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 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP.

CARTÓRIO DO 2° OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO N° 1125057-41.2019.8.26.0100
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA MOURA
REQUERIDO: CARMEN PINHEIRO (ESPÓLIO)

DOMINGOS HUGO CITTI, perito judicial nomeado nos autos da ação supra, vem mui respeitosamente à presença de ***VOSSA EXCELÊNCIA***, agradecer a tão honrosa nomeação e, após estudar os autos e realizar as diligências que se fizeram necessárias, juntamente com membro de sua equipe técnica, apresentar seu trabalho consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 imóvel situado à Rua Padre João Manoel nº 620 – apartamento nº 12 – 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Vila Moura, 34º Subdistrito Cerqueira César, perímetro urbano do Município e Comarca da Capital/SP, penhorado na matrícula nº 13544 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Às fls. 94 e 134 a Requerida se manifestou no sentido de parcelamento do débito, juntando comprovantes de depósitos às fls. 99/100 e 135/136.

Às fls. 140/141, o Condomínio Requerente se manifestou requerendo o indeferimento do pedido de parcelamento e a conversão em penhora dos depósitos (fls. 99/100 e 135/136).

Às fls. 153/154 o R. Despacho do D. Juízo indeferiu o parcelamento do débito, convertendo os depósitos de fls. 99/100 e 135/136 em penhora.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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. 408, foi deferida a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 13544 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, em nome do executado.

Às fls. 421/433, consta a Matrícula nº 13544 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, relativa ao Apartamento nº 12 – 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Vila Moura, 34º Subdistrito-Cerqueira César**,** perímetro urbano do Município e Comarca da Capital/SP, na qual consta em R. 17 a aquisição da Requerida e em Av. 18 gravada a Penhora do imóvel avaliando.

matrícula 13544 | ficha 6 verso

R.17-13544. Em 27/AGOSTO/1997. Por escritura de venda e compra de 19 de junho de 1997, lavrada no 12º Serviço Notarial desta Capital, L.1388, fls.382, a proprietária Indústria Química Vozes Brasileiras Ltda., com sede nesta Capital, na Rua Libero Badaró nº 182, 2º andar, **VENDEU** o imóvel a **CARMEN PINHEIRO**, brasileira, viúva, artista plástica, portadora da cédula de identidade RG. nº 2.631.465-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 938.581.758-20, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Padre João Manoel nº 620, apto 71, pelo preço de R$170.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 15 de abril de 1997, não registrado, mencionado na escritura. Valor venal do imóvel no exercício de 1997: R$168.419,00.

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - escrevente substituta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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



PENHORA

AV.18-13544. 15/JUNHO/2023. Da certidão expedida em 05/6/2023, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico por meio do site http://oficioeletronico.com.br, por Sandra Ellen da Silva, do 2º Ofício Cível do Fórum João Mendes Júnior, desta Comarca de São Paulo, extraída dos autos de execução civil nº 1125057-41.2019.8.26.0100, em que figuram como exequente, Condomínio Edifício Vila Moura, CNPJ 55.224.422/0001-32, e como executada, **Carmen Pinheiro**, CPF 938.581.758-20, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em 17/5/2023 e nomeada depositária a executada. Valor da dívida, R$75.885,71. Prenotação nº

(continua na ficha 7)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 13544 | ficha 7

377201, de 05/6/2023. Selo digital: 1121952313772012116016239.

Averbado por

Simone Cristina Roseda - escrevente

Às fls. 438 o M. D. Juízo honrou este signatário com a nomeação de vistor oficial.

Às fls. 498 consta Termo de Audiência Infrutífera.

Às fls. 552 foi noticiado o falecimento da Requerida e requerido sobrestamento do feito por 60 dias, juntando ás fls. 553 a Certidão de Óbito.

Às fls. 563 consta certidão do termo de nomeação de Maria Aparecida Pinheiro Beyruthe ao cargo de inventariante do Espólio de Carmen Pinheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 penhorado (apartamento nº 12– 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Vila Moura) localiza-se à Rua Padre João Manoel nº 620, 34º Subdistrito-Cerqueira César, perímetro urbano do Município e Comarca da Capital/SP.

III – VISTORIA

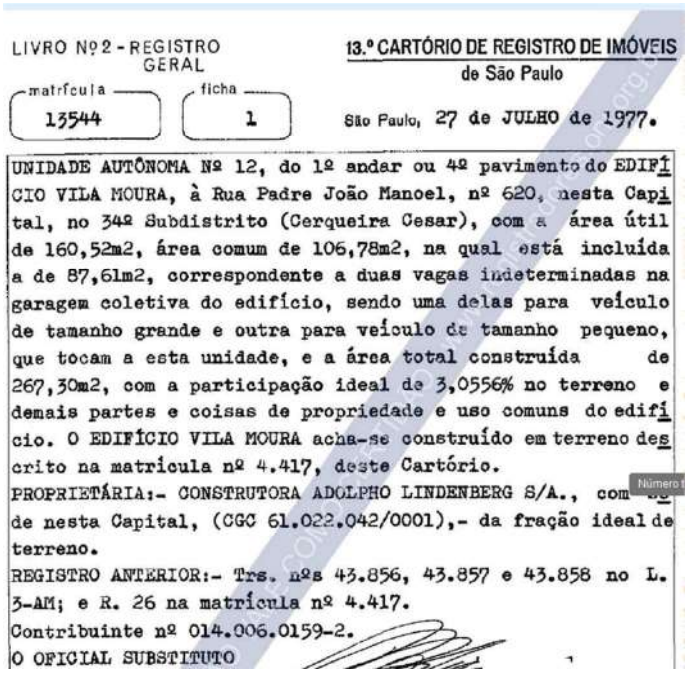
Após os estudos dos autos e ter procedido às diligências que se fizeram necessário, este signatário na companhia de membro de sua equipe técnica, dirigiu-se ao local do imóvel avaliando, tendo sido recebido pelo zelador Sr. Jailson Gomes de Medeiros que acompanhou até o andar da unidade avalianda, sendo recebido pelo Sr. Emilio Beyruthe (esposo da Sra. Maria Aparecida Pinheiro Beyruthe – inventariante do Espólio Requerido); em seguida, na presença e companhia do Sr. Emilio, procedeu a vistoria e fotografou, concluindo a mesma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 13544 do 13º Cartório de Registros de Imóveis da Capital/SP (fls. 421/433).



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 13544 | ficha 1

São Paulo, 27 de JULHO de 1977.

UNIDADE AUTÔNOMA Nº 12, do 1º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO VILA MOURA, à Rua Padre João Manoel, nº 620, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 160,52m2, área comum de 106,78m2, na qual está incluída a de 87,61m2, correspondente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, sendo uma delas para veículo de tamanho grande e outra para veículo de tamanho pequeno, que tocam a esta unidade, e a área total construída de 267,30m2, com a participação ideal de 3,0556% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. O EDIFÍCIO VILA MOURA acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 4.417, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S/A., com [illegible] de nesta Capital, (CGC 61.022.042/0001),- da fração ideal de terreno.

REGISTRO ANTERIOR:- Trs. nºs 43.856, 43.857 e 43.858 no L. 3-AM; e R. 26 na matrícula nº 4.417.

Contribuinte nº 014.006.0159-2.

O OFICIAL SUBSTITUTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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

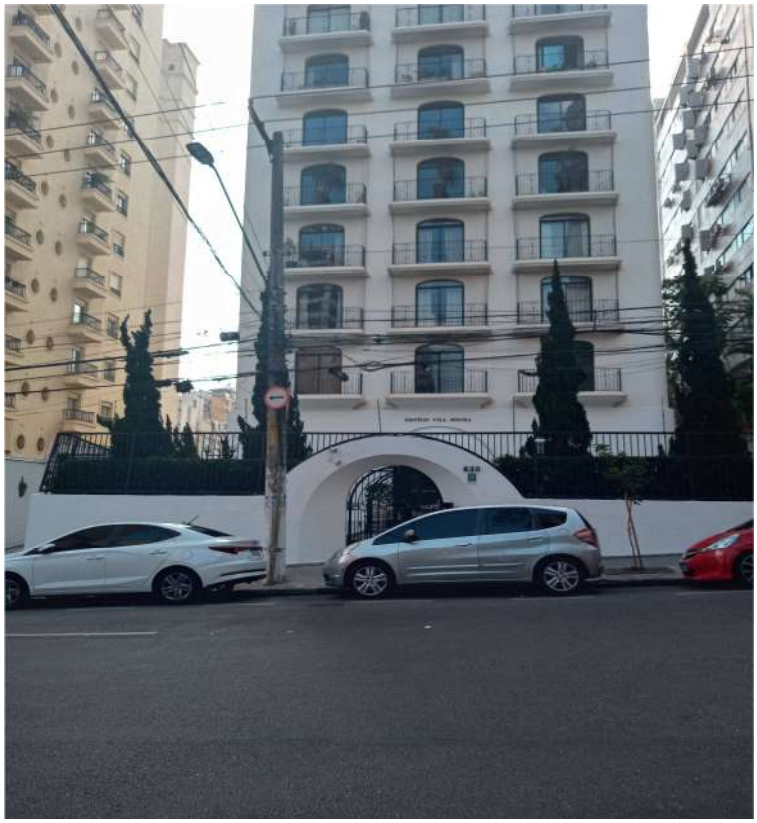
O Relatório Fotográfico a seguir, ilustra a situação fática por ocasião da vistoria.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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

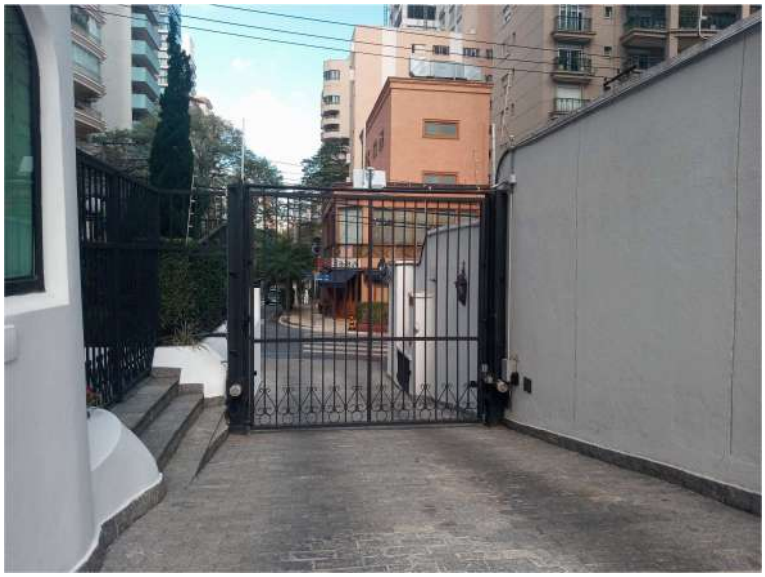




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

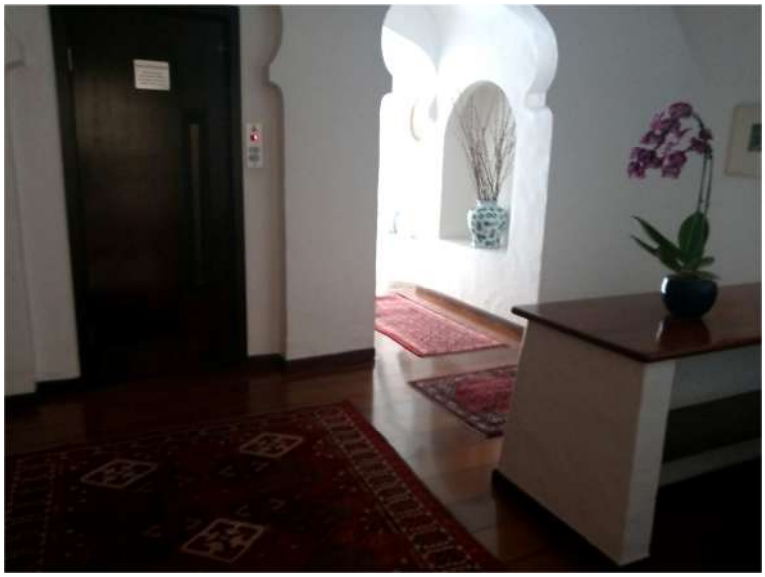
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

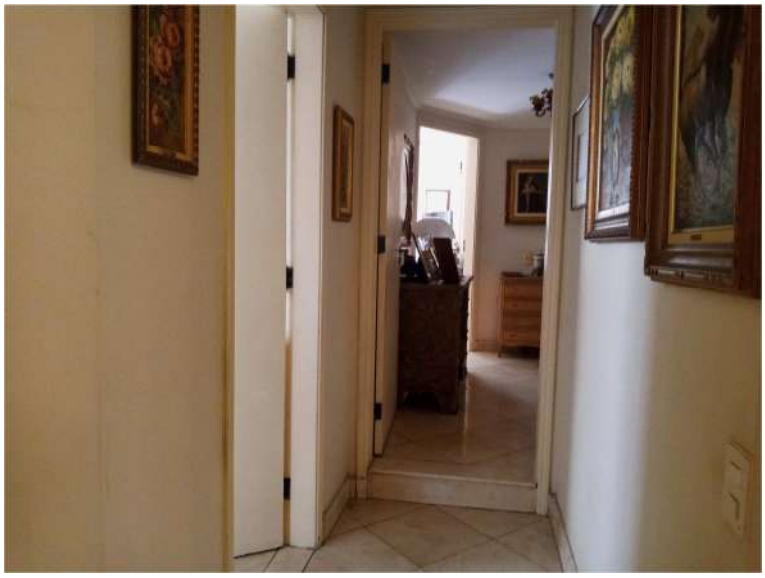
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

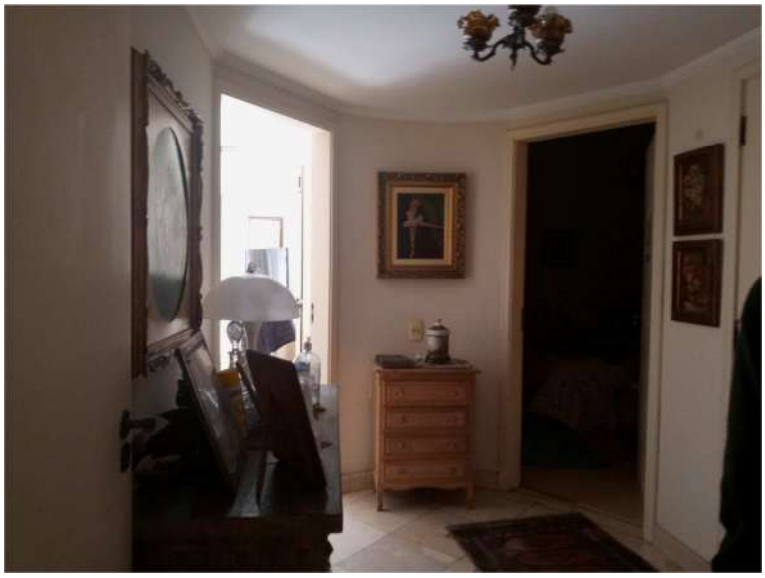




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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

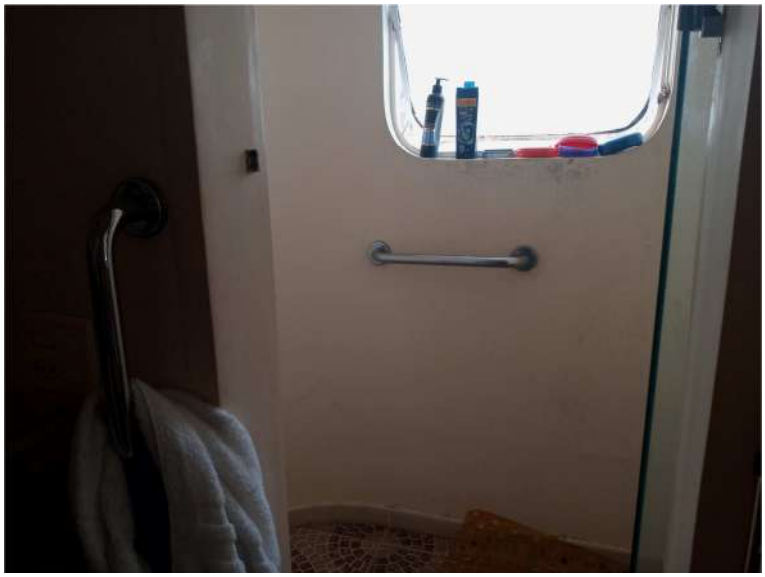




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

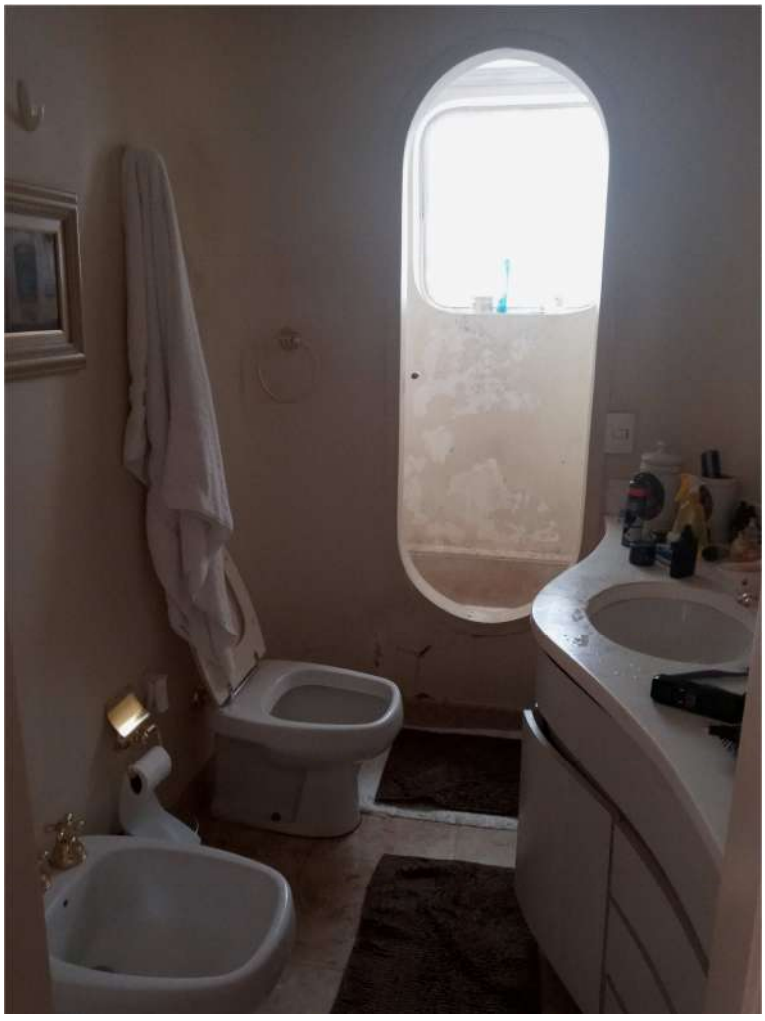
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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

- 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 os imóveis pesquisados, como o avaliando estão enquadrados na 5ª zona, dotadas de infraestrutura com concentração de população de renda média.

Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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: Grupo Quinto Andar – Creci: SP J24.344
Rua Girassol 555, São Paulo/SP.

Local: Rua Cravinhos- Capital/SP

Código: 2258898

Área: 165,00m²

Preço: R$ 2.150.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V1"

V1= R$ 2.150.000,00/165,00m² x 0,90

V1 = R$ 11.727,27/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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: Grupo Quinto Andar – Creci: SP J24.344
Rua Girassol 555, São Paulo/SP.

Local: Rua Hadock Lobo- Capital/SP

Código: 2268562

Área: 160,00m²

Preço: R$ 2.100.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V2"

V2= R$ 2.100.000,00/160,00m² x 0,90

V2 = R$ 11.812,50/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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: Luciana Borges Imóveis – Creci: 12974-J-SP
Rua Pio XI 848- Capital/SP

Local: Alameda Tietê- Capital/SP

Código: 10887

Área Útil: 162,00m²

Preço: R$ 1.950.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V3"

V3= R$ 1.950.000,00/162,00m² x 0,90

V3 = R$ 10.833,33/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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: SH Prime Imóveis – Creci: 25618-SP
Av. Pacaembu, 1358- Capital/SP

Local: Cerqueira César- Capital/SP.

Código: SH82233

Área: 166,00m²

Preço: R$ 2.500.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V4"

V4= R$ 2.500.000,00/166,00m² x 0,90

V4= R$ 13.554,22/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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: Tgarante Adminitração e Gestão de Imóveis Ltda.
Creci: 37086-J-SP.
Av. Paes de Barros 2045- Capital/SP.

Local: Rua Lisboa- Capital/SP.

Código: TG-25197

Área Útil: 167,00m²

Preço: R$ 2.889.000,00

Cálculo de Homogeneização de "V5"

V5= R$ 2.889.000,00/167,00m² x 0,90

V5 = R$ 15.623,35/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 = 11.727,27 + 30% = 16.523,17

V2 = 11.812,50

V3 = 10.833,33 M. A. = 12.710,13

V4 = 13.554,22

V5 = 15.623,35 - 30% = 8.897,09

Portanto, não será desprezado nenhum elemento, a Média Aritmética Saneada será: 12.710,13 e, o Valor Unitário Básico (VUB) será = R$ 12.710,13/m².

VTI = R$ 12.710,134/m² x 160,52m² x 0,90

VTI = R$ 2.040.230,07 (dois milhões, quarenta mil, duzentos e trinta reais e sete centavos)/ setembro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.

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 40 folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

DOMINGOS HUGO CITTI

perito judicial nomeado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 22:58 , sob o número WJMJ25421041557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125057-41.2019.8.26.0100 e código zmsnhbLv.