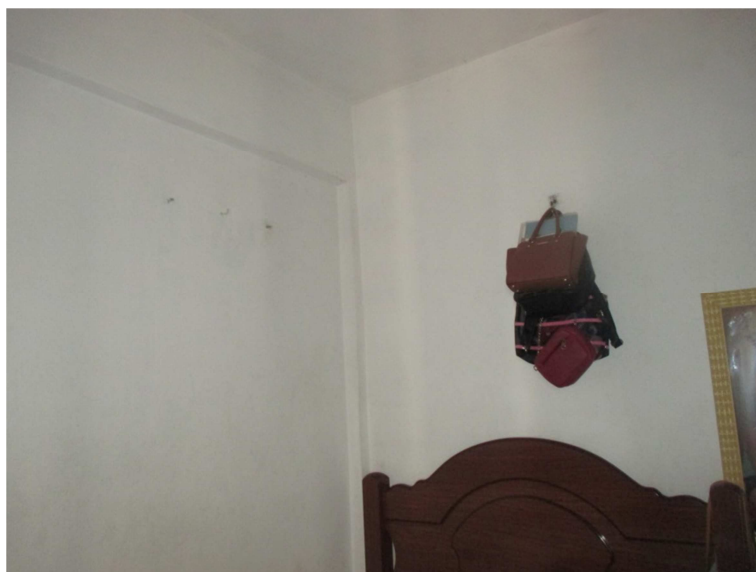
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

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



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.

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:

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: Carlos Ferrari Imóveis- Creci: 22501-J-SP

Rua Pontins, 174- Capital/SP.

Local: Centro - Capital/SP.

Código: CF23076

Área: 30,00m²

Preço: R\$ 199.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V1”

$$V1 = R\$ 199.000,00/30,00m^2 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 5.970,00/m^2$$



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 2

Fonte da informação: Concisa Administradora e Negócios Imobiliários

Ltda- Creci: 12287-J-SP

Rua Visconde de Itaboraí, 181- Capital/SP.

Local: Centro - Capital/SP.

Código: 3282

Área: 35,00m²

Preço: R\$ 180.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V2”

$$V2 = R\$ 180.000,00/35,00m^2 \times 0,90$$

$$V2 = R\$ 4.628,57/m^2$$



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: Stefanelli & Costa Neg Imob Ltda- Creci: 19442-J-SP

Rua da Consolação, 359- cj. 22- Capital/SP.

Local: Centro – prox. Estação São Bento- Capital/SP.

Código: SC4475

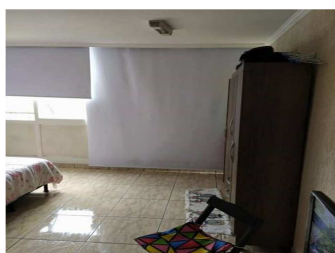
Área: 30,00m²

Preço: R\$ 140.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V3”

$$V3 = R\$ 140.000,00/30,00m^2 \times 0,90$$

$$V3 = R\$ 4.200,00/m^2$$



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: Melhem Imóveis- Creci: 14537-J-SP

Rua Togo, 29 – São Paulo/SP.

Local: Centro- prox. Estação São Bento-Capital/SP.

Código: 04126

Área: 30,00m²

Preço: R\$ 160.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V4”
$$V4 = R\$ 160.000,00 / 30,00m^2 \times 0,90$$
$$V4 = R\$ 4.800,00/m^2$$


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: Agno Luiz Santos Moraes- Creci: 158871-F-SP
(11) 94785-3861

Local: Rua dos Andradas- Santa Efigênia- Capital/SP.

Código: AGL000146

Área: 30,00m²

Preço: R\$ 165.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V5”

$V5 = R\$ 165.000,00 / 30,00m^2 \times 0,90$

$V5 = R\$ 4.950,00/m^2$



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)

$$V1 = 5.970,00 \quad + 30\% = 6.382,62$$

$$V2 = 4.628,57$$

$$V3 = 4.200,00 \quad \text{M. A.} = 4.909,71$$

$$V4 = 4.800,00$$

$$V5 = 4.950,00 \quad - 30\% = 3.436,79$$

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, a Média Aritmética Saneada (M.A.S.) será: 4.909,71 e, o Valor Unitário Básico (V.U.B.) será = R\$ 4.909,71/m².

O valor do imóvel avaliando será obtido pela expressão:

$$VTI = \text{Área} \times \text{R\$/m}^2$$

$$VTI = 27,80\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.909,71/\text{m}^2$$

VTI = R\$ 136.489,94 (Cento e trinta e seis mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e noventa e quatro centavos)/outubro de 2020.

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

VIII - ENCERRAMENTO

Este signatário dá por encerrado o seu trabalho consubstanciado no presente LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO, contendo 22 folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

DOMINGOS HUGO CITTI

perito judicial nomeado

CPF: 288.027.218/15