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

264

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA ÚNICA VARA CÍVEL DA COMARCA DA VARGEM GRANDE PAULISTA/SP.

CARTÓRIO DO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO N° 0003498-05.2011.8.26.0654/01
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE: ASSOC. DOS PROPRIETÁRIOS EM PAYSAGE NOBLE
EXECUTADO: JAN MAGNUS ANDREAS WESTROM E OUTRO

DOMINGOS HUGO CITTI, perito judicial nomeado nos autos da ação supra, vem mui respeitosamente à presença de ***VOSSA EXCELÊNCIA***, em atenção ao r. despacho de fls. 259, apresentar o trabalho consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOSANTOS:12 e outro nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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

265

I - PRELIMINARES

Trata o presente trabalho da Avaliação do terreno designado pelo Lote 10 da Quadra 05, situado à Rua Miami (lado direito do nº 860 de quem da rua olha, sendo que o prédio nº 860 correspondente ao Lote 11 da Quadra 05), em "Paysage Noble" do Loteamento Residencial San Diego, Município e Comarca de Vargem Grande Paulista/SP.

Às fls. 21/22, consta a certidão da matrícula nº 90.883, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP, relativamente ao terreno avaliando, ou seja, o lote nº 10 da quadra nº 05 do loteamento denominado "Residencial San Diego" em "Paysage Noble", Município de Vargem Grande Paulista/SP, estando cadastrado junto a Municipalidade sob o nº 13422.64.97.0021.00.000, onde os Executados em R. 02/90.883, Jan Magnus Andreas Westrom e Silvina Brito Sales adquiriram este imóvel na proporção de 50% para cada um.

Às fls. 115/116, consta a PENHORA deste imóvel em Av. 03/90.883, tendo sido nomeado fiel depositário Jan Magnus Andreas Westrom.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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

266

Às fls. 131, o M. D. Juízo honrou este signatário com a nomeação de avaliador oficial.

Às fls. 165/188, este signatário acostou o Laudo Pericial Avaliatório, no qual fora avaliado em separado o terreno (Lote 10 da Quadra 05) do loteamento denominado "Residencial San Diego" em "Paysage Noble", objeto desta avaliação; porém, como na Ficha Cadastral – Inscrição do Imóvel relativa ao Lote 10 da Quadra 05, acostada às fls. 169 dos autos consta uma área construída de 250,00m² (a qual não existe sobre o Lote 10 da Quadra 05), motivo que levou a equivocar-se, avaliando-se a construção edificada no Lote 11 da Quadra 05 como se este fosse o Lote 10; fazendo-se necessário a apresentação do presente Laudo Pericial Avaliatório somente para o terreno (Lote 10 da Quadra 05).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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

267

II - LOCALIZAÇÃO

O terreno avaliando localiza-se à Rua Miami (lado direito nº 860 de quem da rua olha), em "Paysage Noble" do Residencial "San Diego", perímetro urbano do Município e Comarca de Vargem Grande Paulista/SP.

III – VISTORIA

Após o estudo dos autos e de ter procedido às diligências que se fizeram necessárias, este avaliador oficial, na companhia de membro de sua equipe técnica, dirigiu-se ao local do imóvel, procedeu à vistoria, constatando que inexiste edificação no Lote 10 da Quadra 05 em "Paysage Noble" do Residencial "San Diego, conferiu a topografia do terreno, limites e confrontação, concluindo a mesma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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

268

IV – DESCRIÇÃO

O terreno avaliando encontra-se descrito na matrícula nº 90.883 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP (fls. 21/22 dos autos).

Este imóvel encontra-se cadastrado junto à Municipalidade de Vargem Grande Paulista/SP sob o nº 13422.64.97.0021.00.000, com área de 543,36m², onde consta (erroneamente) uma área total construída no lote de 250,00m² (tendo com isto, induzido este signatário a erro), conforme Ficha Cadastral Municipal.

A região onde se localiza este imóvel é dotada de via asfaltada, redes de água, energia elétrica, telefônica, serviço postal e coleta de lixo.

A seguir se junta Ficha Cadastral Municipal e Planta da Quadra 05, onde se destaca o Lote 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

LCBORBA 01-06-2022 16:26:04 Página : 2

Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista

Ficha Cadastral

Exercício: 2022

269

Imóvel	Inscrição Imóvel	Loteamento	Quadra / Lote
10526	*13422.64.97.0021.00.000*	*RES SAN DIEGO*	*05 - 10*

Localização do Imóvel

Endereço: *RUA - MIAMI,*
Complemento: **Bairro:** *RES SAN DIEGO* **CEP:** *06.730-000*

Dados do Proprietário (Endereço e CPF - CNPJ)

Proprietário: *22783 - JAN MAGNUS ANDREAS WESTROM* *-218.065.028-01*
Endereço: *RUA MIAMI,860 PAYSAGE NOBLE SAN DIEGO - VARGEM GRANDE PAULISTA - SP - 06.730-000*

Dados do Compromissário (Endereço e CPF - CNPJ)

Compromissário: -

Endereço de Entrega

End. Entrega: *RUA MIAMI , 860 , , RES SAN DIEGO , VARGEM GRANDE PAULISTA , SP - 06.730-000*

Informações sobre o Imóvel

Informações sobre o Terreno

Área Terreno(m²): *543,30*
Area Terr. Isento (m²): *0,00*
Fator Topográfico: *1 - Aclive*
Fração Ideal(m²): *543,30*
Fator Pedológico: *0 - Normal*
Total de Unidades no Lote: *1*
Área Total Construída no Lote(m²) *250,00*
Frentes(m): *3 - Meio Quadra*

Informações sobre a Edificação

Categoria: *1 - Casa*
Posição: *QUALQUER*
Fachada: *RECUADA*
Conservação: *1 - Nova*
Situação: *ISOLADA*
Área Construída(m²): *250,00*
Pontuação: *291,10*

Ocupação: *5 - Construído* **Utilização:** *1 - Residência Casa* **Patrimônio:** *1 - Particular*
Muro: *0 - Nenhum* **Finalidade:** *1 - Uso Próprio* **Formato:** *1 - Regular*
Passeio: *3 - Sem Info.* **Imposto:** *1 - Tributável* **Taxas:** *1 - Tributável*

Informações Adicionais

Testadas: *RUA MIAMI* **Trecho:** *9* **Tamanho:** *21,70* **Face:** *0,00*
Testadas: **Trecho:** **Tamanho:** **Face:** *1,00*

Características da Edificação

(ELEVADOR - Sem) (ESQUADRIAS - Madeira Padrão) (EXISTE PISCINA - Sem) (PINTURA EXTERNA - Latex) (ESTRUTURA - Alvenaria) (REVESTIMENTO EXTERNO - Massa Fina) (REVESTIMENTO INTERNO - Massa Fina) (PINTURA INTERNA - Latex) (FORRO - Laje) (INSTALAÇÃO ELÉTRICA - Embutida) (PISO - Taco / Cerâmica) (INSTALAÇÃO SANITÁRIA - Mais de Uma Interna) (COBERTURA - Telha Paul.)

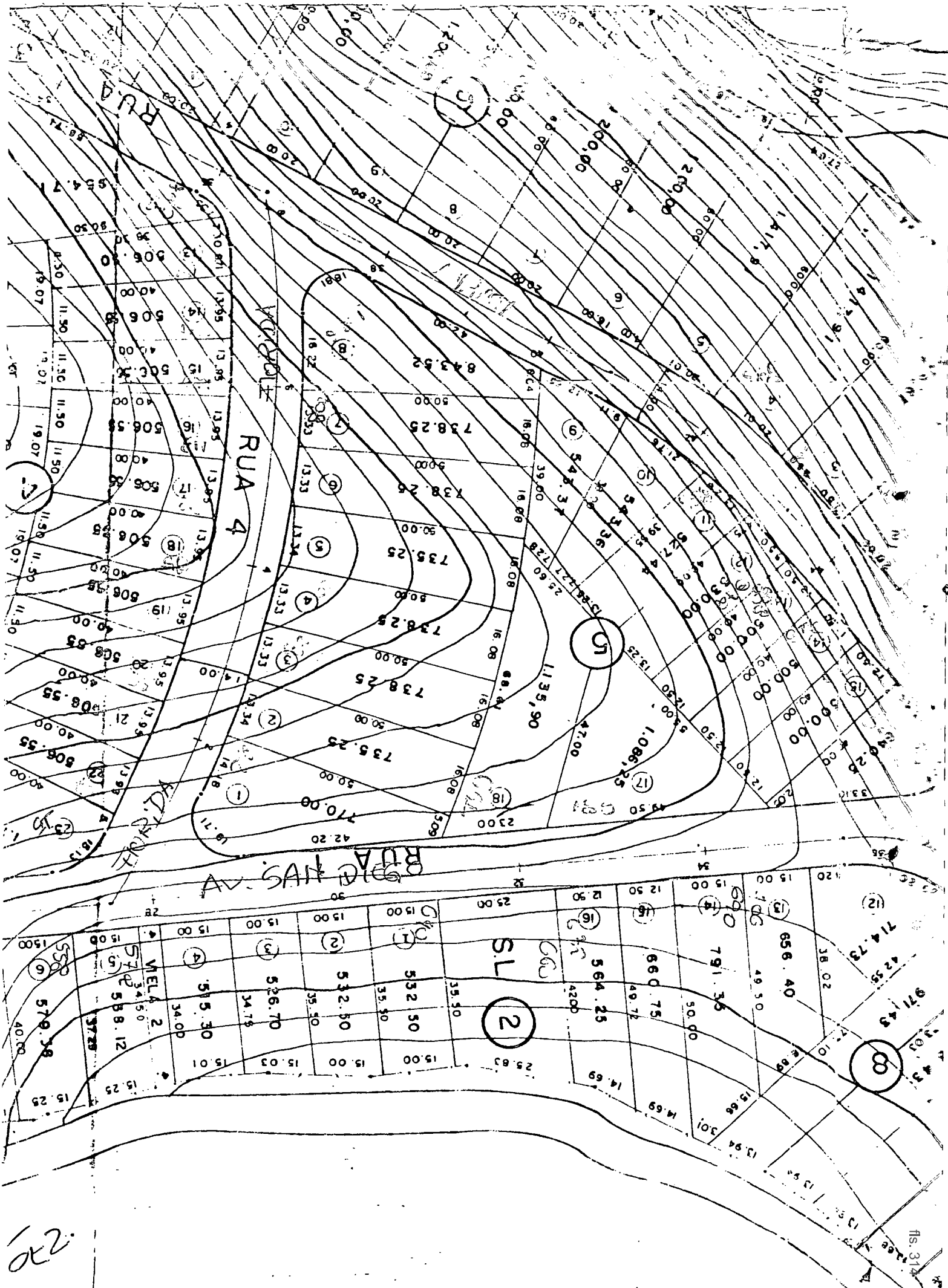
Serviços Públicos

(AGUA - Sim) (ESGOTO - Não) (TELEFONE - Sim) (LUZ - Sim) (NENHUM - Não) (LOTEADOR - Não)

Valor Venal do Imovél

R$ 193.152,01 (Cento e Noventa e Três Mil, Cento e Cinquenta e Dois Reais e Um Centavo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.



fls. 314

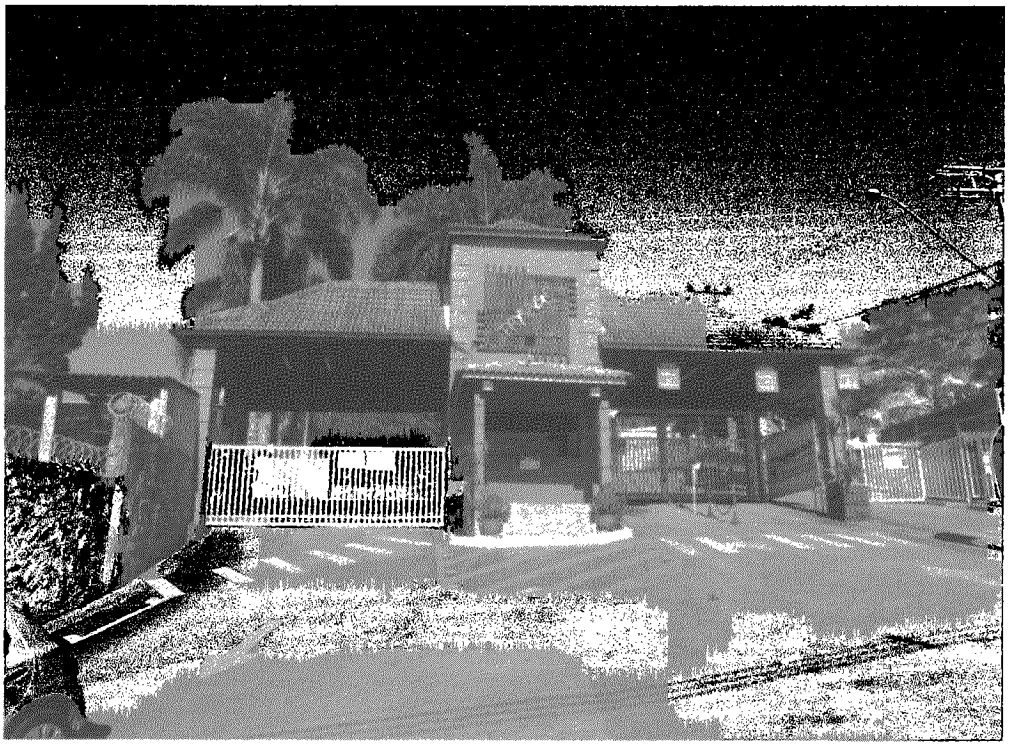
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2cf.

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

271

V - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

O Relatório Fotográfico" a seguir ilustra a situação fática por ocasião da vistoria.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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 SELECIONADOS

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

276

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 14.653-2 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 de Preço de Mercado).

ELEMENTOS COMPARATIVOS SELECIONADOS:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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: Casa Noble Negócios Imobiliários- Creci: 33748-J-SP
Rua José Manoel de Almeida, 1209 - Vargem Grande Paulista/SP

Local: Paysage Noble – Vargem Grande Paulista/SP

Código: CN1459

Área: 500,00m²

Preço: R$ 150.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V1"

V1= R$ 150.000,00/500,00m² x 0,90
V1 = R$ 270,00/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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: Casa Noble Negócios Imobiliários- Creci: 33748-J-SP
Rua José Manoel de Almeida, 1209 - Vargem Grande Paulista/SP

Local: Paysage Noble – Vargem Grande Paulista/SP

Código: CN917

Área: 520,00m²

Preço: R$ 215.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V2"

V2 = R$ 215.000,00/520,00m² x 0,90
V2 = R$ 372,11/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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: Casa Noble Negócios Imobiliários- Creci: 33748-J-SP
Rua José Manoel de Almeida, 1209 - Vargem Grande Paulista/SP

Local: Paysage Noble – Vargem Grande Paulista/SP

Código: CN2020

Área: 1.198,00m²

Preço: R$ 415.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V3"

V3 = R$ 415.000,00/1.198,00m² x 0,90
V3 = R$ 311,77/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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: Proinvest Central de Negócios- Creci: 10918-J
Rodovia Raposo Tavares, 23333- Km 23- Cotia/SP

Local: Paysage Noble – Vargem Grande Paulista/SP

Código: TE8589

Área: 847,00m²

Preço: R$ 240.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V4"

V4= R$ 240.000,00/847,00m² x 0,90
V4= R$ 255,02/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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: Proinvest Central de Negócios- Creci: 10918-J
Rodovia Raposo Tavares, 23333- Km 23- Cotia/SP

Local: Paysage Noble – Vargem Grande Paulista/SP

Código: TE9630

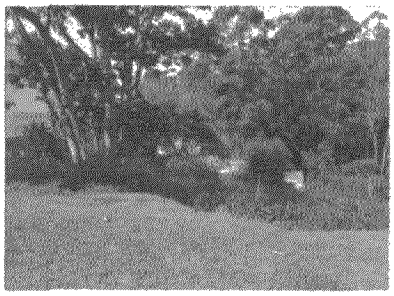
Área: 652,00m²

Preço: R$ 180.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V5"

V5 = R$ 180.000,00/652,00m² x 0,90

V5= R$ 248,46/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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 = 270,00 + 30% = 378,91
V2 = 372,11
V3 = 311,77 M. A. = 291,47
V4 = 255,02
V5 = 248,46 - 30% = 204,03

Portanto, não será desprezado nenhum elemento; a Média Aritmética Saneada (M.A.S.) será 291,47 e, o Valor Unitário Básico (V.U.B.) será R$ 291,47 /m².

O valor do terreno avaliando será obtido pela expressão:

V_T = Área x R$/m²
V_T = 543,36 x R$ 291,47

V_T = R$ 158.373,14 (Cento e cinquenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e quatorze centavos)/junho de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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 19 folhas rubricadas no anverso, sendo a última datada e assinada.

Vg. Gde. Paulista, 07 de junho de 2022.

DOMINGOS HUGO CITTI
perito judicial nomeado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

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(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA ÚNICA VARA CÍVEL DA COMARCA DA VARGEM GRANDE PAULISTA/SP.

CARTÓRIO DO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO N° 0003498-05.2011.8.26.0654/01
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE: ASSOC. DOS PROPRIETÁRIOS EM PAYSAGE NOBLE
EXECUTADO: JAN MAGNUS ANDREAS WESTROM E OUTRO

DOMINGOS HUGO CITTI, perito judicial nomeado nestes autos, vem mui respeitosamente à presença de ***VOSSA EXCELÊNCIA***, em atenção ao R. despacho de fls. 259, manifestar-se quanto ao contido às fls. 256/258, conforme segue.

Não há o que se falar em transtorno e dano causado por este signatário a Autora, vez que após a entrega do Laudo Pericial Avaliatório acostado às fls. 165/188, **obteve a concordância pela Associação Autora às fls. 193, quando nesta ocasião, como administradora do próprio empreendimento Paysage Noble, poderia ter**

654 FVGP 22 00001253-6 000622 1142 328
654 FVGP 22 00001240-5 000622 1137 02
IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.

285

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

manifestado que no Lote 10 da Quadra 05, não existia construção edificada de fato; e que conforme Ficha Cadastral – Inscrição do Imóvel da Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista, relativa ao Lote 10 da Quadra 05, acostada às fls. 169 dos autos, consta uma área construída de 250,00m² (erroneamente), o que levou este vistor a se confundir na localização do lote 10 da quadra 05,

Ademais o atraso para recebimento do crédito pela Associação Autora, não é culpa deste signatário, pois devido o período pandêmico do Covid 19, os autos dos processos físicos ficaram paralisados por um longo período; e, somente agora foi intimado para apresentar nova avaliação pericial, tendo atendido prontamente.

Portanto, não há que se falar em restituição de 50% dos valores dos honorários periciais recebidos por este signatário, como pretende a Associação Autora.

São estes os esclarecimentos a serem levados ao conhecimento do M. D. Juízo.

V. Gde. Pta, 07 de junho de 2022.

DOMINGOS HUGO CITTI
perito judicial nomeado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 02/07/2024 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003498-05.2011.8.26.0654 e código papgm2Cf.