







**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

**III – VISTORIA**

Após o estudo dos autos e ter procedido as diligencias que se fizeram necessárias, este vistor oficial, na companhia de membro de sua equipe técnica, dirigiu-se ao local do imóvel objeto da avaliação, tendo sido recebido pelo Sr. Antonio Bertalha, que se declarou caseiro no imóvel há 32 anos; em seguida e por solicitação deste vistor oficial, o mesmo contatou as depositárias executadas, Sra. Vera Grilli e Sra. Paola Grilli de Castro que, foram informadas por este signatário a razão da vistoria. Em seguida, na presença e com o acompanhamento caseiro, 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

- Vestiários de alvenaria de tijolos cerâmicos a vista;
- Quadra esportiva;
- Galpão fechado com divisão em baias, de alvenaria convencional de padrão econômico;
- Cobertura e pequeno depósito de padrão simples;
- Galpão fechado com divisão em baias, de blocos de concreto e cobertura metálica, de padrão econômico.

O restante do terreno consiste-se por área gramada, bambuzal, bosque, plantas ornamentais, frutíferas e vegetação nativa.

Este imóvel é dotado de energia elétrica e água potável oriundos de redes públicas de fornecimento (CPFL e SABESP).

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**

O Relatório Fotográfico a seguir ilustra o acesso ao imóvel avaliando, a partir da Rua Eduardo Santuci e, a situação fática do imóvel avaliando, por ocasião da vistoria.



Rua Eduardo Santuci, aproximadamente 530,00 metros da Rodovia Raposo Tavares (Km 55).

**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



Início da Rua Gennaro Teófilo, distante aproximadamente 180,00 metros do imóvel avaliando, denominado “Villa Grilli”.



**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



**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****Homogeneização dos Elementos Comparativos Selecionados**

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 numa 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 nas imobiliárias devidamente credenciadas na região, como determinam as Normas de Avaliação de Terrenos (Método Comparativo).

**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: Martins

Cel. (11) 94753-6828 e (11) 99872-4954

Local: Mailasqui (Km 52 da Rod Raposo Tavares)

Área: 76.000,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 3.600.000,00

**Cálculo de Homogeneização de “V<sub>1</sub>”**

$$V_1 = \text{R\$ } 3.600.000,00 / 76.000,00\text{m}^2 \times 0,90$$

$$\underline{V_1 = \text{R\$ } 42,63/\text{m}^2}$$





**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: Xavier Imóveis – Creci: 15183-J  
 Av. Elias Alves da Costa, 1693 – V.Gde. Pta./SP.

Local: Código: TE0293-XAVN- São Roque/SP

Área: 2.516,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 195.000,00

Cálculo de Homogeneização “V<sub>3</sub>”

V<sub>3</sub>= R\$ 195.000,00/2.516,00m<sup>2</sup> x 0,90

V<sub>3</sub>= R\$ 69,75/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 4**

Fonte da informação: Josué Ramos Imóveis – Creci: 61.750-J  
 Av. Elias Alves da Costa, 1039 – V.Gde. Pta./SP.

Local: Código: TE0077- Alto da Serra- Mailasqui- S. Roque


Área: 6.400,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 480.000,00

**Cálculo de Homogeneização “V<sub>4</sub>”**

V<sub>4</sub>= R\$ 480.000,00/6.400,00m<sup>2</sup> x 0,90

**V<sub>4</sub>= R\$ 67,50/m<sup>2</sup>**



Este documento é um arquivo digitalizado e assinado eletronicamente pelo Engenheiro Domingos Hugo Citti em 20/06/2020 às 20:50, sob o número WBPRQ20700269989. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009836-08.2018.8.26.0688 e código 08708882A.



**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 = 42,63		+ 30% = 73,71
V2 = 42,45		
V3 = 69,75	M. A. = 56,70	
V4 = 67,50		
V5 = 61,20		- 30% = 39,69

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, e a Média Aritmética Saneada (M. A. S.) será: 56,70, e o Valor Unitário Básico (VUB), será R\$ 56,70/m<sup>2</sup>.

**A) DO TERRENO**

O valor do terreno será obtido pela expressão:

$$VT = \text{área} \times VUB$$

$$VT = 30.200,00\text{m}^2 \times R\$ 56,70/\text{m}^2$$

**VT = R\$ 1.712.340,00**

**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

**B) DAS BENFEITORIAS**

VB1 – Casa Residencial (Séde) de alvenaria de tijolos cerâmicos à vista,  
Churrasqueira e abrigo de autos:

- Área Construída = 341,80m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo Superior = 1,776 (Intervalo Médio-IBAPE/SP)
- Idade Estimada (50 anos) = 0,364
- Estado de Conservação = 0,900
- CUB – Custo Unitário Básico = R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup> (Sinduscon/SP)

$$VB1 = 341,80m^2 \times 1,776 \times 0,364 \times 0,900 \times R\$ 1.435,51/m^2$$

$$VB1 = R\$ 285.473,17$$

VB2 – Casa Residencial (caseiro) de alvenaria convencional:

- Área Construída = 85,00m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo Econômico = 0,672 (Intervalo Médio-IBAPE/SP)
- Idade Estimada (50 anos) = 0,470
- Estado de Conservação = 0,800
- CUB – Custo Unitário Básico = R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup> (Sinduscon/SP)

$$VB2 = 85,00m^2 \times 0,672 \times 0,470 \times 0,800 \times R\$ 1.435,51/m^2$$

$$VB2 = R\$ 30.830,62$$

**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

**VB3 – Piscina:**

- Área Construída = 48,67m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo Médio = 1,386 (Intervalo Médio-IBAPE/SP)
- Idade Estimada (40 anos) = 0,446
- Estado de Conservação = 0,900
- CUB – Custo Unitário Básico = R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup> (Sinduscon/SP)

VB3= 48,67m<sup>2</sup> x 1,386 x 0,446 x 0,900 x R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup>

**VB3= R\$ 38.869,42**

**VB4 – Vestiário de alvenaria de tijolos cerâmicos a vista:**

- Área Construída = 25,75m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo Médio = 1,386 (Intervalo Médio-IBAPE/SP)
- Idade Estimada (40 anos) = 0,446
- Estado de Conservação = 0,900
- CUB – Custo Unitário Básico = R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup> (Sinduscon/SP)

VB4= 25,75m<sup>2</sup> x 1,386 x 0,446 x 0,900 x R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup>

**VB4= R\$ 20.564,78**

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado eletronicamente em 20/06/2020 às 20:50, sob o número WBPRQ2070026988. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009886-08.2018.8.26.0688 e código 087408882A.

**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

**VB5 – Quadra esportiva:**

- Área Construída = 470,00m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo Simples = 1,212 (Intervalo Médio-IBAPE/SP)
- Idade Estimada (50 anos) = 0,470
- Estado de Conservação = 0,600
- Custo = R\$ 200,00/m<sup>2</sup>

VB5= 470,00m<sup>2</sup> x 1,212 x 0,470 x 0,600 x R\$ 200,00/m<sup>2</sup>

**VB5= R\$ 32.127,70**

**VB6 – Galpão fechado de alvenaria convencional:**

- Área Construída = 40,00m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo Econômico = 0,786 (Intervalo Médio-IBAPE/SP)
- Idade Estimada (30 anos) = 0,636
- Estado de Conservação = 0,700
- CUB – Custo Unitário Básico = R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup> (Sinduscon/SP)

VB6= 40,00m<sup>2</sup> x 0,786 x 0,636 x 0,700 x R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup>

**VB6= R\$ 20.092,96**

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado eletronicamente em 20/06/2020 às 23:50, sob o número WBPRQ2070026988. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000986-08.2018.8.26.0688 e código 007408888.

**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

**VB7 – Cobertura com pequeno depósito (tijolos a vista):**

- Área Construída = 45,00m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo Simples = 0,120 (Intervalo Médio-IBAPE/SP)
- Idade Estimada (30 anos) = 0,636
- Estado de Conservação = 0,800
- CUB – Custo Unitário Básico = R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup> (Sinduscon/SP)

VB7= 45,00m<sup>2</sup> x 0,120 x 0,636 x 0,800 x R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup>

**VB7= R\$ 3.944,09**

**VB8 – Galpão fechado de alvenaria de blocos de concreto:**

- Área Construída = 45,00m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo Econômico = 0,240 (Intervalo Médio-IBAPE/SP)
- Idade Estimada (15 anos) = 0,798
- Estado de Conservação = 0,400
- CUB – Custo Unitário Básico = R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup> (Sinduscon/SP)

VB8= 45,00m<sup>2</sup> x 0,240 x 0,798 x 0,400 x R\$ 1.435,51/m<sup>2</sup>

**VB8= R\$ 4.948,72**

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado eletronicamente pelo Engenheiro Domingos Hugo Citti, inscrito no Conselho de Engenharia e Agrimensura de São Paulo (CREA/SP) sob o número WBR/O20700269889. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009886-08.2018.8.26.0688 e código 8874088888.

**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

Valor Total das Benfeitorias

$$VB = VB1 + VB2 + VB3 + VB4 + VB5 + VB6 + VB7 + VB8$$

$$VB = R\$ 285.473,05 + R\$ 30.830,62 + R\$ 38.869,42 + R\$ 20.564,78 + R\$ 32.127,70 + R\$ 20.092,96 + R\$ 3.944,09 + R\$ 4.948,72$$

**VTB = R\$ 436.851,34**

CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.712.340,00 + R\$ 436.851,34$$

**VI = R\$ 2.149.191,34 (Dois milhões, cento e quarenta e nove mil, cento e noventa e um reais e trinta e quatro centavos) – junho/2020.**

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado eletronicamente em 20/06/2020 às 23:50, sob o número WBPRQ2070026988. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009886-08.2018.8.26.0688 e código 097408882A.

**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 AVALIATÓRIO PERICIAL, contendo 37 folhas assinadas digitalmente.

São Roque, 10 de maio de 2020.

DOMINGOS HUGO CITTI  
perito judicial nomeado

Este documento é um arquivo digital assinado eletronicamente pelo Engenheiro Perito Judicial Domingos Hugo Citti, inscrito no Conselho de Engenharia e Agrimensura de São Paulo (CREA) sob o número WBR/O20700269889. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009886-08.2018.8.26.0688 e código 097408888A.