

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **39^a** VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO N° 0053324-37.2016.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,
Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** reque-
rida por **EDITORA NACIONAL DE TELECOMUNI-
CAÇÕES LTDA.** contra **LIDERPRIME – ADMINIS-
TRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO LTDA.**, ten-
do procedido à vistoria do imóvel e as diligências e
pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui res-
peitosamente, apresentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 **I**

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado do imóvel comercial localizado nesta Capital, à Rua Teodoro Lorencini nº 176, no 38º Subdistrito – Vila Matilde, penhorado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **EDITORA NACIONAL DE TELECOMUNICAÇÕES LTDA.** contra **LIDERPRIME – ADMINISTRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO LTDA.**

Deferida a prova pericial, às fls. 424 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 7.744 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se à Rua Teodoro Lorenzini nº 176, no 38º Subdistrito – Vila Matilde, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir:-



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 **3**

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662**

2.2 – PLANTA GENÉRICA DE VALORES

De acordo com as Plantas Genéricas de Valores publicadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor Fiscal nº 057, Quadra Fiscal nº 261, apresentando o índice fiscal igual a “678,00” para a Rua Teodoro Lorencini no exercício de 2.019.

2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZEU, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Teodoro Lorencini, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se depreendem das imagens reproduzidas a seguir:-

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 5

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.5 - DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 02 de dezembro de 2.019, às 11h30min.

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel em questão, pois nas diligências efetuadas pela signatária não logrou êxito em encontrar os seus ocupantes.

O terreno possui formato regular, topografia plana, superfície seca e firme, com 10,00 metros de frente para a Rua Teodoro Lorencini, 22,00 metros da frente aos fundos, do lado direito, 26,00 metros do lado esquerdo, 10,50 metros nos fundos, encerrando a área de 240,00 m².

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza comercial, com 200,00 m², 38 anos, necessitando de reparos simples, conforme se depreendem das imagens a seguir reproduzidas.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662**




Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 7

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662**



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 8

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662**



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 057.261.0018-2

Local do Imóvel:
R TEODORO LORENCINI, 176 - LT15QD9 J MARING
A CEP 03525-050
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PAULISTA, 2240
BELA VISTA - SÃO PAULO CEP 01311-000

Contribuinte(s):
CNPJ 71.590.665/0001-40 PANAMERICANO ADM DE CARTOES DE CREDITO LTDA.

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	240	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	240		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	678,00		
- da construção:	1.322,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	162.720,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	155.996,00		
Base de cálculo do IPTU:	318.716,00		

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 04/03/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 05/12/2019
Número do Documento: 2.2019.002883482-1
Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.644.508-02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:11, sob o número WJMJ20400109310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1B54.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3 – AVALIAÇÃO

3.1 – TERRENO

3.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados oito elementos comparativos na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

TRANSPOSIÇÃO:- Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.019, tendo sido fixado para a Rua Teodoro Lorencini, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “678,00” (Setor Fiscal nº 057 – Quadra Fiscal nº 261).

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662**

ATUALIZAÇÃO:- Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS:- Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PROFUNDIDADES:-

$P_{mi} = 25,00$ metros

$P_{ma} = 40,00$ metros

TESTADA DE REFERÊNCIA:-

$F_r = 10,00$ metros

DEDUÇÃO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES:- As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas deduzidos através de suas avaliações com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 II

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua João Accioli nº 98

SETOR 057 – QUADRA 253 – I. FISCAL = 550,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Messias Imóveis
 Fone 2651-2000 – Sr. Antonio

TERRENO:- 5,00 x 25,00 = 125,00 m²

PREÇO:- R\$ 480.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 108,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 129.973,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 480.000,00 \times 0,90 - R\$ 129.973,00 = R\$ 302.027,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $678,00/550,00 = 1,233$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u01} = R\$ 302.027,00/125,00 \times (1,233 + 1,000 + 1,149 - 3 + 1) =$

$V_{u01} = R\$ 3.339,00/ m^2$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 12

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Rolarite nº 167

SETOR 057 – QUADRA 280 – I. FISCAL = 654,00/19 – ZONA ZEU

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- E. Farias Imóveis
 Fone 2651-5499 – Sr. Farias

TERRENO:- 5,00 x 25,00 = 125,00 m²

PREÇO:- R\$ 620.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Médio, 174,00 m², 35 anos, em regular estado de conservação, avaliada em R\$ 368.976,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 620.000,00 \times 0,90 - R\$ 368.976,00 = R\$ 189.024,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $678,00/654,00 = 1,037$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u02} = R\$ 189.024,00/125,00 \times (1,037 + 1,000 + 1,149 - 3 + 1) =$

$V_{u02} = R\$ 1.793,00/ m^2$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 **13**

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Dias Penteadado nº 401

SETOR 057 – QUADRA 258 – I. FISCAL = 647,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Criativa Imóveis
 Fone 2746-9797 – Sra. Ivete

TERRENO:- 3,50 x 40,00 = 140,00 m²

PREÇO:- R\$ 550.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Casa Padrão Simples, 110,00 m², nova, avaliada em R\$ 235.972,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 550.000,00 \times 0,90 - R\$ 235.972,00 = R\$ 259.028,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $678,00/647,00 = 1,048$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u03} = R\$ 235.028,00/140,00 \times (1,048 + 1,000 + 1,149 - 3 + 1) =$
 $V_{u03} = R\$ 2.009,00/ m^2$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 14

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Dias Penteadado nº 409

SETOR 057 – QUADRA 258 – I. FISCAL = 647,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Oriente Imóveis
 Fone 2072-3633 – Sr. Joel

TERRENO:- $3,33 \times 24,02 = 80,00 \text{ m}^2$

PREÇO:- R\$ 350.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, $84,00 \text{ m}^2$, 04 anos, em regular estado de conservação, avaliada em R\$ 172.268,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = \text{R\$ } 350.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 172.268,00 = \text{R\$ } 142.732,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $678,00/647,00 = 1,048$

Fator profundidade:- $(25,00/24,02)^{0,50} = 1,020$

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u04} = \text{R\$ } 142.732,00/80,00 \times (1,048 + 1,020 + 1,149 - 3 + 1) =$

$V_{u04} = \text{R\$ } 2.171,00/ \text{m}^2$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 15

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Pais de Linhares nº 259

SETOR 057 – QUADRA 253 – I. FISCAL = 575,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- G. D. L. Imóveis
 Fone 2651-2277 – Sr. Linhares

TERRENO:- 4,90 x 25,10 = 123,00 m²

PREÇO:- R\$ 520.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 151,00 m², 15 anos, em regular estado de conservação, avaliada em R\$ 284.406,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 520.000,00 \times 0,90 - R\$ 284.406,00 = R\$ 183.594,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $678,00/575,00 = 1,179$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u05} = R\$ 183.594,00/123,00 \times (1,179 + 1,000 + 1,149 - 3 + 1) =$

$V_{u05} = R\$ 1.982,00/ m^2$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua Augusto de Mendonça, ao lado do nº 326

SETOR 057 – QUADRA 201 – I. FISCAL = 656,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Mirante Imóveis
 Fone 2971-7900 – Sr. Rogério

TERRENO:- 5,00 x 25,00 = 125,00 m²

PREÇO:- R\$ 420.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 100,00 m², 07 anos, em regular estado de conservação, avaliada em R\$ 201.005,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 420.000,00 \times 0,90 - R\$ 201.005,00 = R\$ 176.995,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $678,00/656,00 = 1,034$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u06} = R\$ 176.995,00/125,00 \times (1,034 + 1,000 + 1,149 - 3 + 1) =$

$V_{u06} = R\$ 1.675,00/m^2$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 17

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Melchior de Godói nº 155

SETOR 057 – QUADRA 167 – I. FISCAL = 661,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Messias Imóveis
 Fone 2651-2000 – Sr. Soares

TERRENO:- 10,00 x 43,50 = 435,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 201,00 m², 50 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 149.621,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 1.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 149.621,00 = R\$ 930.379,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $678,00/661,00 = 1,026$

Fator profundidade:- $1/[(400 \times 1,000) + (35 \times 0,707)/435] = 1,024$

Fator testada :- 1,000

$V_{u07} = R\$ 930.379,00/435,00 \times (1,026 + 1,024 + 1,000 - 3 + 1) =$

$V_{u07} = R\$ 2.246,00/ m^2$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 18

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Praça Professor Gomes de Souza nº 15

SETOR 057 – QUADRA 162 – I. FISCAL = 755,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Abilel Imóveis
 Fone 2671-5311 – Sr. Ademir

TERRENO:- 5,00 x 35,00 = 175,00 m²

PREÇO:- R\$ 550.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 143,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 172.094,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 550.000,00 \times 0,90 - R\$ 172.094,00 = R\$ 322.906,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $678,00/755,00 = 0,898$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u08} = R\$ 322.906,00/175,00 \times (0,898 + 1,000 + 1,149 - 3 + 1) =$

$V_{u08} = R\$ 1.932,00/ m^2$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 19

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 3.339,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 1.793,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 2.009,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 2.171,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 1.982,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 1.675,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 2.246,00/m ²
ELEMENTO Nº 08	R\$ 1.932,00/m ²
M É D I A	R\$ 2.143,00/ m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 2.143,00 x 0,70 = R\$ 1.500,10/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 2.143,00 x 1,30 = R\$ 2.785,90/m ²

Eliminando o elemento nº 01 (assinalado na cor vermelho) por ser discrepante o valor básico unitário do terreno para a Rua Teodoro Lorenzini, no trecho em questão, (Setor Fiscal nº 057 – Quadra Fiscal nº 261) corresponde, em dezembro de 2.019, a:-

$$V_u = \text{R\$ } 1.972,00 / \text{m}^2 / 25 - 40 / 10\text{MF} - \text{DEZEMBRO} / 2019$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório a ser empregado no cálculo do valor do terreno é aquele recomendado pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

3.1.3 – VALOR DO TERRENO

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_t = A_t \times V_u \times (C_p + C_f - 2 + 1) =$$

ONDE:-

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno:- 240,00 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 1.972,00/m²

C_p = coeficiente de profundidade:- $(24,00/25,00)^{0,50} = 0,980$

C_f = coeficiente de frente:- 1,000

Substituindo e calculando, resulta:-

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

$$V_t = 240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.972,00/\text{m}^2 \times (0,980 + 1,000 - 2 + 1) =$$
$$V_t = \text{R\$ } 463.814,00$$

(quatrocentos e sessenta e três mil, oitocentos e quatorze reais)

3.2 – BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em “Casa Padrão Médio”, valor médio da faixa, com valor unitário resultante da expressão igual a $2,154 \times R_8N$.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo (SINDUSCON), cujo valor oficial para o símbolo padrão R_8N referente ao mês de dezembro de 2.019 é de R\$ 1.433,00/m².

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

A depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação da construção (Foc) será calculada conforme determina o item V do referido estudo.

Diante do que foi exposto, resulta para valor das benfeitorias existentes no imóvel:-

$$V_c = 200,00 \text{ m}^2 \times 2,154 \times \text{R\$ } 1.433,00/\text{m}^2 \times 0,582 =$$
$$V_c = \text{R\$ } 359.290,00$$

(trezentos e cinquenta e nove mil, duzentos e noventa reais)

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 ENGENHEIRA CIVIL
 CREA 5061714662**

4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja:-

Terreno	R\$ 463.814,00	
		+
Benfeitorias	<u>R\$ 359.290,00</u>	
T O T A L	R\$ 823.104,00	

ou, em números comerciais

R\$ 825.000,00

(oitocentos e vinte e cinco mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:11, sob o número WJMJ20400109310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1B54.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel em questão localizado nesta Capital, à Rua Teodoro Lorencini nº 176, no 38º Subdistrito – Vila Matilde, penhorado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **EDITORA NACIONAL DE TELECOMUNICAÇÕES LTDA.** contra **LIDERPRIME – ADMINISTRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO LTDA,** é de **R\$ 825.000,00** (oitocentos e vinte e cinco mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de dezembro de 2.019.**

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

6 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 26 (vinte e seis) folhas de papel ofício, sendo as 25 (vinte e cinco) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 09 de janeiro de 2.020.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES