

SHUNJI NASSUNO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ

PROCESSO Nº 1015412-37.2017.8.26.0008

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 nomeado por V.Exa., nos autos da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO REALE** em face de **ROSANGELA NERY SANCHES**, examinado os autos digital, vistoriado, levantado, fotografado o imóvel, pesquisados vários terrenos na mesma região geo-econômica, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente, apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PRELIMINARMENTE

Conforme o TEMO DE PENHORA de fls., foi penhorado o apartamento nº 41 do Condomínio Edifício Palazzo Reale, situado na Rua Tijuco Preto nº 845 – Tatuapé, nesta capital.

E, para avaliação deste imóvel, foi este perito honrado com a nomeação às fls. .

II- DO OBJETIVO PERICIAL

Examinar os autos, levantar e avaliar o imóvel penhorado apartamento nº 41 do Condomínio Edifício Palazzo Reale situado na Rua Tijuco Preto nº 845, bairro Tatuapé, nesta capital.

III- CONSIDERAÇÕES

Trata-se de avaliação de imóvel urbano:

Dois são os Métodos

- 1- Método Comparativo Direto; e
- 2- Método Comparativo Indireto.

Para o Comparativo indireto definimos o Valor do Terreno (Vt) e Edificação (Vc), independentemente.

O valor unitário de terreno será obtido através de ampla pesquisa na mesma região geo-econômica obedecendo as Normas do Provimento 01/2003 das Varas da Fazenda Pública.

Quando na oferta constar edificação esta será deduzida e obtemos o Valor do Terreno, que pelo quociente do V_t/St definimos o unitário.

O valor unitário da construção, após vistoria, será definido por comparação e adequado com os classificados no trabalho da Comissão de Peritos – Normas/2004 – Portaria CAJUFA 01/2003 (Anexo III), e o índice do "SINDUSCON" publicado na revista "A Construção - São Paulo".

O valor do imóvel (VI) será a soma dos valores do terreno (V_t), onde se situa o prédio e o valor da construção (V_c).

O outro método é o Comparativo Direto que será desenvolvido com pesquisas em apartamentos à venda e em oferta no mesmo condomínio, obtendo-se com o unitário o valor do imóvel avaliando, e como o unitário foi obtido no mesmo prédio através de 6 (seis) ofertas retrata com fidelidade o seu valor.

IV- VISTORIA

No dia da vistoria o apartamento 41, objeto da penhora estava fechado, foi informado pelo zelador Sr. Antonio Roque que a executada Rosangela Nery Sanches não mora mais no apartamento e que vendeu a unidade para Sr. Severino, que está no apartamento somente à noite. Assim, foi permitida a

vistoria na unidade 161 que está em oferta e pertence a mesma prumada, tendo a mesma área privativa e padrão de acabamento semelhante.

1- APARTAMENTO 41

1.1- SITUAÇÃO

Localiza-se na Rua Tijuco Preto nº 845 – Apartamento 41 do Edifício Palazzo Reale, bairro Tatuapé, nesta capital, na quadra completada pelas vias:

- Rua Airi,
- Rua Padre Estevão Pernet, e
- Rua Itapura.

1.2- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Rua Tijuco Preto no trecho onde entesta o Edifício Palazzo Reale é dotada de todos os melhoramentos públicos, como, asfalto, guias, sarjetas, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades.

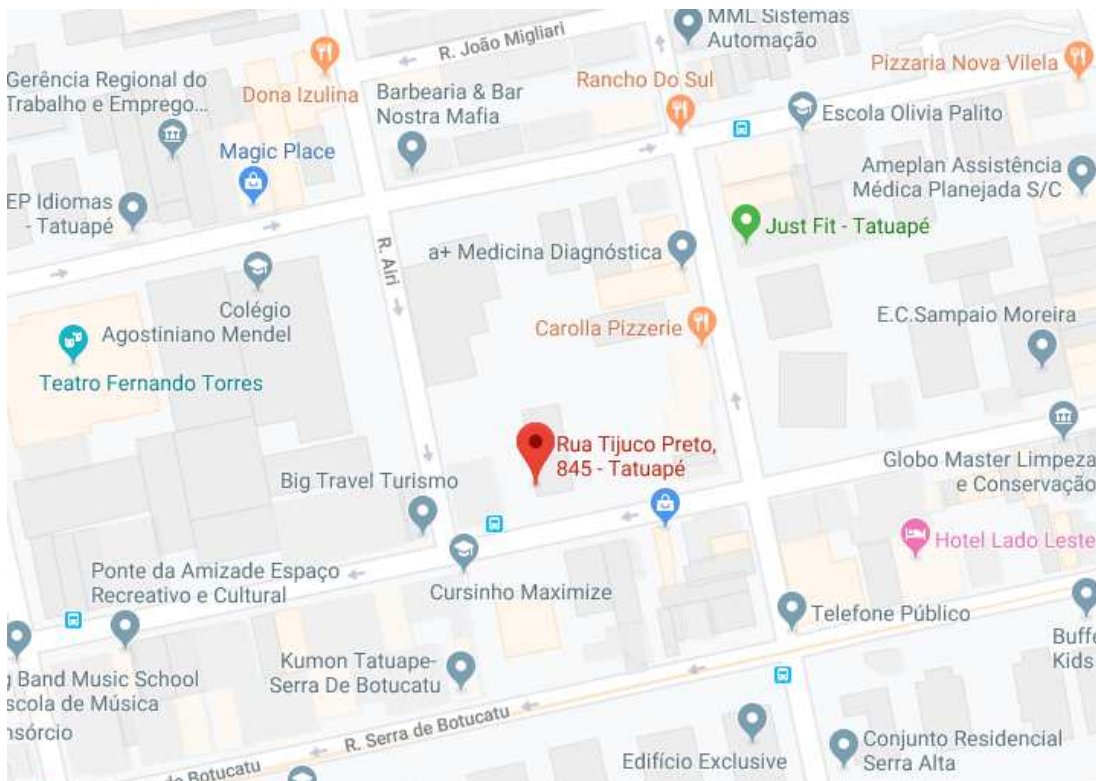
Região com predominância de construções de edifícios e casas residenciais, comércio de âmbito local e outros, distante 7,0Km da Praça da Sé e posiciona-se no quadrante Leste.

1.3- ZONEAMENTO



De acordo com a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo o apartamento objeto avaliação está situado na ZM – Zona Mista – Dimensão mínima do lote:- 125,00m², – Frente mínima:- 5,00m, – Taxa de ocupação máxima:- 0,50, – Coeficiente de aproveitamento máximo:- 2,5.

1-4 - CROQUI DE SITUAÇÃO



Identificado no Cadastro Municipal de São Paulo como sendo do:

Setor..... 054

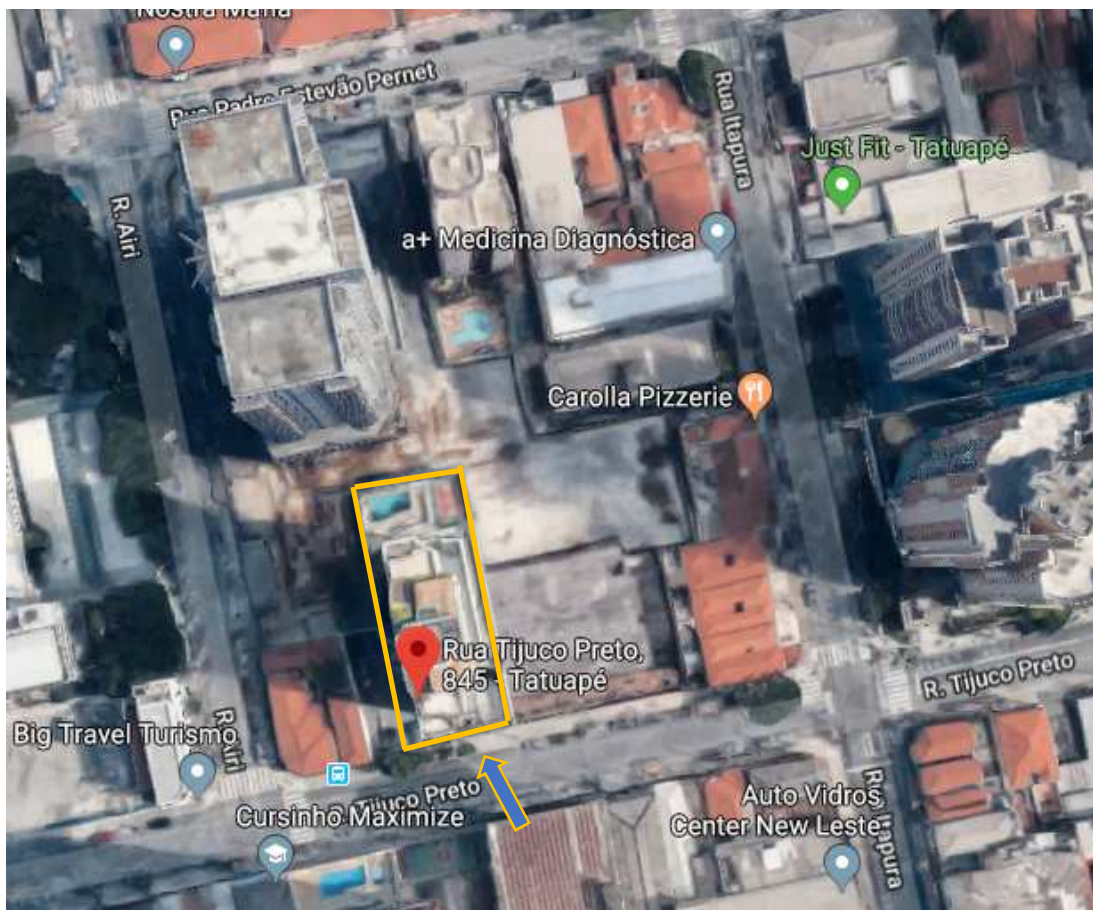
Quadra 032

Ind. Fiscal..... 2.477,00/14 p/Rua Tijuco Preto

Zona ZM (Zona Mista)

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

1-5 - VISTA AÉREA – GOOGLE MAPS



SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

1.6- DOCUMENTAÇÃO DA UNIDADE PENHORADA

a) MATRÍCULA Nº 191.039 – 9º CRI (fls.129)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula: **191.039** ficha: **01**

São Paulo, **09 de março de 2005**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 41, localizado no 4º andar do "**EDIFÍCIO PALAZZO REALE**", situado à Rua Tijuco Preto, número 845, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, contendo a área útil de 136,540m²., área real comum de 76,902m². área total de 213,442m² e a fração ideal no terreno de 2,5040%, estando vinculadas a este apartamento, as vagas pequenas nºs 33, 34 e 35, na garagem localizada no 2º subsolo.

PROPRIETÁRIA:- **KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua João Lourenço, número 432, Vila Nova Conceição, CNPJ/MF número 52.537.834/0001-34.

REGISTROS ANTERIORES:- R.04/Matrícula número 156.215, feito em 26/06/2.001 (Especificação Condominial registrada sob nº 11, em 16/12/2.004, na Matrícula número 156.215), deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUINTE:- 054.032.0182-3 (**MAIOR ÁREA**).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Proprietários:- ROSANGELA NERY SANCHES (Conforme R.7/191.039 – 26 de julho de 2013).

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

1.7- DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 054.032.0189-0			
Local do Imóvel: R TIJUCO PRETO, 845 - AP 41 E 3 VGS TATUAPE ED PALAZZO REALE CEP 03316-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TIJUCO PRETO, 845 - AP 41 E 3 VGS TATUAPE ED PALAZZO REALE CEP 03316-000			
Contribuinte(s): CPF 022.557.148-09 ROSANGELA NERY SANCHES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.101	Testada (m):	27,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0250
Área total (m²):	1.101		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	214	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.101	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2004		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.063,00		
- da construção:	2.497,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	134.895,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	470.236,00		
Base de cálculo do IPTU:	605.131,00		
			
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 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/12/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 02/09/2019 Número do Documento: 2.2019.001862831-5 Solicitante: SHUNJI NASSUNO (CPF 036.130.118-91)			

1.8- PLANTA DO APARTAMENTO TIPO – FINAL 1 (APTO 41)



1.9- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

A) EDIFÍCIO PALAZZO REALE

Torre única composta de pavimento térreo, 18(dezoito) pavimentos tipo, Cobertura duplex, 2(dois) subsolos, 2(dois) elevadores (sociais e serviço), com as seguintes especificações:

SUBSOLO:- Rampa de acesso, circulação 2 poços de elevadores, depósito para material de limpeza e escada de acesso aos demais pavimentos.

PAVIMENTO TÉRREO:- Jardins, quadra poliesportiva, play ground, piscina, churrasqueira, acesso por escada para subsolo e demais pavimentos, guarita, hall de entrada e outros.

PAVIMENTO TIPO:- 2 poços para elevador, ante-câmara, escada de acesso aos demais pavimentos e 2(dois) apartamentos por pavimento.

COBERTURA – 2 poços para elevador, ante-câmara, escada de acesso e 2(dois) apartamentos duplex.

ÁTICO:- Casa de máquinas, barrilete e escada de acesso aos demais pavimentos.

B) APARTAMENTO 41 – 4º andar

Apartamento composto de 3(três) dormitórios, sendo uma suíte, sala com terraço, banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto de empregada com w.c. 3(três) vagas de garagem. Padrão de acabamento superior.

Áreas secas com piso de madeira, paredes com reboco fino e pintura à base de látex. Suítes com armários embutidos de boa qualidade. Janelas em esquadrias de alumínio e porta de madeira de bom padrão. Áreas molhadas com piso cerâmico, paredes com azulejo até o teto. Louças e metais de padrão superior.

1.10- IDADE DA CONSTRUÇÃO

A construção tem idade de 15 anos (Depreciação 2,52% - Item “C” – Estado da Edificação – Regular, conforme QUADRO A da Portaria CAJUFA nº 01/03), teremos:

$FOC = R + k \times (1 - R)$, onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsoletismo e ao estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

$$K = \frac{15}{60} \times 100 = 25 \rightarrow 0,8225$$

$$FOC = [(0,20 + 0,8225 (1 - 0,20))] = \underline{\underline{0,858}}$$

1.11- ÁREAS

Área do terreno1.101,00 m²

Fração ideal de terreno (2,5040%) 27,56 m²

APARTAMENTO Nº 41

Área útil..... 136,540 m² x 1,0 = 136,540 m²

Área comum (Incluído 3 vagas)..... 76,902 m² x 0,5 = 38,451 m²

Total construído 213,442 m² - Homog. 174,991 m²

Pelo Método Indireto não será calculado, visto que o unitário do terreno independente é incompatível para o cálculo face ao meio geo-econômico. Mas como no mesmo prédio existem unidades semelhantes a venda, será calculado pelo Método Direto como segue:

SHUNJI NASSUNO

ENGENHEIRO CIVIL

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

1-12- PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO M²											
EDIFÍCIO PALAZZO REALE											
Local:- Av. Patente, nº 193 - Jardim Patente											
Fator oferta (0,90) - Padrão Superior (1,0) - Vagas (1,0) - Conservação (1,0)											
	Ofertante	Telefone	Cod.	Área (m²)	Valor (R\$)	oferta	Vaga	Padrão	Estado	VI. Unit (m²)	Observação
1	Casa & Estilo	2671 9191	1123	113,00	750.000,00	0,9	1,00	1	1	5.973,45	Padrão similar
2	Casa & Estilo	2671 9191	113282	131,00	950.000,00	0,9	1,00	1	1	6.526,72	Padrão similar
3	Imore	4302 7465	AP1127	138,00	900.000,00	0,9	1,00	1	1	5.869,57	Padrão similar
4	Mauleon	98383 3771	1588	131,00	800.000,00	0,9	1,00	1	1	5.496,18	Padrão similar
5	Ricardo	96060 5747	KA050	136,54	950.000,00	0,9	0,83	1	1	5.218,25	4 vagas
6	Marcelo	2505 0000		136,54	800.000,00	0,9	1,00	1	1	5.273,18	Padrão similar
								SOMA		34.357,35	
								MÉDIA SIMPLES		5.726,22	
								(+ 30 %)		7.444,09	
								(- 30 %)		4.008,36	

Valor unitário médio = R\$ 5.726,22/m² (Data base – setembro 2019)

V- AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

- Área privativa = 136,540 m² (3 vagas de garagem)
- Valor unitário/m² = R\$ 5.726,22/m²
- Valor do apartamento:

$$VI = 136,540 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.726,22/\text{m}^2 = \text{R\$ } 781.858,00$$

VI = R\$ 781.858,00 (Setecentos e oitenta e um mil oitocentos e cinquenta e oito reais – Data base setembro de 2019)

VI- ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação, constituído de quatorze (14) folhas digitadas, vai datado e assinado nesta, as demais rubricadas.

Acompanham:

- Legendas Fotográficas; e
- ANEXO I - Pesquisa Comparativo Direto de apartamento no mesmo condomínio.

São Paulo, 11 de setembro de 2019.

Processo Nº 1015412-37-2017.8.26.0008
 Data: 11 de setembro de 2019.

Shunji Nassuno – perito judicial

LEGENDAS FOTOGRÁFICAS

Foto 1 – Identificando o Edifício Palazzo Reale, situado na Rua Tijuco Preto, 845 – Tatuapé, nesta capital.	
Foto 2 – Aspecto geral do Edifício Palazzo Reale.	
Foto 3 – Aspecto geral do Edifício Palazzo Reale, visto pela Rua Tijuco Preto.	

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Foto 4 – Apartamento 41 penhorado, estava fechado no dia da vistoria.	
Foto 5 – Apartamento 121, mesma prumada, está em oferta.	
Foto 6 – Sala do apartamento 121.	

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Foto 7 – Terraço.	
Foto 8 – Cozinha.	
Foto 9 – Dormitório-suite.	

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Foto 10 – Banheiro-suíte.	
Foto 11 – Dormitório-2.	
Foto 12 – Dormitório-3.	

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Foto 13 – Banheiro.



Foto 14 – Área de serviço.



Foto 15 – w.c. empregada.



SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Foto 16 – Vagas de estacionamento do apartamento 41, objeto da avaliação.



Foto 17 – Hall social – pavimento térreo.



Foto 18 – Área comum - piscina.



SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Foto 19 – Aspecto geral da área comum, nos fundos a quadra poliesportiva.



SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

PESQUISA DE UNIDADES EM OFERTA NO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO REALE – RUA TIJUCO PRETO, 845

PESQUISA 1



Apartamento à venda no Tatuapé

📍 Palazzo Reale Tatuapé - Tatuapé, São Paulo - SP

115 m² de área	3 quartos	4 banheiros	1 suíte
-------------------	--------------	----------------	------------

Com varanda, com piscina. A aproximadamente 130 metros de Just Fit.

R\$ 750.000

Ver detalhes
Contatar

Código: 1123 Anunciado por: Imobiliária Quero Casa Imóveis

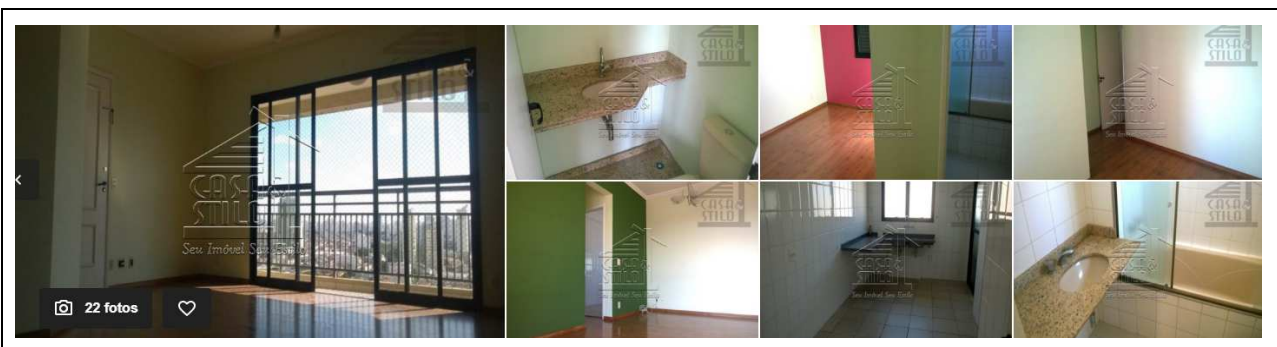





PESQUISA 2

IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: 113282 - Apartamento com 4 Quartos à Venda, 131 m² por R\$ 950.000 - Rua Tijuco Preto, 845 - Tatuapé, 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 Casa & Estilo Imobiliária Ltda. Todas as informações são fornecidas e mantidas por Casa & Estilo Imobiliária Ltda - CRECI 19072-J-SP. Por favor, entre diretamente em contato com Casa & Estilo Imobiliária Ltda para obter informações mais detalhadas.

Telefone – 2671.9191



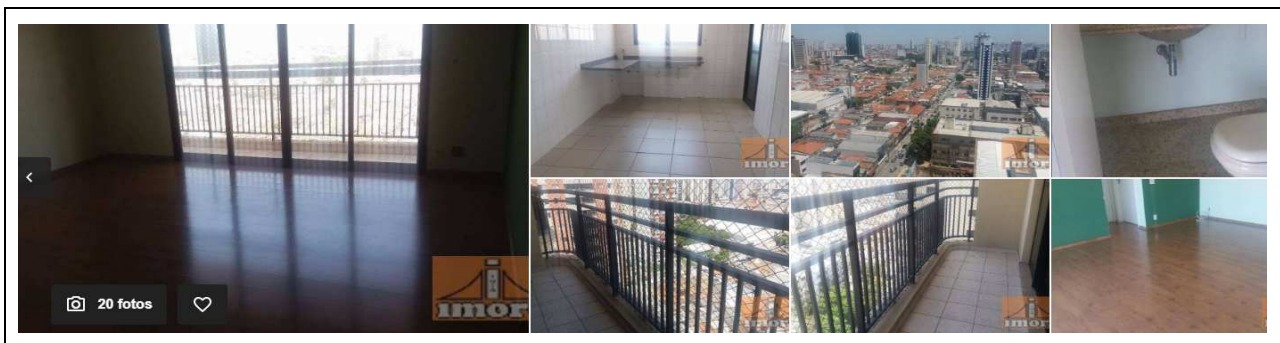
Este documento contém informações confidenciais e/ou de caráter reservado. É proibida a reprodução, a divulgação ou a utilização não autorizada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076242-08.2013.8.26.0008 e código A1#49925.

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

PESQUISA 3

IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *AP1127 - Apartamento com 4 Quartos à Venda, 138 m² por R\$ 900.000 - Rua Tijuco Preto - Tatuapé, 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 IMORE IMOVEIS. Todas as informações são fornecidas e mantidas por IMORE IMOVEIS - CRECI 01502-J-SP. Por favor, entre diretamente em contato com IMORE IMOVEIS para obter informações mais detalhadas. **REPORTAR PROBLEMAS NO ANÚNCIO**

Telefone – 4302.7465



PESQUISA 4

Ficha do imóvel			
Código	1588	Tipo	Apartamento
Endereço	Rua Tijuco Preto, 845	Bairro	Tatuapé
Condomínio	Palazzo Reale	Data de entrega	
Cidade	São Paulo	Transação	Venda
Finalidade	Residencial	Dormitórios	3
Suítes	1	Banheiros	4
Vagas Descobertas	3	Área construída	131m²
Área privativa	131m²	Área total	250m²
Metragem	131	Valor de venda	R\$ 800.000,00
Valor do IPTU	R\$ 290,00	Valor do condomínio	R\$ 954,00

Telefone – 9-8383.3771 - Mauleon



Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076262-08.2018.8.26.0008 e código A2#4985.

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

PESQUISA 5

🏠 Informações do imóvel

Tipo de imóvel	Apartamento	Finalidade	Residencial
Código	KA050	Dormitórios	4
Endereço	Rua Tijuco Preto	Sendo suítes	1
Numero	845	Banheiros	4
Bairro	Tatuapé	Lavabos	1
Cidade	São Paulo	Vagas cobertas	4
Transação	Venda	Área privativa	136 m ²

Descrição

Edifício Palazzo Reale | Tatuapé

Localizado próximo ao Colégio Agostiniano Mendel.

Entre as estações de metro Carrão e Tatuapé. Fácil acesso a ambas.

Apartamento com 136 m², 4 dormitórios sendo 1 suíte com hidro, sala de estar, sala de jantar, varanda, lavabo, cozinha ampla e espaçosa, área de serviço com banheiro e dispensa, 4 vagas de garagem.

Lazer com Playgorund, Piscina, Quadra, Salão de festas, Churrasqueira, Academia, Salão de jogos.

Edifício Palazzo Reale | Tatuapé

VENDA **R\$ 950.000,00** CONDOMÍNIO **R\$ 1.150,00** IPTU **R\$ 480,00**



✉ Atendimento por e-mail

(11) 96060-5747 📞

(11) 4508-9240 📞



PESQUISA 6

Apartamento 121 – EDIFÍCIO PALAZZO REALE - R\$ 800.000,00 -c/ Marcelo

Telefone:- 2505.0000

