

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

PROCESSO 0079923-96.2005.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, Perito Judicial, honrado com sua nomeação à folhas 904 dos Autos do processo que move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BENJAMIN JAFET** em face de **LE MOS EDITORIAL E GRÁFICAS LTDA.** e outros, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência requerer:

- a - A juntada do respectivo Laudo de Avaliação
- b - A liberação dos honorários que se encontram depositados.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 02 de Junho de 2016.


Salvador Bueno das Neves
CREA 5062008324/D

Processo 0079923-96.2005.8.26.0100

Laudo de Avaliação Imobiliária

RTE: Cond. Edifício Benjamim Jafet.

RDO: Lemos Editorial e Gráficas Ltda.

VARA: 24a Vara Fórum João Mendes - São Paulo

DATA: 30/05/2016



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Duarte'.

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES
JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

PROCESSO 0079923-96.2005.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, Perito Judicial, honrado com sua nomeação à folhas 904 dos Autos do processo que move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BENJAMIN JAFET** em face de **LEMS EDITORIAL E GRÁFICAS LTDA.** e outros, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar a conclusão a que chegou consubstanciada no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



SUMÁRIO

Capítulo I

Objetivo.....04

Capítulo II

Objeto.....04

Capítulo III

Vistoria.....05

Capítulo IV

Avaliação.....08

Capítulo V

Memória de cálculo.....08

Capítulo VI

Pesquisa de Imóveis à venda.....09

Capítulo VII

Conclusão.....18

Capítulo VIII

Encerramento.....19

ANEXOS

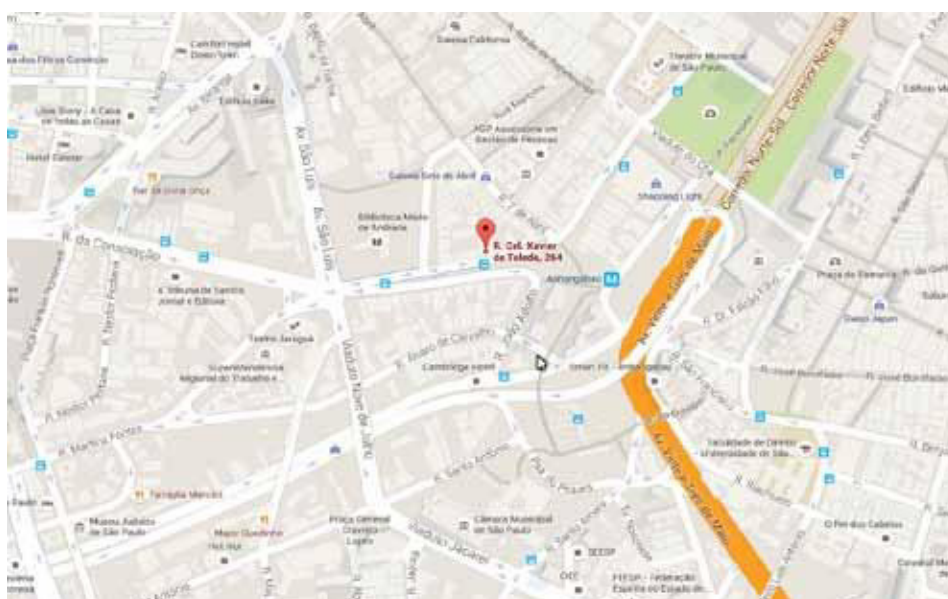
I – Certidão Cadastral dos imóveis.....21

I – OBJETIVO

O presente laudo tem o objetivo de apresentar os valores de venda dos imóveis penhorados à folhas 943 dos Autos do processo movido contra Lemos Editorial e Gráficas Ltda., (e outros), conforme matrículas nos próximos capítulos.

II – OBJETO

Tratam-se de dois conjuntos de números 22 e 31, localizados no segundo e terceiro andares do Edifício Benjamin Jafet, cujas matrícula são 78.632 e 78.633, respectivamente, ambas registradas no 5º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo. Os imóveis acham-se localizados à Rua Cel. Xavier de Toledo, 264, no bairro Consolação/SP.



1 - Localização

Os imóveis acham-se localizados no centro de São Paulo, em importante logradouro, região onde se localizam conjuntos utilizados por empresas voltadas a exploração do ramo de serviços e afins.



Handwritten signature or mark.

2 – Melhoramento públicos

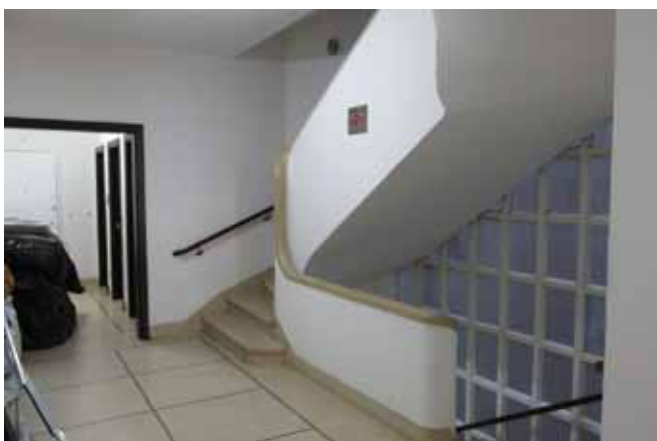
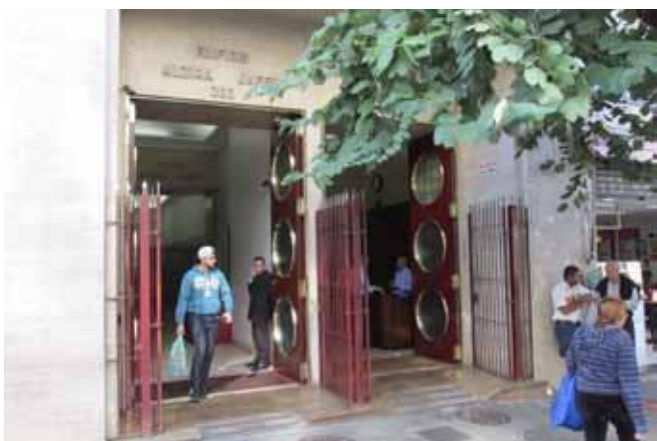
O local goza de todos os melhoramentos públicos necessários ao seu padrão.

III – VISTORIA

A vistoria deu-se em 20 de maio de 2016 de 2016, às 13:30hs, atendidos pelo Sr. Roberto Nunes, zelador do Edifício, o qual acompanhou as diligências, sendo possível observar as seguintes características como seguem:

1 - Do Edifício

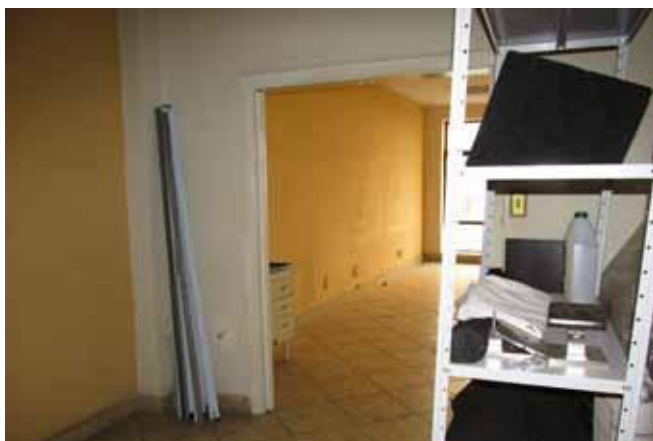
O edifício possui hall de entrada com piso em mármore e paredes em mármore com detalhes em madeira. A porta de entrada é de aço e detalhes em latão polido. O teto é em gesso decorado e iluminação indireta.



2 – Do Conjunto 31

O conjunto número 31 localizado no terceiro andar do edifício possui ampla sala com piso em cerâmica, paredes e teto pintados com látex sobre reboco. Ao lado esquerdo de quem adentra, há uma sala utilizada para acomodação de móveis e utensílios, com as mesmas características da sala maior, porém com área contida na área maior. As esquadrias são em ferro.

A área útil ocupada por esse conjunto é de 102,85 m² e a idade real desse imóvel, conforme Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo é de 46 anos e o estado de conservação é "Regular", necessitando de pequenos reparos e pintura. O coeficiente "K" relativo à idade e estado de conservação é considerado imóvel reformado com idade referente à 30% de sua idade real, ou seja, aproximadamente 15%, cujo valor de $k = 0,8225$. O banheiro é do tipo coletivo e fica fora do ambiente.



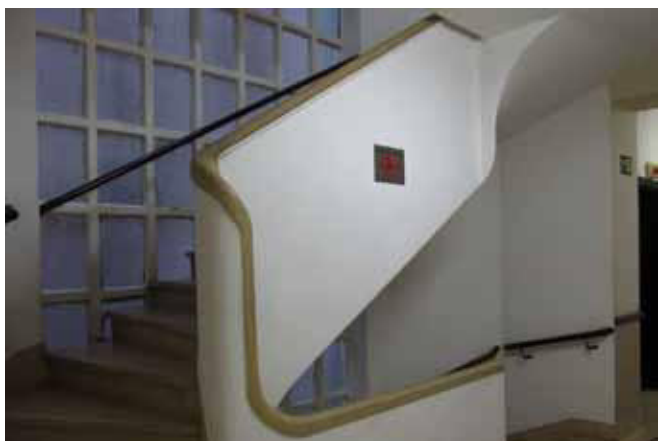
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 03/06/2016 às 17:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0079923-96.2005.8.26.0100 e código 1FB26CF.

3 – Do Conjunto 22

O conjunto número 22 localizado no segundo andar do edifício acha-se fechado e informa o Sr. Roberto Nunes, que é o zelador que conhece esse imóvel interiormente e que esse conjunto é exatamente igual ao de número 31. Assim, é constituído de ampla sala com piso em cerâmica, paredes e teto pintados com látex sobre reboco. Ao lado direito de quem adentra, há uma sala anexa à sala maior possuindo as mesmas características dessa sala maior. As esquadrias são em ferro.

Do lado de fora, à direita há um banheiro masculino e feminino que pertence ao conjunto.

A área útil ocupada por esse conjunto é de 101,86 m² e a idade real desse imóvel, conforme Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo é de 46 anos. Como o conjunto foi reformado, o fator "k" será referente a 30% de sua idade real, cujo valor será = 0,8225.



IV – Avaliação

A avaliação será feita conforme a Norma Brasileira NBR 14653-2 que trata de avaliações de imóveis urbanos, e IBAPE/SP (Imóveis Urbanos). O método utilizado será o Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo em vista pesquisa de imóveis compatíveis à venda, colhidos através de informações do mercado imobiliário. Pelas amostras colhidas, foram obtidos os valores unitários os quais serão tratados estatisticamente através de fatores e homogeneizados após.

O valor unitário apurado por essa pesquisa será utilizado para apuração dos valores de venda de ambos os conjuntos, por estarem no mesmo endereço.

V – Memória de Cálculos

1 – Valor dos conjuntos “Vc”

O valor dos conjuntos será:

$V_c = A \times V_u \times F_o \times F_{oc}$, onde A = área dos imóveis, V_u é o valor unitário, extraído do conjunto de dados estatísticos das amostras colhidas através da pesquisa, cujos valores são homogeneizados após tratamento, F_o é o fator de oferta = 0,90 e F_{oc} é o fator de obsolescência em função da idade e do estado de conservação desses imóveis.

Padrão construtivo: Médio = 2.1.3 - Grupo 2.1 – Escritório com valor de 1,836 de R_8N

Estado de conservação: “c”

Fator de obsolescência: $F_{oc} = R + k \cdot (1 - R)$, onde $R = 20\%$ e $k = 0,8225$

$R_8N = 1.232,86$ (CUB – SINDUSCION/SP abr/2016)

$F_{oc} = 0,858$

Valor do conjunto no 22

$V_c = A \times V_u \times F_o \times F_{oc}$

$A = 101,86 \text{ m}^2$

$V_u = 3.995,33$

$V_c = 101,86 \times 3.995,33 \times 0,858 = 349.175,38$

Valor do conjunto 22 = **R\$ 349.175,38**

Valor do conjunto no 31

$V_c = A \times V_u \times F_o \times F_{oc}$

$A = 102,85 \text{ m}^2$

$V_u = 3.995,33$

$V_c = 102,85 \times 3.995,33 \times 0,90 \times 0,972 = 359.472,55$

Valor do conjunto no 31 = **R\$ 359.472,55**

VI - PESQUISA IMOBILIÁRIA - (Conjuntos Comerciais à venda)

1) – Conjunto comercial à venda, localizado à rua 15 de novembro - centro, contendo 131,00 m2 de área útil.

<http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+4-quartos+centro+centro+sao-paulo+sp+131m2+RS530000/ID-8764407/>

CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Rua Quinze de Novembro
Centro, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 530.000
Simular financiamento

4 0 131 166 0
QUARTOS SUÍTE ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGA

R\$ 4.046 R\$ 1.500 R\$ 226
VALOR DO M² CONDOMÍNIO IPTU

Destaque

1 de 12

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Conjunto Comercial/Sala à venda, R\$ 530.000, Centro -

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros

LIMPAR ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: ZAP692308
Código oferta no site ZAP: IM3736856
Atualizado há 1 mês

Marcar

Valor : R\$ 530.000,00 Cód. ZAP692308 Tel. 3107.7185

Padrão construtivo "Médio" com valor unitário de 1,836

Idade = 12 anos Estado de conservação "c" Índice K = 0,858

Valor unitário "Vu"

$Vu = Vi/A \times Fa \times Fp \times Fec$, onde Fec é o fator do estado de conservação que é K/k, K é o valor da Tabela depreciação pelo obsolescência dos imóveis avaliados que vale 0,8225 e k é o valor da depreciação pelo obsolescência de cada amostra.

$Fa = (A/a)^p$, onde A = área do imóvel avaliando e "a", é a área do imóvel pesquisado, p é o expoente que vale 0,25 para diferença de A/a até 30% e 0,125 para diferença acima de 30%,

$Fp = \text{é o fator de padrão construtivo} = (F/f)^e$, onde "f" é o valor unitário do padrão do imóvel pesquisado, "F" é o valor unitário do padrão do imóvel avaliando = 1,836 e "e" é o expoente = 0,25

$$Fa1 = (101,86/131)^{0,25} = 0,939$$

$$Fa2 = (102,85/131)^{0,25} = 0,941$$

$$Fp = (1,836/1,836)^{0,25} = 1,00$$

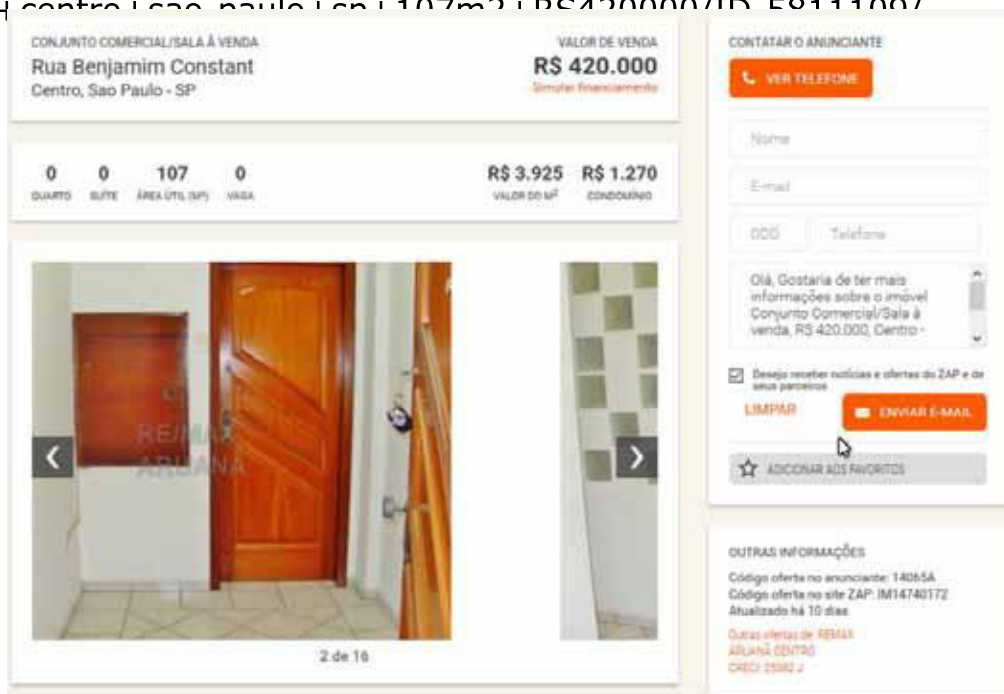
$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,8225)^{0,25} = 1,00$$

$$Vu = (530.000,00/131) \times 0,941 \times 1,00 \times 1,00 = 3.807,10$$

Valor unitário saneado = **3.807,10**

2) – Conjunto comercial à venda, localizado à rua Benjamim Constant, no centro, contendo 107,00m² de área útil.

[http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+centro+sao-paulo+com+107m2+R\\$420000/ID_5811100/](http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+centro+sao-paulo+com+107m2+R$420000/ID_5811100/)



Valor : R\$ 420.000,00

Cód.14065A

Tel. 3427.9220

Padrão construtivo "Médio" com valor unitário de 1,836

Idade = 15 anos Estado de conservação "c"

Índice k = 0,8225

Valor unitário "Vu"

$Vu = Vi/A \times Fa \times Fp \times Fec$, onde Fec é o fator do estado de conservação que é K/k, K é o valor da Tabela depreciação pelo obsolescimento dos imóveis avaliados que vale 0,3105 e k é o valor da depreciação pelo obsolescimento de cada amostra.

$Fa = (A/a)^p$, onde A = área do imóvel avaliando e "a", é a área do imóvel pesquisado, p é o expoente que vale 0,25 para diferença de A/a até 30% e 0,125 para diferença acima de 30%,

$Fp =$ é o fator de padrão construtivo = $(F/f)^e$, onde "f" é o valor unitário do padrão do imóvel pesquisado, "F" é o valor unitário do padrão do imóvel avaliando = 1,836 e "e" é o expoente = 0,25

$$Fa1 = (101,86/107)^{0,25} = 0,988$$

$$Fa2 = (102,85/107)^{0,25} = 0,990$$

$$Fp = (1,836/1,836)^{0,25} = 1,00$$

$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,8225)^{0,25} = 1,00$$

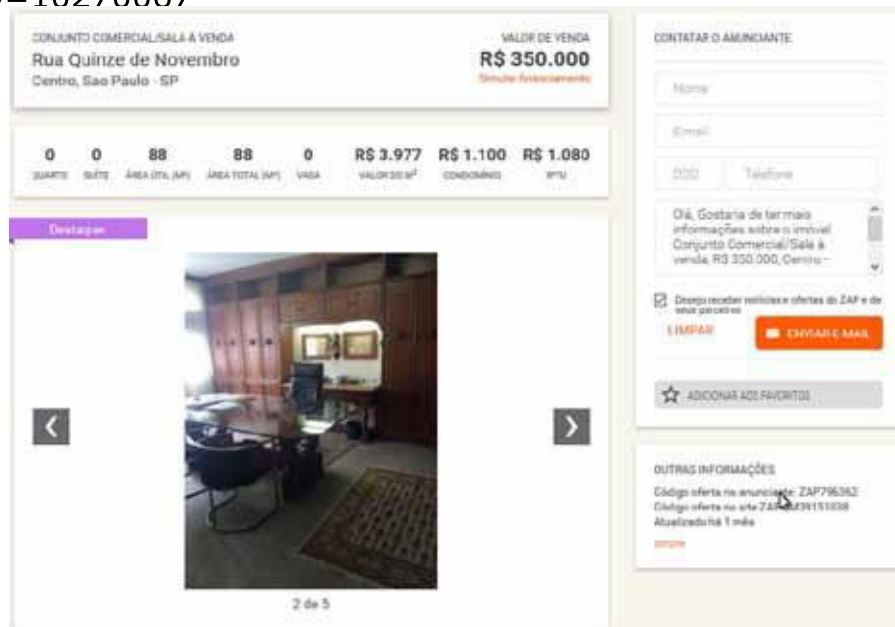
$$Vu = (420.000,00/107) \times 0,990 \times 1,00 \times 1,00 = 3.885,98$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 03/06/2016 às 17:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0079923-96.2005.8.26.0100 e código 1FB26CF.

Valor unitário saneado = **3.885,98**

3) – Conjunto comercial à venda, localizado à rua 15 de novembro, centro, contendo 88,00 m2 de área útil.

<http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+centro+sao-paulo+sp+88m2+RS350000/ID-10270067/?ID=10270067>



Valor : R\$ 350.000,00 Cód. ZAP796362 Contato por E-mail

Padrão construtivo "Médio" com valor unitário de 1,836

Idade = 16 anos Estado de conservação "c"

Índice k = 0,808

Valor unitário "Vu"

$Vu = Vi/A \times Fa \times Fp \times Fec$, onde Fec é o fator do estado de conservação que é K/k, K é o valor da Tabela depreciação pelo obsolescimento dos imóveis avaliados que vale 0,3105 e k é o valor da depreciação pelo obsolescimento de cada amostra.

$Fa = (A/a)^p$, onde A = área do imóvel avaliando e "a", é a área do imóvel pesquisado, p é o expoente que vale 0,25 para diferença de A/a até 30% e 0,125 para diferença acima de 30%,

$Fp = \text{é o fator de padrão construtivo} = (F/f)^e$, onde "f" é o valor unitário do padrão do imóvel pesquisado, "F" é o valor unitário do padrão do imóvel avaliando = 1,836 e "e" é o expoente = 0,25

$$Fa1 = (101,86/88)^{0,25} = 1,037$$

$$Fa2 = (102,85/88)^{0,25} = 1,04$$

$$Fp = (1,836/1,836)^{0,25} = 1,00$$

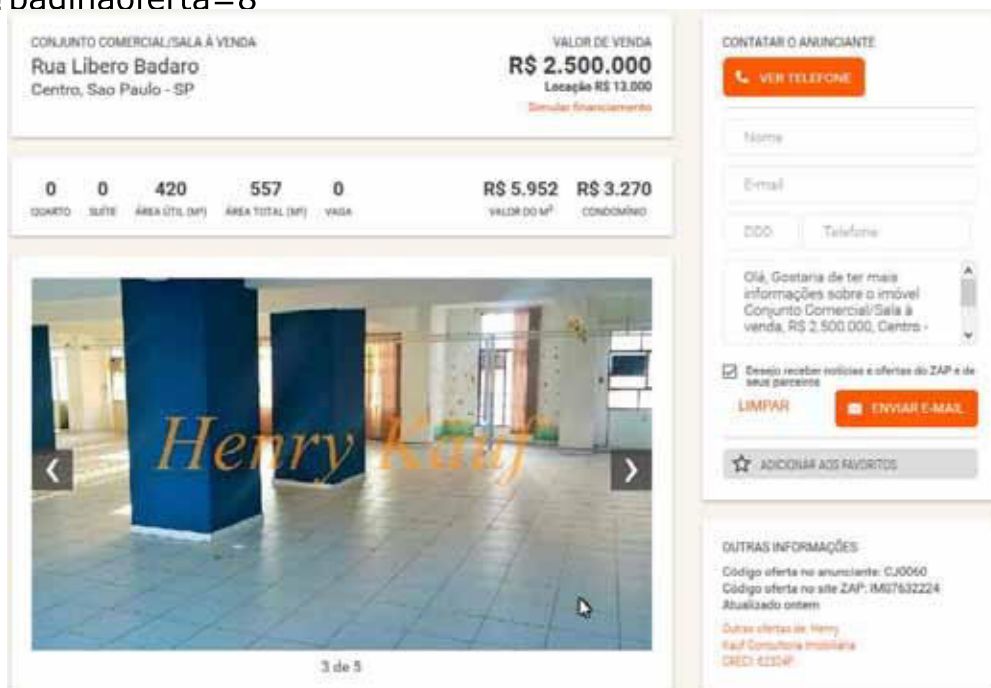
$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,808)^{0,25} = 1,004$$

$$Vu = (350.000,00/88) \times 1,038 \times 1,00 \times 1,004 = 4.144,92$$

Valor unitário saneado = **4.144,92**

4) – Conjunto comercial à venda, localizado à rua Líbero Badaró, centro, contendo 420,00 m2 de área útil.

<http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+centro+sao-paulo+sp+420m2+RS2500000/ID-8653382/?paginaoferta=8>



Valor : R\$ 2.500.000,00

Cód.CJ0060 (ZAP)

Tel.:4302.7636

Padrão construtivo "Superior" com valor unitário de 2,286

Idade = 18 anos Estado de conservação "c"

Índice k = 0,785

Valor unitário "Vu"

$Vu = Vi/A \times Fa \times Fp \times Fec$, onde Fec é o fator do estado de conservação que é K/k, K é o valor da Tabela depreciação pelo obsolescimento dos imóveis avaliados que vale 0,3105 e k é o valor da depreciação pelo obsolescimento de cada amostra.

$Fa = (A/a)^p$, onde A = área do imóvel avaliando e "a", é a área do imóvel pesquisado, p é o expoente que vale 0,25 para diferença de A/a até 30% e 0,125 para diferença acima de 30%,

$Fp =$ é o fator de padrão construtivo = $(F/f)^e$, onde "f" é o valor unitário do padrão do imóvel pesquisado, "F" é o valor unitário do padrão do imóvel avaliando = 1,836 e "e" é o expoente = 0,25

$$Fa1 = (101,86/420)^{0,125} = 0,838$$

$$Fa2 = (102,85/420)^{0,125} = 0,840$$

$$Fp = (2,286/1,836)^{0,25} = 1,056$$

$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,785)^{0,25} = 1,012$$

$$Vu = (2.500.000,00/420) \times 0,838 \times 1,056 \times 1,012 = 5.330,64$$

Valor unitário saneado = **5.330,64**

5) – Conjunto comercial à venda, localizado no Largo São Francisco, centro, contendo 310,00 m2 de área útil.

<http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+centro+sao-paulo+sp+310m2+RS1600000/ID-9160334/>

CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Largo Sao Francisco
Centro, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 1.600.000
Simular financiamento

0 0 310 310 0
QUARTO SUÍTE ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGA

VALOR DO M² R\$ 5.161
CONDOMÍNIO R\$ 3.000

Destaque

1 de 20

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Conjunto Comercial/Sala à venda, R\$ 1.600.000, Centro-

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros

LIMPAR ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: 448287
Código oferta no site ZAP: IMOB110077
Atualizado ontem

LEARDI
ROBERTO LEARDI LIMA
MARIA FLORENO
CRICI: 1234567

Valor : R\$ 1.600.000,00

Cód.448287 (ZAP)

Tel.: 3459-2438

Padrão construtivo "Superior" com valor unitário de 2,286

Idade = 20 anos Estado de conservação "c"

Índice k = 0,7595

Valor unitário "Vu"

$Vu = Vi/A \times Fa \times Fp \times Fec$, onde Fec é o fator do estado de conservação que é K/k , K é o valor da Tabela depreciação pelo obsolescimento dos imóveis avaliados que vale 0,3105 e k é o valor da depreciação pelo obsolescimento de cada amostra.

$Fa = (A/a)^p$, onde A = área do imóvel avaliando e "a", é a área do imóvel pesquisado, p é o expoente que vale 0,25 para diferença de A/a até 30% e 0,125 para diferença acima de 30%,

$Fp = \text{é o fator de padrão construtivo} = (F/f)^e$, onde "f" é o valor unitário do padrão do imóvel pesquisado, "F" é o valor unitário do padrão do imóvel avaliando = 1,836 e "e" é o expoente = 0,25

$$Fa1 = (101,86/310)^{0,125} = 0,870$$

$$Fa2 = (102,85/107)^{0,25} = 0,872$$

$$Fp = (2,286/1,836)^{0,25} = 1,056$$

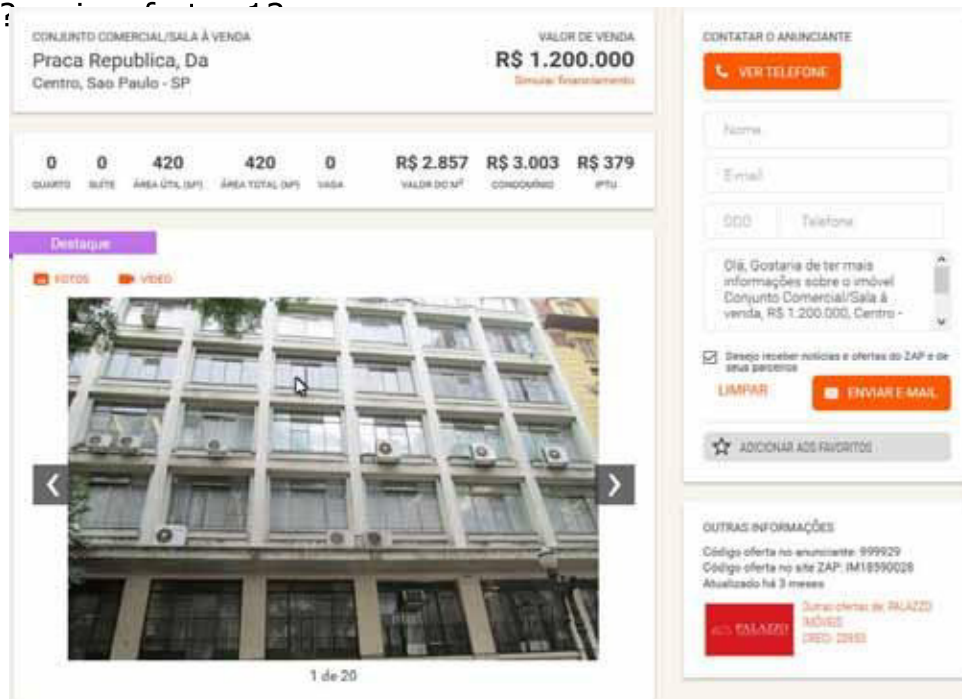
$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,7595)^{0,25} = 1,020$$

$$Vu = (1.600.000,00/310) \times 0,870 \times 1,056 \times 1,020 = 4.836,62$$

Valor unitário saneado = **4.836,62**

6) – Conjunto comercial à venda, localizado na Praça da República, centro, contendo 420,00 m2 de área útil.

<http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+centro+sao-paulo+sp+420m2+RS1200000/ID-9670427/>



Valor : R\$ 1.200.000,00 Cód.999929 (ZAP) Tel.: 98119-4709

Padrão construtivo "Médio" com valor unitário de 1,836

Idade = 45 anos Estado de conservação "f"

Índice k = 0,347

Valor unitário "Vu"

$Vu = Vi/A \times Fa \times Fp \times Fec$, onde Fec é o fator do estado de conservação que é K/k , K é o valor da Tabela de depreciação pelo obsolescimento dos imóveis avaliados que vale 0,3105 e k é o valor da depreciação pelo obsolescimento de cada amostra.

$Fa = (A/a)^p$, onde A = área do imóvel avaliando e "a", é a área do imóvel pesquisado, p é o expoente que vale 0,25 para diferença de A/a até 30% e 0,125 para diferença acima de 30%,

$Fp = \text{é o fator de padrão construtivo} = (F/f)^e$, onde "f" é o valor unitário do padrão do imóvel pesquisado, "F" é o valor unitário do padrão do imóvel avaliando = 1,836 e "e" é o expoente = 0,25

$$Fa1 = (101,86/420)^{0,125} = 0,838 \quad Fa2 = (102,85/420)^{0,25} = 0,840$$

$$Fp = (1,836/1,836)^{0,25} = 1,00$$

$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,347)^{0,25} = 1,241$$

$$Vu = (1.200.000,00/420) \times 0,838 \times 1,00 \times 1.241 = 2.971,31$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 03/06/2016 às 17:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0079923-96.2005.8.26.0100 e código 1FB26CF.

Valor unitário saneado = **2.971,31**

7) – Conjunto comercial à venda, localizado à Av. Vieira de Carvalho, centro, contendo 12



Valor : R\$ 600.000,00

Cód.SP28020

Tel.: 3627-3200

Padrão construtivo "Médio" com valor unitário de 1,836

Idade = 30 anos Estado de conservação "d"

Índice k = 0,609

Valor unitário "Vu"

$Vu = Vi/A \times Fa \times Fp \times Fec$, onde Fec é o fator do estado de conservação que é K/k, K é o valor da Tabela de depreciação pelo obsolescimento dos imóveis avaliados que vale 0,3105 e k é o valor da depreciação pelo obsolescimento de cada amostra.

$Fa = (A/a)^p$, onde A = área do imóvel avaliando e "a", é a área do imóvel pesquisado, p é o expoente que vale 0,25 para diferença de A/a até 30% e 0,125 para diferença acima de 30%,

$Fp =$ é o fator de padrão construtivo = $(F/f)^e$, onde "f" é o valor unitário do padrão do imóvel pesquisado, "F" é o valor unitário do padrão do imóvel avaliando = 1,836 e "e" é o expoente = 0,25

$$Fa1 = (101,86/122)^{0,125} = 0,956$$

$$Fa2 = (102,85/122)^{0,25} = 0,958$$

$$Fp = (1,836/1,836)^{0,25} = 1,00$$

$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,609)^{0,25} = 1,078$$

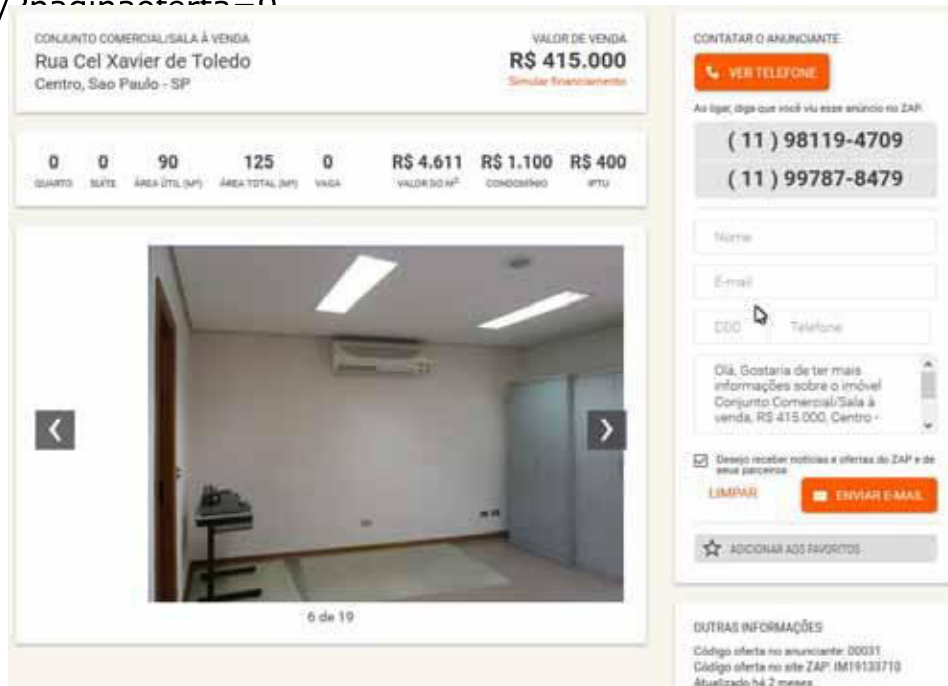
$$Vu = (600.000,00/122) \times 0,958 \times 1,00 \times 1,078 = 5.078,97$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 03/06/2016 às 17:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0079923-96.2005.8.26.0100 e código 1FB26CF.

Valor unitário saneado = **5.078,97**

8) – Conjunto comercial à venda, localizado à rua Cel. Xavier de Toledo, centro, contendo 90,00 m2 de área útil.

<http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+centro+sao-paulo+sp+90m2+RS415000/ID-10250933/?origem=oferta=0>



Valor : R\$ 415.000,00 Cód.00031 (ZAP) Tel.: 98119-4090

Padrão construtivo "Médio" com valor unitário de 1,836

Idade = 32 anos Estado de conservação "d"

Índice k = 0,5995

Valor unitário "Vu"

$Vu = Vi/A \times Fa \times Fp \times Fec$, onde Fec é o fator do estado de conservação que é K/k, K é o valor da Tabela de depreciação pelo obsolescimento dos imóveis avaliados que vale 0,3105 e k é o valor da depreciação pelo obsolescimento de cada amostra.

$Fa = (A/a)^p$, onde A = área do imóvel avaliando e "a", é a área do imóvel pesquisado, p é o expoente que vale 0,25 para diferença de A/a até 30% e 0,125 para diferença acima de 30%,

$Fp = \frac{f}{F}$ é o fator de padrão construtivo = $(f/F)^e$, onde "f" é o valor unitário do padrão do imóvel pesquisado, "F" é o valor unitário do padrão do imóvel avaliando = 1,836 e "e" é o expoente = 0,25

$$Fa1 = (101,86/90)^{0,125} = 0,956$$

$$Fa2 = (102,85/90)^{0,25} = 0,958$$

$$Fp = (1,836/1,836)^{0,25} = 1,00$$

$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,5995)^{0,25} = 1,082$$

$$Vu = (415.000,00/90) \times 0,958 \times 1,00 \times 1,082 = 4.779,67$$

Valor unitário saneado = **4.779,67**

TABELA DOS VALORES UNITÁRIOS SANEADOS

Amostra	Valor
1	3.807,10
2	3.885,98
3	4.144,82
4	5.530,64
5	4.836,62
6	2.971,31
7	5.089,97
8	4.779,67
Soma	34.046,11

Soma = 34.046,11

Média aritmética "M" = 4.255,76

Limite máximo = $M + 30\% = 5.532,49$ Limite mínimo = $M - 30\% = 2.979,03$

Valor descartado = 6

Nova média "M" = $31.074,80/7 = 4.439,26$

Limite máximo = $M + 30\% = 5.771,03$ Limite mínimo = $M - 30\% = 3.107,48$

Condição em que todos os valores remanescentes estão contido dentro dos limites, portanto o valor unitário homogeneizado é = 4.439,26

Valor unitário = $M \times Fo$, onde Fo é o fator de oferta, (Elasticidade de mercado = 0,90).

Portanto o valor unitário "Vu" = $4.439,26 \times 0,90 = 3.995,33$

Valor unitário "Vu" = **3.995,33**



VII – CONCLUSÃO

As pesquisas de imóveis que guardam relação com os avaliados, forneceram valores que devidamente saneados e homogeneizados produziram um valor unitário compatível pelo qual foi possível concluir que os valores dos imóveis objetos da presente ação são:

Conjunto no 22 – Matrícula 78.632

R\$ 349.000,00

(trezentos e quarenta e nove mil reais)
em números redondos

Conjunto no 31 – Matrícula 78.633

R\$ 359.000,00

(trezentos e cinquenta e nove mil reais)
em números redondos

Sugestão de Valor para liquidação forçada (20%)

Conjunto no 22 – Matrícula 78.632

R\$279.200,00

(Duzentos e setenta e nove mil e duzentos reais)
em números redondos

Conjunto no 31 – Matrícula 78.633

R\$ 287.200,00

(Duzentos e oitenta e sete mil e duzentos reais)
em números redondos

Junho/2016



VIII - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 22 folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, inclusive os Anexos, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 02 de Junho de 2016.



Salvador Bueno das Neves
Perito Judicial
Crea 5062008324



Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, currículo vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.

ANEXOS



1 - Certidões Cadastrais dos Imóveis



1 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - Conjunto 22

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016	
Cadastro do Imóvel: 006.023.0677-9			
Local do Imóvel: R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 284 - CJ 22 ED BENJAMIN JAFET CEP 01048-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 284 - CJ 22 ED BENJAMIN JAFET CEP 01048-000			
Contribuinte(s): CNPJ 64.152.002/0001-89 LEMOS EDITORIAL E GRAFICOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	362	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0318
Área total (m²):	362		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	141	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.616,00		
- da construção:	2.288,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	85.021,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	148.400,00		
Base de cálculo do IPTU:	233.421,00		
			
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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/08/2016, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	02/06/2016		
Número do Documento:	2.2016.000877878-7		
Solicitante:	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		

1 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - Conjunto 32

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016	
Cadastro do Imóvel: 006.023.0678-7			
Local do Imóvel: R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 264 - CJ 31 ED BENJAMIN JAFET CEP 01048-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 264 - CJ 31 ED BENJAMIN JAFET CEP 01048-000			
Contribuinte(s): CNPJ 64.152.002/0001-89 LEMOS EDITORIAL & GRAFICOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	362	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0321
Área total (m²):	362		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	143	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.616,00		
- da construção:	2.288,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	85.823,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	150.505,00		
Base de cálculo do IPTU:	236.328,00		
			
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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/08/2016, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	02/06/2016		
Número do Documento:	2.2016.000877853-8		
Solicitante:	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		