SHUNJI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL

PROCESSO Nº 0043844-69.2015.8.26.0100

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIGITAL

SHUNJI NASSUNO, Engenheiro Civil CREA 13.073-D, Engenheiro de Segurança do Trabalho, com registro no Ministério do Trabalho sob nº 4.994, Perito Criminal Engenheiro aposentado do Instituto de Criminalística da Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, Perito Judicial honrado com a nomeação por V.Exa. nos autos de ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movida por **DAVID FLORES DE SOUSA** em face de **MADEREIRA TOPAZIO LTDA EPP e outros**, tendo procedido o estudo, diligências, vistoriado o apartamento penhorado, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

I- PRELIMINARES

Conforme TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO de fls. 309 foi penhorado o seguinte bem:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº:	**0043844-69.2015.8.26.0100**
Classe – Assunto:	**Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Exequente:	**DAVID FLORES DE SOUSA**
Executado:	**MADEREIRA TOPAZIO LTDA EPP e outros**

Em São Paulo, aos 31 de maio de 2019, no Cartório da 8ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): um apartamento nº 142 localizado no 14º Pavimento do Edifício Mont Blanc, situado na Avenida Presidente Giovanni Gronchi nº 5.445, Rua Deputado Joao Sussumu Hirata e Rua Iubatinga, no 29º Subdistrito, Santo Amro, com área privativa de 175,22m2, a área comum de 140,77 m2, já incluida a correspondente a 1 deposito indeterminado no 2º subsolo, perfazendo a área total construida de 315,99 m2, correspondendolhe a fração ideal de 2,116902% no terreno. Matricula nº 219.391 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Espolio de Rigo Detore, CPF 007.915.478-39. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

E, para avaliação do bem foi este signatário honrado com a nomeação às fls. 398.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

II- OBJETIVO PERICIAL

A presente perícia tem como objetivo determinar o valor de mercado do bem penhorado, apartamento nº 142 – Edifício Mont Blanc, situado na Av. Presidente Giovanni Gronchi, nº 5.445 esquina Rua Deputado João Sussumu Hirata e Rua Iubatinga, bairro Morumbi, nesta capital - Matriculado sob nº 291.391 do 11 º CRI da Capital.

III- CONSIDERAÇÕES

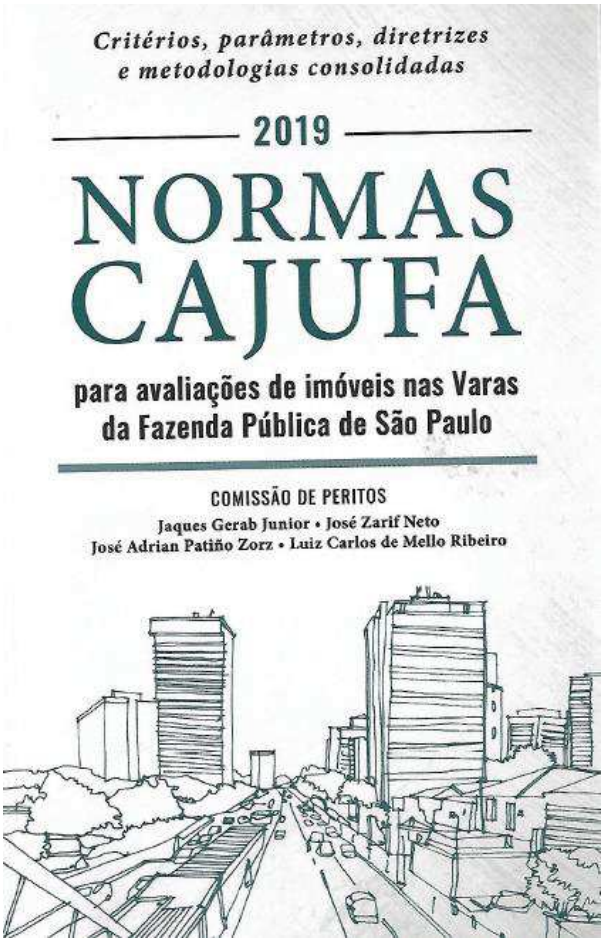
Para a determinação do justo e real valor de mercado do apartamento 142 do Condomínio Mont Blanc, será desenvolvido pelo MÉTODO COMPARTIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, visto tratar de apartamento com disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo condomínio, considerando atendidas as necessidades básicas para avalição do imóvel.

O Método Comparativo Direto consiste em analisar elementos semelhantes no mesmo condomínio, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Os elementos comparativos cujos preços comercializados (venda / oferta), assim como as caraterísticas e acabamentos serão homogeneizados, para determinar o valor real e justo, como recomenda as Normas CAJUFA 2019 – ITEM 10 – Avaliação de Apartamentos e Escritórios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO



10.AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

10.1. A avaliação de unidades condominiais – apartamentos e escritórios – deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.

10.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.

10.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsoletismo e estado de conservação.

10.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial.

10.4. Elementos pesquisados que manifestem discrepância de área fora do intervalo 0,70 à 1,30 em relação à área útil do imóvel avaliando não poderão ser utilizados na homogeneização de valores.

IV- VISTORIA

Agendada a vistoria para o dia 25/08/2020 – 11:00hs, foi atendido pelo porteiro José Carlos Correa de Amorim – RG 8.966.683-5, sendo informado que o apartamento penhorado está fechado, desocupado, há mais de 4 (quatro) anos. Não permitiu a entrada no edifício, visto que o zelador está afastado e o síndico não se encontrava no prédio, alegou ainda cumprir ordem e os procedimentos de segurança.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Assim, este signatário irá apresentar a avaliação do apartamento de forma indireta. Diligenciou ao 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, obtendo os dados necessários para descrição do terreno e do apartamento penhorado, executou pesquisa de mercado imobiliário de apartamento no mesmo condomínio, que passamos a descrever:

1- SITUAÇÃO

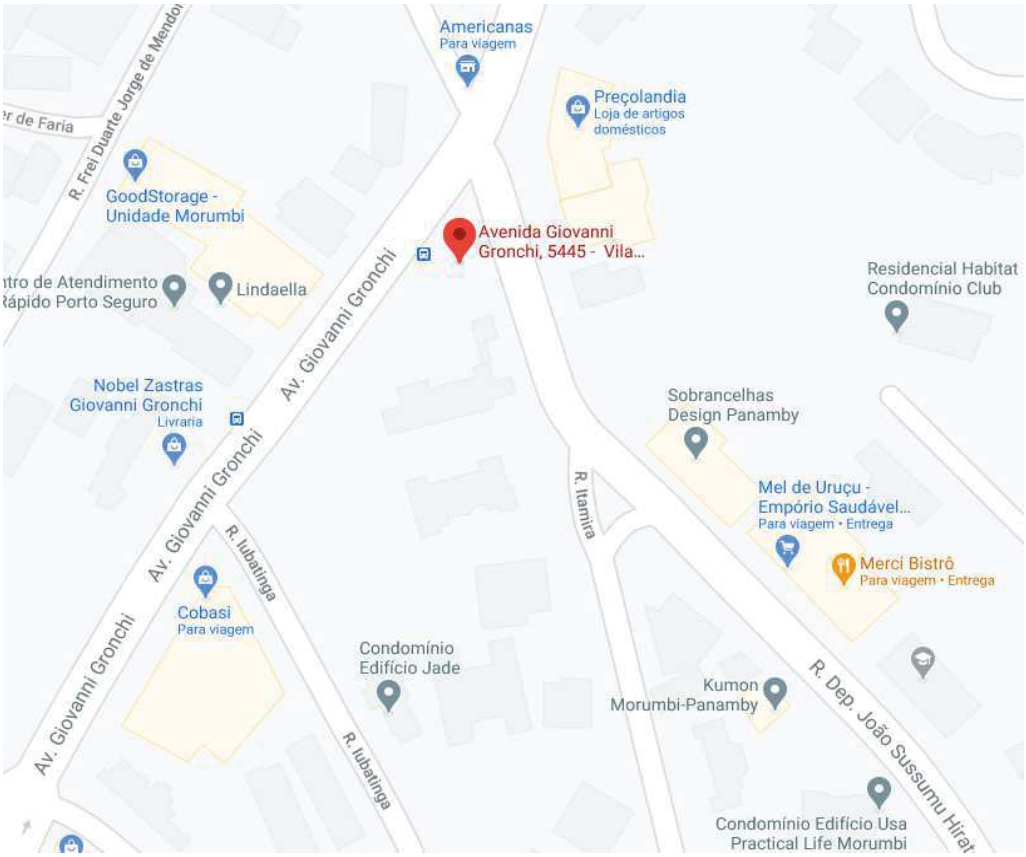
O apartamento nº 142- 14º andar do Condomínio Edifício Mont Blanc, situado na Av. Presidente Giovanni Gronchi esquina Rua Deputado João Sussumu Hirata esquina Rua Iubatinga, bairro Vila Andrade, nesta capital na quadra completada pelas vias:

- Rua Itamira, e
- Rua Jamanari

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

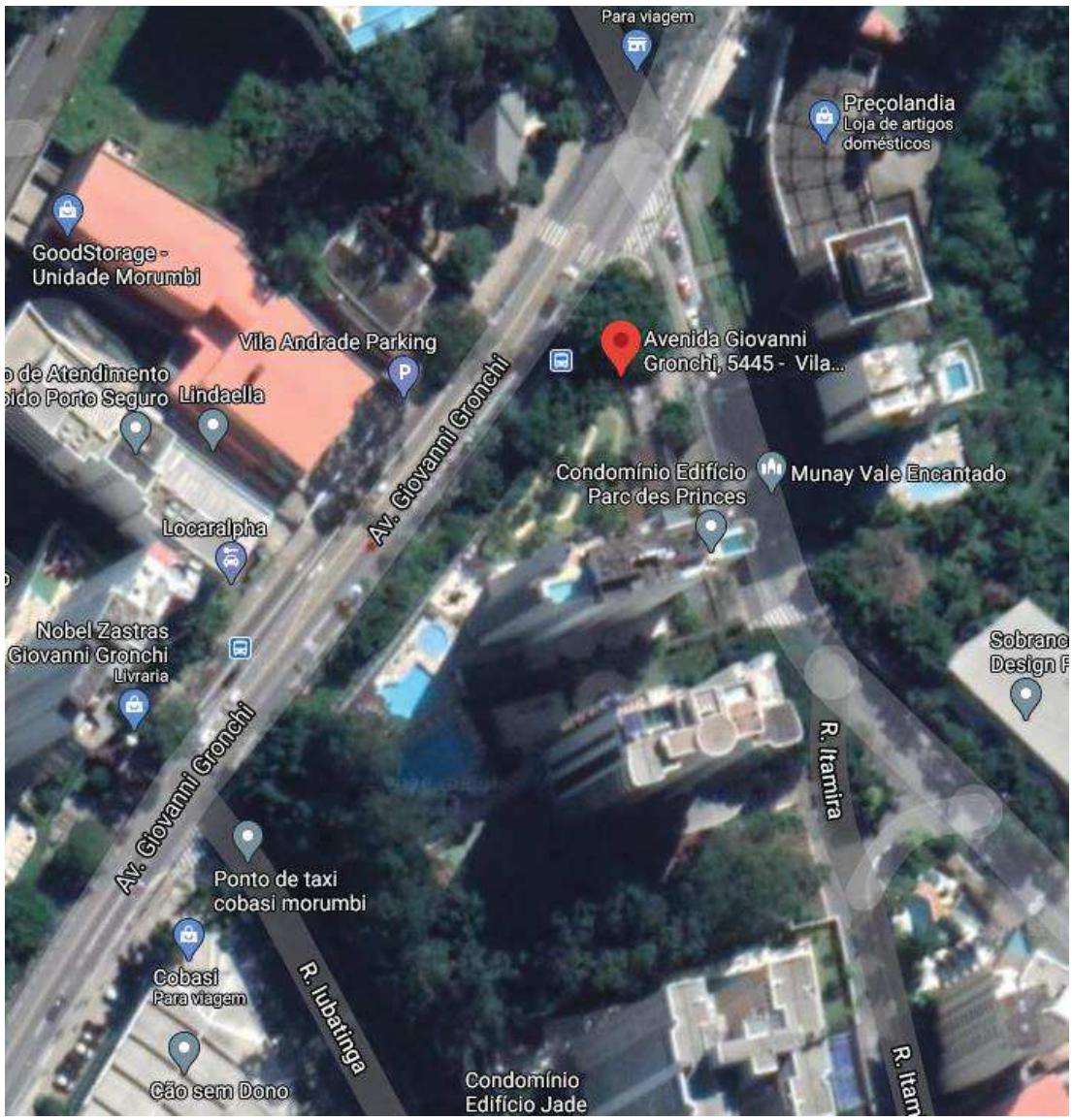
2- CROQUI DE SITUAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

3- FOTO AÉREA – GOOGLE MAPS



As vias públicas onde o imóvel entesta são dotadas de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano em bairro com características de uso misto, onde se verifica a ocorrência de estabelecimentos residenciais, comerciais e serviços. O Condomínio Mont Blanc é classificado como sendo de Padrão Superior. Distante 7,0km da Praça da Sé e posicionado no quadrante Sul.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

4- PLANTA DE SETOR E QUADRA (GEOSAMPA)

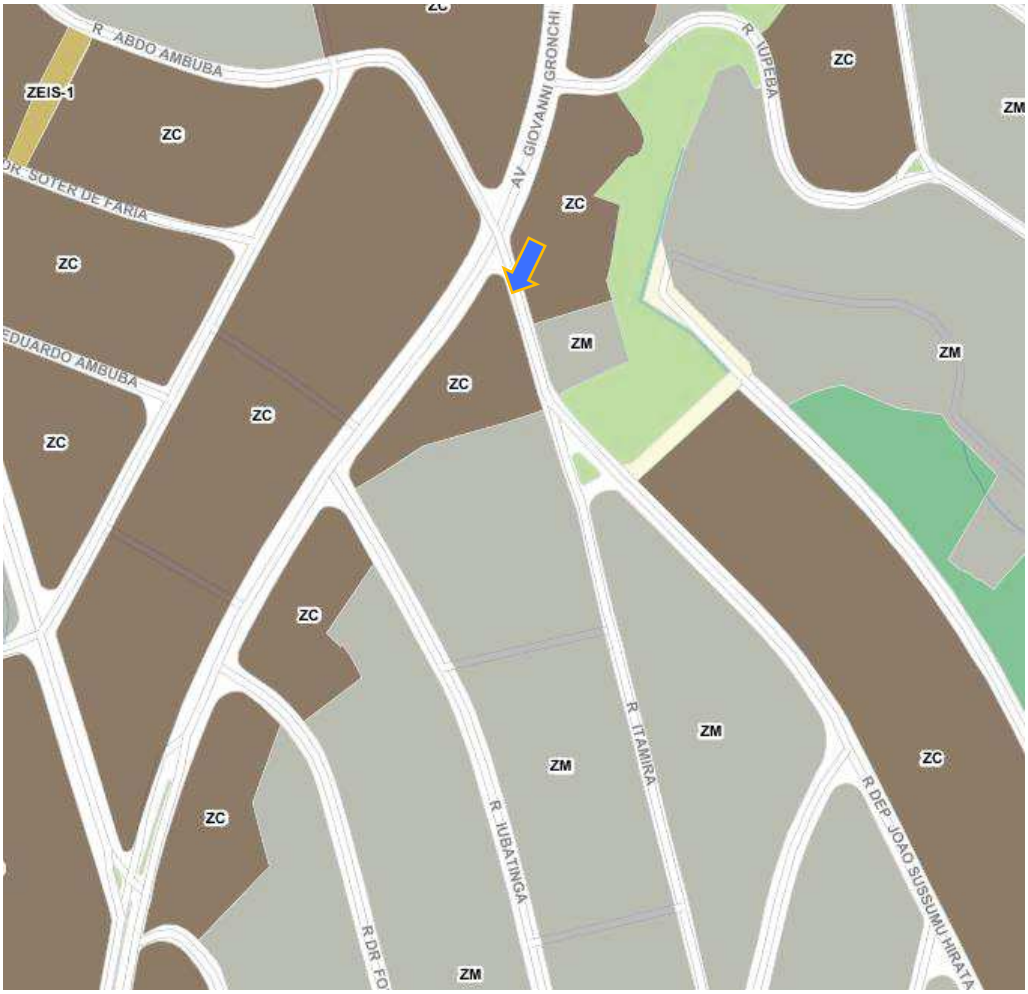
Identificado no Cadastro Municipal de São Paulo, como sendo:

- Setor 170
- Quadra 008
- I. Fiscal 1.478,00/14 – Av. Pres. Giovanni Gronchi
- I. Fiscal 1.578,00/14 – Rua João Sussumu Hirata
- I. Fiscal 1.545,00/14 – Rua Iubatinga

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

5- ZONEAMENTO



O imóvel situa-se de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo – ZC (Zona Centralidade) e pertence a Subprefeitura de Santo Amaro.

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais: Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Fundos e Laterais: Altura da edificação superior a 10 metros	
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

6- DADOS CADASTRAIS – CONTRIBUINTE 170.008.0129-7

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 170.008.0129-7

Local do Imóvel:
AV GIOVANNI GRONCHI, 5445 - AP 142 E 4 VGS
VL ANDRADE ED MONT BLANC CEP 05724-003
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV GIOVANNI GRONCHI, 5445 - AP 142 E 4 VGS
VL ANDRADE ED MONT BLANC CEP 05724-003

Contribuinte(s):
CPF 007.915.478-68 RIGO D ETTORE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.676	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	306	Fração ideal:	0,0317
Área total (m²):	2.982		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	449	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	446	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.890,00
- da construção:	1.918,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	287.483,00
- da área não incorporada:	32.874,00
- da construção:	576.992,00
Base de cálculo do IPTU:	897.349,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/11/2020, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 31/08/2020
Número do Documento: 2.2020.002517570-1
Solicitante: ANTONIO IKUO NISHI (CPF 036.265.998-25)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

7- DOCUMENTO – UNIDADE 142 – 14º ANDAR

Matrícula nº 219.391 – 11 º C.R.I de São Paulo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 219.391 | ficha 1

São Paulo, 21 abril de 19 89

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 142 localizado no 14º pavimento do = EDIFÍCIO MONT BLANC, situado na Avenida Presidente Giovanni = Gronchi nº 5.445, Rua Deputado João Susumu Hirata e Rua Iubatinga, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 175,22 m2, a área comum de 140,77 m2 já incluída a correspondente a 1 depósito indeterminado no 2º subsolo, perfazendo a área total construída de 315,99 m2, correspondendo-lhe a - fração ideal de 2,116902% no terreno. Referido edifício foi - submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 11 feito na matrícula nº 160.027. Contribuinte:- 170-008-0062/2 em área maior.

8- CARACTERÍSTICAS

a) EDIFÍCIO MONT BLANC

Constituído de torre única com 18 (dezoito) pavimentos, 2 (dois) subsolos e ático para 34 (trinta e quatro) apartamentos, sendo 2 (dois) duplex de cobertura.

SUBSOLOS:- Contendo parte de propriedade de uso comum, rampa de acesso ao térreo, escadarias e garagem com capacidade para 89 (oitenta e nove) vagas para estacionamento de automóveis de passeio, sendo 51 (cinquenta e uma) vagas no 1º subsolo das quais 21 (vinte e uma) são duplas e 30 (trinta) são simples; 38 (trinta e oito) vagas no 2º subsolo, das quais 4 (quatro) são duplas e 34 (trinta e quatro) são simples; halls de elevadores, 4 (quatro) poços de elevadores, 4 (quatro)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

depósitos para uso do condomínio e apartamento de zelador e vestiários para funcionários.

TÉRREO:- Situam-se os halls sociais de elevadores, hall de elevadores de serviço, 4 (quatro) poços de elevadores, escadas de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 (dois) sanitários, sauna, ducha, vestiários feminino e masculino, piscinas para adultos e crianças, bar, playground e jardins.

1º ao 16º pavimento:- Situam-se 32 (trinta e duas) unidades autônomas, sendo 2 (duas) unidades por pavimento tipo, hall de elevadores sociais e de serviços, 3 (três) poços de elevadores, escadas de acesso aos pavimentos inferiores e superiores.

17º e 18º pavimentos -Cobertura:- Situam-se 2 (dois) apartamentos "duplex" de cobertura, sendo que no 17º pavimento situam-se os halls de elevadores social e de serviço, 3 (três) poços de elevadores; no 18º pavimento situa-se a piscina com deck, sala de estar e terraços de cada apartamento "duplex" cobertura.

ÁTICO – Situam-se os barriletes, casas de máquinas dos elevadores e caixas d´água superiores.

b) APARTAMENTO 142 – 14º ANDAR

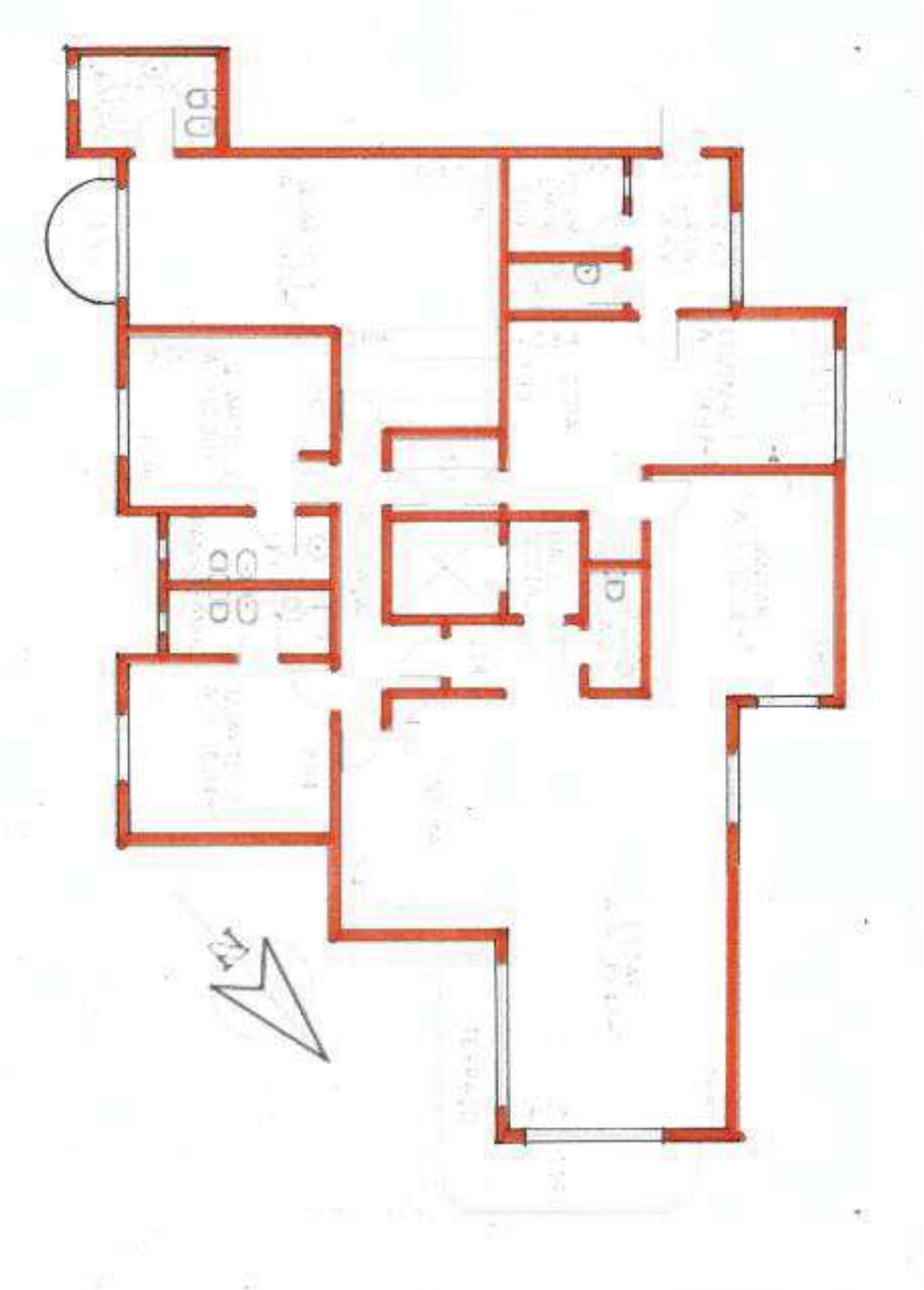
Apartamento apresenta fechado, desabitado, composto de 3 (três) suítes, ampla sala com três ambientes (íntima, jantar e estar), cozinha, lavabo, área de serviço com quarto de empregada e w.c.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Padrão Construtivo:- Item 1.3.4 – Apartamento Padrão Superior com elevador (2,797 x R-8N).

9- PLANTA DO APARTAMENTO 142 – ED MONT BLANC



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

10- ÁREAS

Terreno..... 2.982,00 m²

Fração Ideal de terreno (2,116902% - APTO 142) ..... 63,12 m²

CONSTRUÇÃO

Unidade autônoma 142 – 14º pavimento

ÁREA CONSTRUÍDA

Área privativa ..... 175,22 m²

Área comum (incluindo vagas e deposito)..... 140,77 m²

Total ..... 315,99 m²

O Edifício Mont Blanc tem idade real 31 anos - Estado da Edificação – Item "C" – Estado da edificação - Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

11- PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO M²									
APARTAMENTO PADRÃO (Tipo) - EDIFÍCIO MONT BLANC									
Local:-Av. Pres. Giovanni Gronchi x Rua Dep. João Sussumu Hirata x Rua Iubatinga									
Venda = 1,00 - Oferta = 0,90 - Padrão construtivo Padrão similar = 1,0 /acabamento superior = 1,10 / Vaga padrão									
	Ofertante	**Telefone**	**Área (m²)**	**Valor (R$)**	**oferta**	**Vaga**	**Padrão**	**Vl. Unit (m²)**	**Observação**
1	Partner	2837 8972	175,00	800.000,00	0,9	1	1,00	4.114,29	Acabamento padrão
2	NPI	2614 4414	175,00	800.000,00	0,9	1	1,00	4.114,29	Acabamento padrão
3	BAIRRO NOBRE	2157 1122	175,00	760.000,00	0,9	1	1,00	3.908,57	Acabamento padrão
4	NPI	2614 4414	175,00	800.000,00	0,9	1	1,00	4.114,29	Acabamento padrão
						SOMA		16.251,43	
						MÉDIA SIMPLES		**4.062,86**	
						(+ 30 %)		5.281,71	
						(- 30 %)		2.844,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

V- AVALIAÇÃO

a) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

- Área privativa = 175,22 m²
- Valor unitário/m² = R$ 4.062,86/m² (agosto/2020)
- Valor do apartamento penhorado:

VIp = 175,22 m² x R$ 4.062,86/m² = R$ 711.894,32

Arredondamos para:

VIp = R$ 712.000,00

(Setecentos e doze mil reais – Data base agosto de 2020)

VI- RESPOSTAS AOS QUESITOS

a) QUESITOS DE MADEREIRA TOPÁZIO LTDA – fls. 385 a 386

1. Há no imóvel alteração estrutural em relação a planta e ao projeto inicial do edifício? Essa(s) modificação(ões) pode(m) ser(em) tida(s) como benfeitoria(s) de melhoria do(s) imóvel(eis), ocasionando o consequente aumento de seu valor de mercado?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

Resposta

Internamente não foi vistoriado, pois não foram oferecidas condições para tal, mas adequações internas com móveis não alteram o valor do imóvel; mudança estrutural, sem alvará e conhecimento do síndico não é possível, pois põe em risco a estabilidade do edifício, e como parte de um prédio de alto padrão os próprios condôminos confrontantes saberiam informar de eventual mudança.

2. A(s) benfeitoria(s) descrita(s) na resposta ao Quesito nº. 01 pode(m) ser classificada(s) como necessária(s), útil(eis) ou voluptuária(s)?

Resposta

Prejudicado, pela resposta já apresentada.

3. A retirada da(s) benfeitoria(s) descrita(s) nas respostas aos Quesitos anteriores poderá prejudicar a estrutura do edifício? Em caso afirmativo, sua incorporação ao(s) imóvel(eis) aumenta o valor de mercado do(s) mesmo(s) em qual porcentagem?

Resposta

Como frisado não consta mudança estrutural na unidade VISTORIADA, móveis e utensílios não envolvem na Avaliação do apartamento.

4. O imóvel periciado possui as mesmas condições que imóveis semelhantes neste mesmo edifício?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

Resposta

Como não vistoriado internamente, por informações dos ocupantes dos andares próximos não constam alterações, principalmente pela não constatação de reforma ou adequação perante a Municipalidade.

5. O valor de mercado do(s) imóvel(eis) periciado(s) condiz(em) com o valor de venda de imóveis de semelhantes características à venda no Condomínio?

Resposta

Sim, daí o uso da média de 4 imóveis do mesmo prédio.

6. O valor de mercado do(s) imóvel(eis) periciado(s) atribuído(s) pelo *Expert*, é condizente com imóveis de mesmas características na região e que encontram-se à venda?

Resposta

Sim, estão avaliados obedecendo NORMAS próprias.

7. Poderia o Sr. Perito descrever se o Condomínio possui ampla área de lazer, descrevendo todos os itens de referida área comum?

Resposta

Vide item VISTORIA.

8. Queira esclarecer se a área comum agrega valor aos imóvel(eis) periciado(s) quando de sua alienação e, em caso afirmativo, queira quantificar o percentual de valorização ao(s) imóvel(eis)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

Resposta

A avaliação obedeceu a NORMAS CAJUFA 2019, inclusive com dados CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE sobre o bem avaliando.

9. O(s) imóvel(eis) periciado(s) se encontra(m) em boa(s) condição(ões) de habitação, ou precisa(m) de reforma? Em caso de necessidade de reforma, qual o percentual de depreciação no preço do(s) imóvel(eis)?

Resposta

Como não vistoriado internamente e estando fechado há cerca de 4 anos, e o uso ocorreu até o seu fechamento e não constando reformas, o mínimo necessário seria a pintura e revisão das instalações que ante ao elevado padrão pode alcançar até 15% do valor avaliando, que é de R$ 712.000,00 x 0,15 = R$ 106.800,00, que pode ser deduzido do valor da AVALIAÇÃO.

10. Em que estado encontra(m)-se os itens imprescindíveis ao(s) imóvel(eis), tais como: pintura, portas, piso, janelas, lâmpadas, etc. Há a necessidade de reparação/troca de algum item? Em caso afirmativo, este fato deprecia o preço do imóvel e, se sim, em qual percentual?

Resposta

Como já relatado no quesito precedente, para o uso, entendo necessário revisão da rede elétrica, hidráulica e pintura que pode atingir 15% do valor avaliado; na eventualidade, o executado poderá fazer revisão completa, para não descontar a depreciação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

11. Queira o Senhor Perito esclarecer se há no imóvel móveis embutidos e, em caso afirmativo, poderia elucidar o estado destes móveis, bem como, se os mesmos agregam ao valor de mercado do imóvel e qual o percentual de valorização em decorrência destes móveis?

Resposta

Os móveis e utensílios não se incluem na Avaliação.

12. Poderia o *Expert* esclarecer qual a idade aparente da edificação, indicando se esta agrega valor ao imóvel periciado, especificando o percentual que a idade aparente agrega em um imóvel e o quanto se agregará na apuração em relação ao imóvel periciado?

Resposta

A idade da edificação está definida pelo seu estado estrutural, com FATOR OBSOLETISMO e adotado o intervalo médio de conservação, considerando que foi definido o custo de adequação em 15%.

13. Queira o Sr. Perito esclarecer se houve mudança dos sistemas hidráulico e elétrico do(s) imóvel(eis), comparando com a planta original do Condomínio, assim como, em caso afirmativo, se essa alteração traz algum prejuízo ao Condomínio e/ou agrega valor ao(s) imóvel(eis) periciando.

Resposta

Eventual alteração está prevista no custo de reparação de 15% definido nos quesitos 9 e 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

14. Os itens imprescindíveis ao(s) imóvel(eis), tais como: pintura, portas, piso, janelas, lâmpadas, etc., encontra-se em harmonia com o restante do Condomínio e os demais imóveis nele localizados? Em caso negativo, essas alterações agregam valor de mercado ao(s) imóvel(eis) ou o depreciam?

Resposta

Como fechado por 4 anos, foi estimada a dedução de 15% do valor avaliado.

VII- CONCLUSÃO

O Apartamento 142 – Edifício MONT BLANC - Matrícula 219.391 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, avaliado em:

VIp = R$ 712.000,00

(Setecentos e doze mil reais – Data base agosto de 2020)

Na abertura do apartamento se constatar danos decorrentes do uso poderá deduzir os R$ 106.800,00 (cento e seis mil oitocentos reais), como custo de recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

VIII- ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação, constituído de 22 (vinte e duas) folhas digitalizadas, vai datado e assinado nesta.

Acompanham:

- Fotografias Legendadas e
- ANEXO I – Pesquisa apartamentos no Edifício Mont Blanc.

São Paulo, 27 de setembro de 2020.

Processo Nº 0043844-69-2015.8.26.0100
Data: 27 de setembro de 2020.

Shunji Nassuno - Perito Judicial

LC028-20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

FOTOGRAFIAS LEGENDADAS

Foto 1 – Identificando o Edifício Mont Blanc, situado na Rua Deputado João Sussumu Hirata, nº 38 esquina Av. Giovanni Gronchi, 5.445 esquina Rua Iubatinga, Vila Andrade, nesta capital.	
Foto 2 – Aspecto geral do Edifício Mont Blanc.	
Foto 3 – Vista geral do Edifício Mont Blanc, onde se situa o apartamento objeto da avaliação.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

ANEXO I - PESQUISA DE APARTAMENTOS EDIFÍCIO MONT BLANC – Rua Deputado João Sussumu Hirata, nº 38 esquina Av. Presidente Giovanni Gronchi, nº 5.445 esquina Rua Iubatinga – Vila Andrade/Morumbi.

PESQUISA 1

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 175 m² por R$ 800.000

COD. 1886_2-490807

Rua Deputado João Sussumu Hirata - Vila Andrade, São Paulo - SP VER NO MAPA

Partner Real Imóveis

Tel:- 2837.8972

175m² | 3 quartos | 4 banheiros, 3 suítes | 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

Apartamento para Venda em São Paulo, Vila Andrade, 3 dormitórios, 3 suítes, 4 banheiros, 3 vagas
175m² de área útil, 4 dormitórios (3 suítes), (e 4 vagas de garagem. Apartamento pronto para morar, no bairro Morumbi da cidade de São Paulo. O endereço dos apartamentos do empreendimento Rua Deputado João Sussumu Hirata com Av. Giovanni Gronchi, Morumbi São Paulo. Destaques APARTAMENTO CONDOMINIO EDIFICIO MONT BLANC: Arquitetura contemporânea. Piso de madeira. Sala ampla e iluminada. Terraço pronto para uso já fechado com redes de proteção. Cozinha repleta de armários, com balcão e muito arejada. Área de serviço espaçosa com lavabo. Suíte com armários. Banheiro do casal com cubas duplas. Escritório. Sacada nos quartos. Vista ampla e permanente do terraço e dos dormitórios. Iluminação, louças e sanitários modernos e novos. Destaques de Localização APARTAMENTO CONDOMINIO EDIFICIO MONT BLANC: De frente para a Av. Giovani Gronchi. Próximo ao Shopping Jardim Sul e Shopping Morumbi Town. Próximo da padaria Casablanca, Letícia, Cobasi pet shop, Restaurantes. Fácil acesso ao transporte público. Região com completa infraestrutura de comércio, serviços e lazer.Destaques de Lazer APARTAMENTO CONDOMINIO EDIFICIO MONT BLANC: Piscina adulto. Espaço Gormet. Brinquedoteca. Churrasqueira.Jardim.Piscina adulto.Piscina Infantil.Playground.Quadra Poliesportiva.Sala de Ginástica.Salão de Festa.Pista de caminhada.Pracinha com bancos para descanso.

IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *1886_2-490807 - Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 175 m² por R$ 800.000 - Rua Deputado João Sussumu Hirata - Vila Andrade, São Paulo - SP*. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **Partner Real Estate**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **Partner Real Estate**. Por favor, entre diretamente em contato com **Partner Real Estate** para obter informações mais detalhadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

PESQUISA 2

Apartamento · 180m² · 4 Quartos · 4 Vagas
Deputado Joao Sussumu Hirata 38, Morumbi, São Paulo

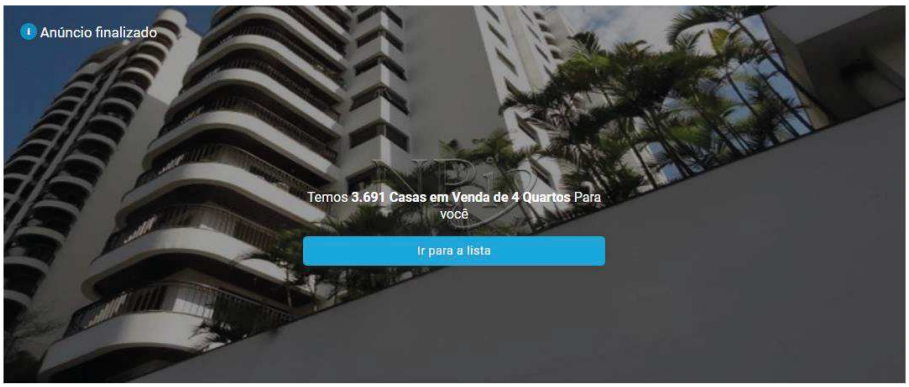
Publicado há mais de 1 ano

Edifício Mont Blanc Morumbi

MONT BLANC Descrição da Unidade: Empreendimento sofisticado de alto padrão em ótima localização, apartamento pronto para morar com 180 m, 4 quartos, 3 suítes, 4 vagas, piso em madeira, sala ampla e iluminada com terraço, cozinha com armários, banheiro do casal com cubas duplas. Destaques APARTAMENTO CONDOMINIO EDIFICIO MONT BLANC: Arquitetura contemporânea. Piso de madeira. Sala ampla e iluminada. Terraço pronto para uso já fechado com redes de proteção. Cozinha repleta de armários, com balcão e muito arejada. Área de serviço espaçosa com lavabo. Suíte com armários. Banheiro do casal com cubas duplas. Escritório. Sacada nos quartos. Vista ampla e permanente do terraço e dos dormitórios. Iluminação, louças e sanitários modernos e novos. Destaques de Localização APARTAMENTO CONDOMINIO EDIFICIO MONT BLANC: De frente para a Av. Giovani Gronchi. Próximo ao Shopping Jardim Sul. Fácil acesso ao transporte público. Região com completa infraestrutura de comércio, serviços e lazer. Destaques de Lazer APARTAMENTO CONDOMINIO EDIFICIO MONT BLANC: Piscina adulto. Espaço Gormet. Brinquedoteca.(Consulte todos os itens de lazer). NO SITE DA NPI você encontra esse imóvel sob o número de referência 4408. Entre em contato conosco para marcar uma visita neste imóvel.

NPI - Negociação Personalizada de Imóveis
Ver mais imóveis
Código do anunciante: 4408
Cód. Imovelweb: 2923421842
CRECI: 22013 J

Tel:- 2614.4414



Venda	R$ 800.000
Condomínio	R$ 1.300
IPTU	R$ 432

Simule aqui o seu crédito

Mensagem ao anunciante
Email: Digite seu e-mail
Nome: Digite seu nome
Telefone: Digite seu telefone
Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!
CONTATAR ANUNCIANTE

PESQUISA 3

BAIRRO NOBRE IMÓVEIS > IMÓVEIS À VENDA > FICHA DO IMÓVEL
Apartamento Em São Paulo - SP (Morumbi) Apartamento em Vila Andrade- REF: BN-5613

EDIFÍCIO MONT BLANC
APARTAMENTO | VILA ANDRADE | APARTAMENTO DE 4 DORMITÓRIOS (3 SUÍTES) NO MORUMBI

LOCAÇÃO / VENDA | REF. BN5613

Dormitórios	4
Suítes	3
Vagas	3
Área Construída	175 m²
Área do Terreno	175 m²

Valor Venda:	R$ 760.000,00
Valor Locação:	R$ 4.500,00
Condomínio:	R$1.600,00

Endereço :
R Deputado João Sussumu Hirata
Vila Andrade / São Paulo

BAIRRO NOBRE
Av. Eng. Luis Carlos Berrini 1.748 – Conj. 2004.
Brooklin Novo, Cep 04571-000, São Paulo - SP, Brasil
Telefones: | (11) 2157-1122
CRECI 26160J

VENDAS POR TELEFONE
(11) 2157-1122 / 99691-6417

Apartamento com 175m² de área útil, 4 dormitórios repletos de armários planejados, sendo 3 suítes, sala ampla para 2 ambientes, com terraço, lavabo, cozinha planejada repleta de armários, área de serviço com dependência de empregada e banheiro. 3 vagas de garagem e depósito. Prédio muito bem conservado com área de lazer repleta de jardins, piscina de adulto e infantil, academia com aparelhos modernos, quadra poliesportiva, playground, salão de festas, brinquedoteca, e possui estacionamento de visitantes. Excelente opção no Morumbi, com toda infraestrutura de serviços e comércios como farmácias, mercados, padarias, shopping, escolas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.

SHUN JI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

PESQUISA 4

Edifício Mont Blanc Morumbi

Rua Deputado Joao Sussumu Hirata, 38, Morumbi - São Paulo - SP - Código: 4408

180M² | 4 quarto(s) | 3 suíte(s) | 5 banheiro(s) | 4 vaga(s)

NPI - IMÓVEIS

Tel:- 2614.4414

Valores venda: **R$ 800.000,00**

Sobre o imóvel - Edifício Mont Blanc Morumbi

VENDA APARTAMENTO CONDOMINIO EDIFICIO MONT BLANC AVENIDA DEPUTADO JOAO SUSSUMU HIRATA APARTAMENTO PRONTO PARA MORAR COM 4 QUARTOS, 3 SUÍTES E 4 VAGAS NO BAIRRO DO MORUMBI, CIDADE DE SÃO PAULO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHUNJI NASSUNO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 18:35 , sob o número WJMJ20415100356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043844-69.2015.8.26.0100 e código 9CC1D28.