

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 DA
COMARCA DE SÃO ROQUE/SP.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO Nº 1000896-14.2023.8.26.0586

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL- PENHORA/ DEPÓSITO / AVALIAÇÃO

REQUERENTE: ALFREDO EDUARDO DE MORAES

REQUERIDA: MARCOS EVANGELISTA DE MORAIS E OUTRO

DOMINGOS HUGO CITTI, perito
judicial nomeado nos autos da ação supra, vem mui respeitosamente à
presença de *VOSSA EXCELENCIA*, agradecer à tão honrosa nomeação e,
após estudar os autos e realizar as diligências que se fizeram necessárias,
com a participação de 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 de um imóvel com a área de 2 (dois) alqueires (48.400,00m²), situado no Bairro do Saboó, Município e Comarca de São Roque/SP, descrito e penhorado na matrícula nº 10.184 do Cartório de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque/SP.

Às fls. 15/16 da Carta Precatória nº 1000896-14.2023.8.26.0586 da Comarca de São Roque, consta o Termo de Penhora do imóvel descrito na matrícula nº 10.184 do Cartório de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque/SP (ora avaliando); R. Decisão de fls. 342/343 do Processo nº 0000853-04.2020.8.26.0068 – Ação de Cumprimento de sentença – Cobrança de Aluguéis, figurando como Exequente Alfredo Eduardo de Moraes e Executados Marcos Evangelista de Moraes e Outro da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP.

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. 17/24 consta certidão da matrícula nº 10.184 do Cartório de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque/SP, na qual em AV 18 consta a Penhora.

Nos autos do processo nº 1000896-14.2023.8.26.0586- Carta Precatória, às fls. 26 o M. D. Juízo honrou este signatário com a nomeação de avaliador oficial para que proceda a avaliação do bem penhorado.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI

C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial

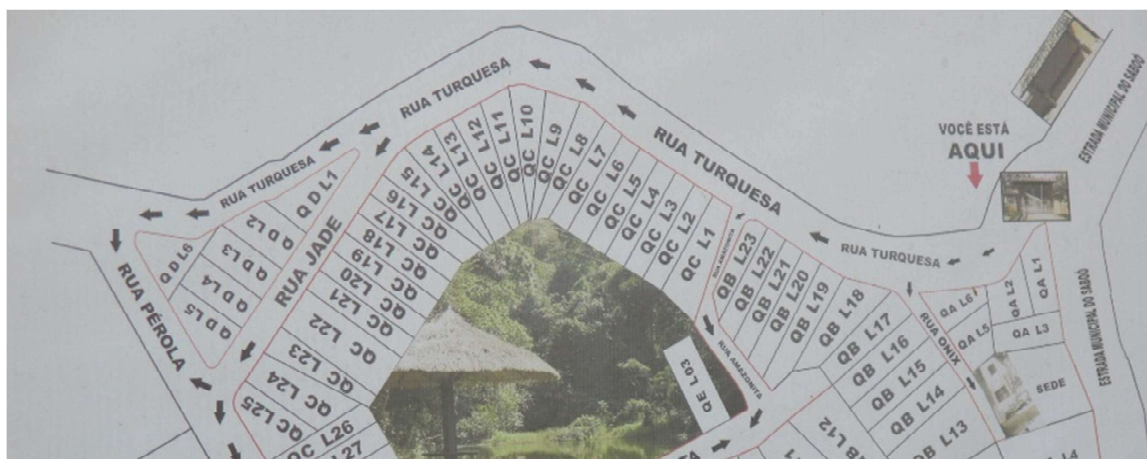
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA

MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP

e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

II – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à margem esquerda da Estrada Existente sem denominação, distante a 600,00 metros da confluência da Rua Pérola com a Rua Turquesa, que por sua vez dista 1.100,00 metros pela Rua Turquesa até o Portal de entrada do Empreendimento Imobiliário denominado Ninho do Condor, situado à altura do km 7 da Estrada Municipal do Saboó, Município e Comarca da Estância Turística de São Roque/SP, conforme segue.



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 matrícula nº 10.184 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP.

O imóvel é acessado por estrada existente de terra compactada, localizado a margem esquerda desta estrada, dotada de rede de energia elétrica pública.

Por ocasião da vistoria, não existia benfeitorias sobre o imóvel avaliando.

Apresenta topografia ondulada com declive acentuado para o fundo.

Apresenta vegetação rasteira, além de exemplares de pinheiro e eucalipto.

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 do imóvel avaliando.



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 são compatíveis com o imóvel avaliando.

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 que atuam 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: Vitorio Imobiliária e Incorp. Ltda.- Creci: 118.093F

Avenida Dezesseis de Agosto, 66 - São Roque/SP.

Local: Bairro do Saboó - São Roque- SP.

Código: 99699

Área: 24.200,00m²

Preço: R\$ 1.000.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V1”

$$V1 = R\$ 1.000.000,00 / 24.200,00m^2 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 37,23/m^2$$



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: Radar Imóveis - Creci: 18.200-J
Avenida Brasil, 424, Centro - São Roque - SP

Local: Bairro do Saboó - São Roque- SP.

Código: 124908

Área: 24.200,00m²

Preço: R\$ 900.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V2”

$$V2 = R\$ 900.000,00 / 24.200,00m^2 \times 0,90$$

$$V2 = R\$ 33,47/m^2$$



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: Vitorio Imobiliária e Incorp. Ltda.- Creci: 118.093F

Avenida Dezesesseis de Agosto, 66 - São Roque/SP.

Local: Bairro do Saboó - São Roque- SP.

Código: 45376

Área: 416.000,00m²

Preço: R\$ 15.500.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V3”

$$V3 = R\$ 15.500.000,00 / 416.000,00m^2 \times 0,90$$

$$V3 = R\$ 33,53/m^2$$



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: L. Silva Negócios Imobiliários – Creci: 25717-J
Avenida Tiradentes, 441- São Roque/SP.

Local: Bairro do Saboó - São Roque- SP.

Código: 09276

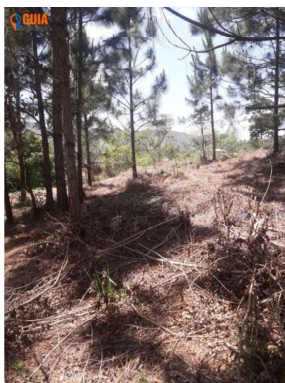
Área: 7.115,00m²

Preço: R\$ 320.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V4”

$V4 = R\$ 320.000,00 / 7.115,00m^2 \times 0,90$

$V4 = R\$ 40,48/m^2$



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: Vitorio Imobiliária e Incorp. Ltda.- Creci: 118.093F

Avenida Dezesseis de Agosto, 66 - São Roque/SP.

Local: Bairro do Saboó - São Roque- SP.

Código: 125063

Área: 10.000,00m²

Preço: R\$ 350.000,00

Cálculo de Homogeneização de “V5” $V5 = R\$ 350.000,00 / 10.000,00m^2 \times 0,90$ $V5 = R\$ 31,50/m^2$ 

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)

$$V1 = 37,23 \quad + 30\% = 45,81$$

$$V2 = 33,47$$

$$V3 = 33,53 \quad M. A. = 35,24$$

$$V4 = 40,48$$

$$V5 = 31,50 \quad - 30\% = 24,67$$

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, a Média Aritmética Saneada (M.A.S.) será: 35,24 e, o Valor Unitário Básico (V.U.B.) será = R\$ 35,24/m².

O valor do imóvel avaliando (Matrícula nº 10.184 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP – consistente em 48.400,00m²) será obtido pela expressão:

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

$$VTI = 48.400,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 35,24/\text{m}^2$$

$$\underline{\underline{VTI = \text{R\$ } 1.705.616,00}}$$

(Um milhão, setecentos e cinco mil e seiscentos e dezesseis reais)/

abril de 2024.

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 vistor oficial dá por encerrado o trabalho pericial, consubstanciado no presente LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO, contendo 21 folhas assinadas digitalmente.

São Roque, 22 de abril de 2024.

DOMINGOS HUGO CITTI

perito judicial nomeado