

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 **LEMONS 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

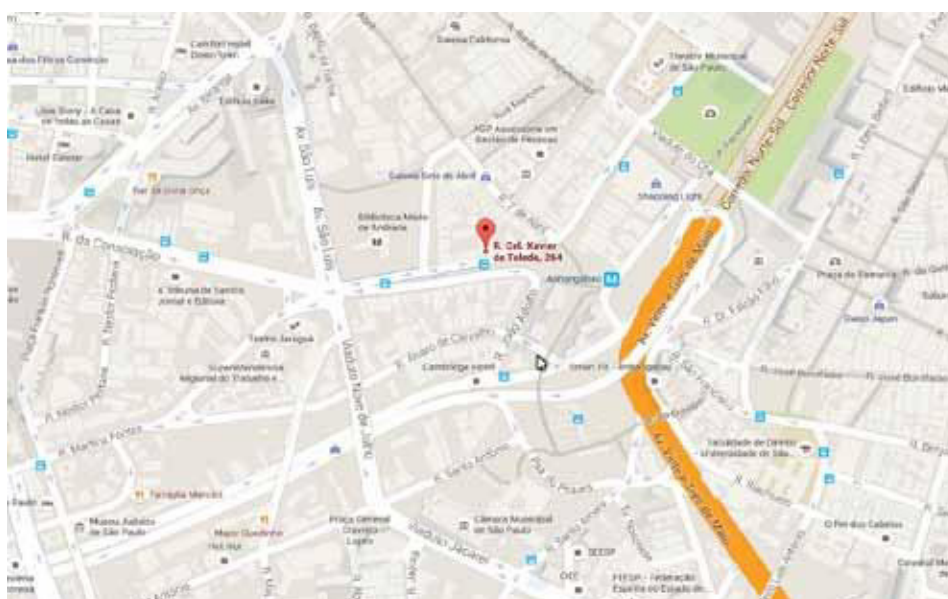
I – Certidão Cadastral dos imóveis.....21

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

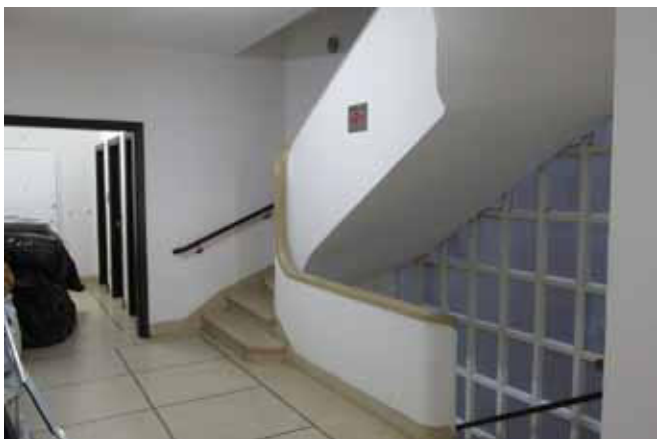
O local goza de todos os melhoramentos públicos necessários ao seu padrão.

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

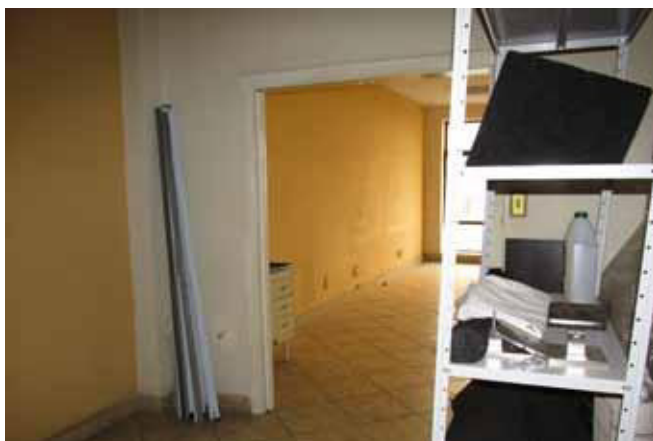
O edifício possui hall de entrada com piso em mármore e paredes em mármore com detalhes em madeira. A porta de entrada é de aço e detalhes em latão polido. O teto é em gesso decorado e iluminação indireta.



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.

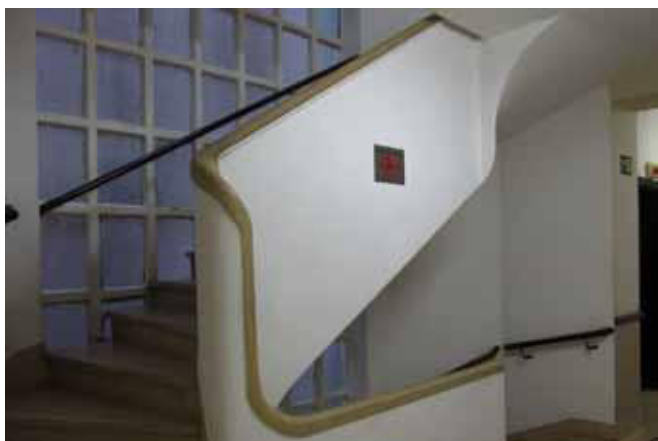
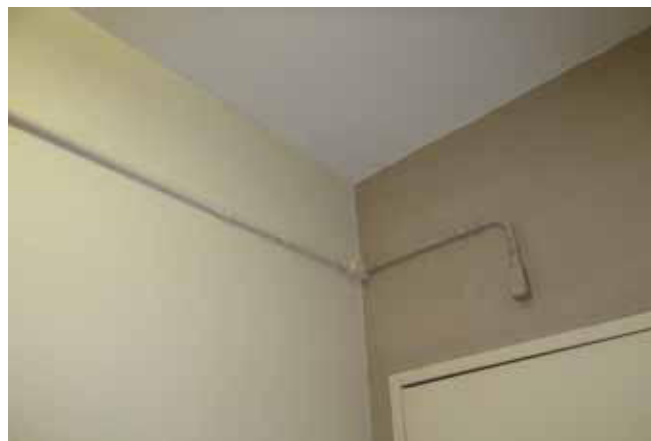


3 – Do Conjunto 22

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 obsolescimento dos imóveis avaliados que vale 0,8225 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

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

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

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

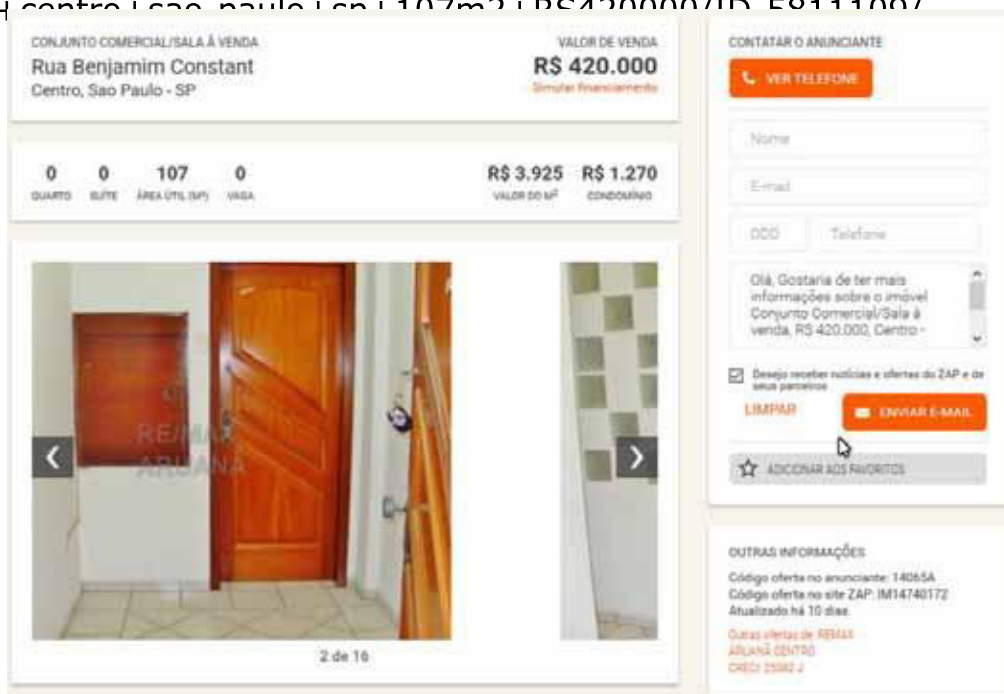
$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,8225)^{0,25} = 1,00$$

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

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+con+107m2+RS420000/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

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

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

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

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

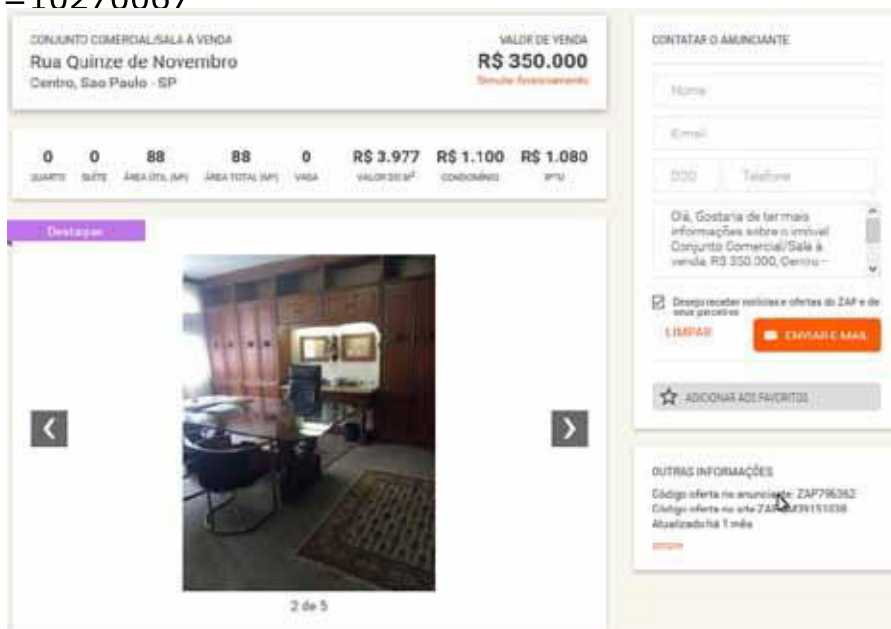
$$Vu = (420.000,00/107) \times 0,990 \times 1,00 \times 1,00 = 3.885,98$$

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

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

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

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

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

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

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 = **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>

CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Rua Líbero Badaró
Centro, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 2.500.000
Locação R\$ 12.800
[Simular financiamento](#)

CONTATAR O ANUNCIANTE
[VER TELEFONE](#)

Nome
Email
DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Conjunto Comercial/Sala à venda, R\$ 2.500.000, 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: CJ0060
Código oferta no site ZAP: IM07632224
Atualizado ontem

Outras ofertas de Henry Kauf Consultoria Imobiliária
CRED: 42204P

0 0 420 557 0
QUANTO SUÍTE ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGA

R\$ 5.952 R\$ 3.270
VALOR DO M² CONDOMÍNIO

Henry Kauf

3 de 3

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 São Francisco
Centro, São 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: 62549/SP F

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

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

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

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

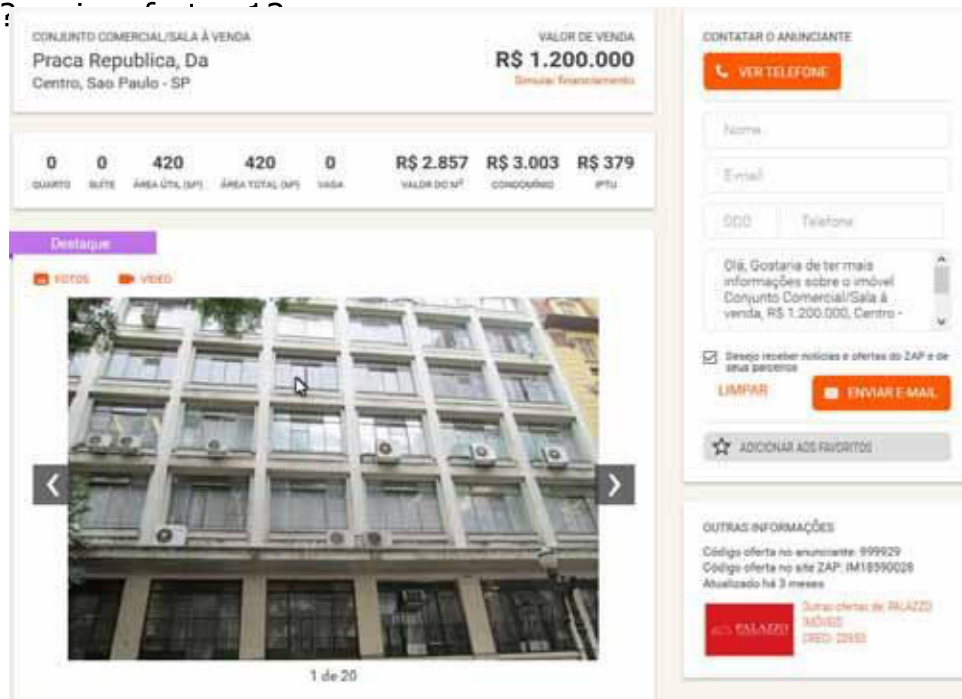
$$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,7595)^{0,25} = 1,020$$

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

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

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

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

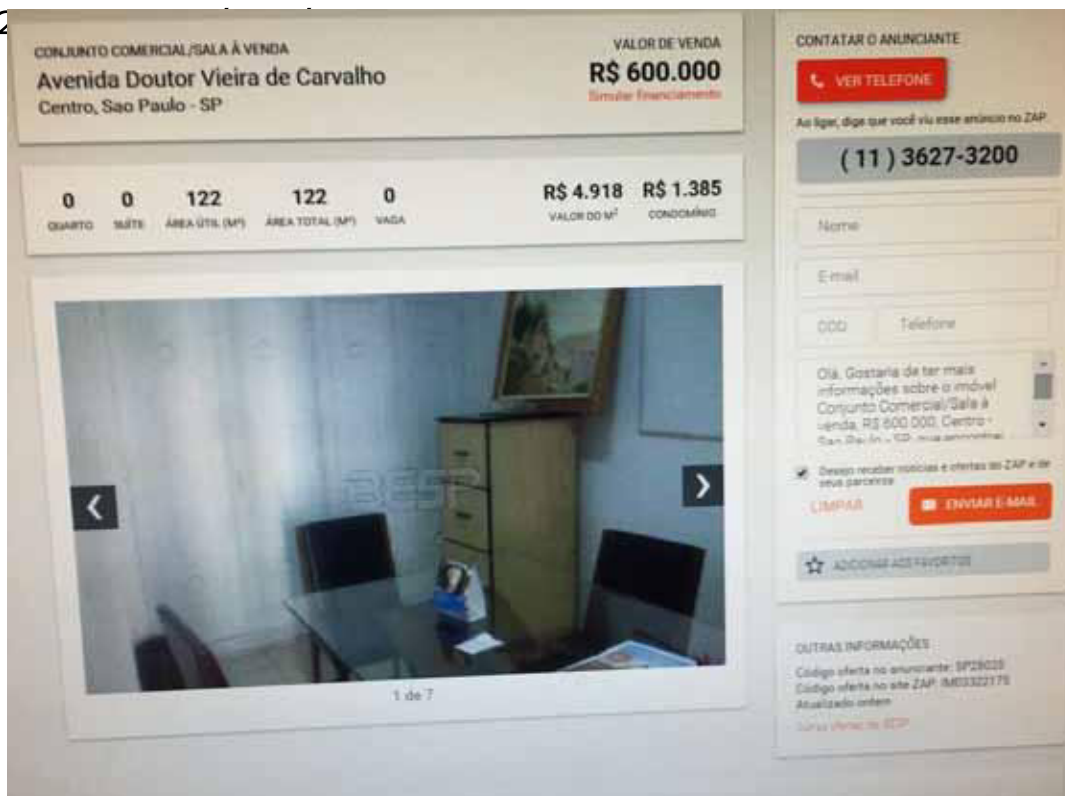
$Fec = (K/k)^{0,25} = (0,8225/0,347)^{0,25} = 1,241$

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

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

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

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

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

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

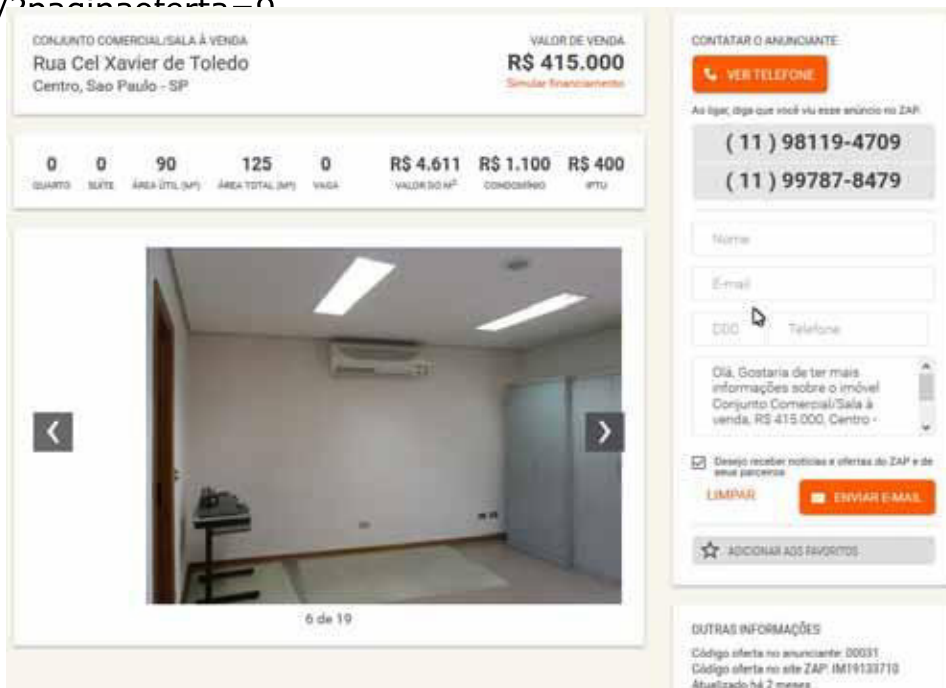
$$Vu = (600.000,00/122) \times 0,958 \times 1,00 \times 1,078 = 5.078,97$$

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/?origemoferta=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 obsolescência dos imóveis avaliados que vale 0,3105 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%,

$Fp =$ 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 = $M \times F_o$, onde F_o 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**

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.

VII – CONCLUSÃO

As pesquisas de imóveis que guardam relação com os avaliandos, 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		
<p>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.</p>			
<p>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/</p>			
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		
<p>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.</p>			
<p>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/</p>			
Data de Emissão:	02/06/2016		
Número do Documento:	2.2016.000877853-8		
Solicitante:	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		

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.

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO
JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.****REQUERENTE: Condomínio Edifício Jafet****REQUERIDO: Lemos Editorial Gráfica Ltda. e outros****PROCESSO Nº 0079923-96.2005.8.26. 0100**

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, Crea 5062008324, Perito Judicial, nomeado à folhas 1724 dos autos do processo em referência, tendo em vista o pleito da requerida, e considerando que, houve de fato um equívoco nos cálculos avaliatórios do imóvel objeto, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, *data vênia* requerer que seja substituído o Laudo de Avaliação acostado aos autos, que para tanto, apresenta um novo LAUDO DE AVALIAÇÃO RETIFICADO.

Ocorrência

O fato que gerou o erro na obtenção do valor do imóvel foi que por um lapso, não foi considerada a relação entre o valor do Fator "Foc" que é o Fator de Adequação ao Obsolescimento existente entre os valores unitários dos imóveis pesquisados e o do avaliando.

Este procedimento permite adequar os valores unitários dos imóveis pesquisados ao valor do imóvel avaliando, considerando suas diferenças, tanto quanto a sua idade aparente e estado de conservação, condição que permite ajustar tais valores, relacionando-os através dos valores obtidos pela fórmula de Ross/Heideck.

Assim, em atenção à determinação deste D'Juízo, o presente signatário, vem perante Vossa Excelência requerer a juntada do preente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Retificado**

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

SUMÁRIO

Capítulo I

Objetivo.....3

Capítulo II

Objeto.....3

Capítulo III

Vistoria.....5

Capítulo IV

Avaliação.....9

Capítulo V

Conclusão.....9

Capítulo VI

Encerramento.....10

ANEXOS

I – Certidão Cadastral.....12

II – Matrícula.....13

III – Pesquisa de imóveis.....14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2022 às 08:09, sob o número WJMJ22402571250. 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 C7271D2.

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**I – Objetivo**

O presente trabalho tem o objetivo de atender determinação deste Douto Juízo, na apresentação do valor do Conjunto Comercial de número 31, cuja matrícula é de nº 78.633 registrada no 5º Registro de Imóveis de São Paulo, conforme características a seguir apresentadas.

II - Objeto

Trata-se de um Conjunto Comercial, cujo nº é 31, localizado no 3º andar do Edifício Benjamin Jafet, à Rua Cel. Xavier de Toledo, 264, no bairro da Consolação/SP., conforme matrícula nº 78.633, registrada no 5º Registro de Imóveis de São Paulo e Cadastro de Contribuintes nº 006.023.0678-7. Este imóvel foi penhorado à folhas 948 dos autos do respectivo processo, cujas características seguem:

CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO COMERCIAL				
Área útil	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	Foc
102,85	Médio – 1,926	*30 anos	Regular "D"	0,6595

*Imóvel necessitando de reforma, com idade aparente de 30 anos.

Fachada do Edifício

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Localização

O edifício acha-se localizado na região central da cidade de São Paulo, importante por conter conjuntos comerciais utilizados por empresas prestadoras de serviços e afins.

2 – Melhoramentos Públicos

O local goza de todos os melhoramentos públicos necessários ao padrão a que pertence, tais como água encanada, esgoto sanitário, luz, iluminação pública, guias e sarjetas, asfalto e internet.

III – Vistoria

A vistoria foi realizada em 19 de janeiro de 2022. Às 12:00h., atendido pelo Sr. Roberto Muniz, zelador do Edifício.

O Conjunto possui as seguintes características:

Amplo salão com piso em cerâmica, paredes e tetos pintados com PVA sobre reboco. Do lado esquerdo de quem adentra, há uma sala utilizada para acomodação de móveis e utensílios, com características idênticas ao salão principal, que também é usado para acomodação de móveis e utensílios.

O banheiro masculino e feminino é do tipo coletivo, fora do ambiente do Conjunto. Considerou-se o padrão construtivo "Médio" com 1,926 de H₈N. Vide fotografias a seguir:

SALVADOR BUENO DAS NEVES

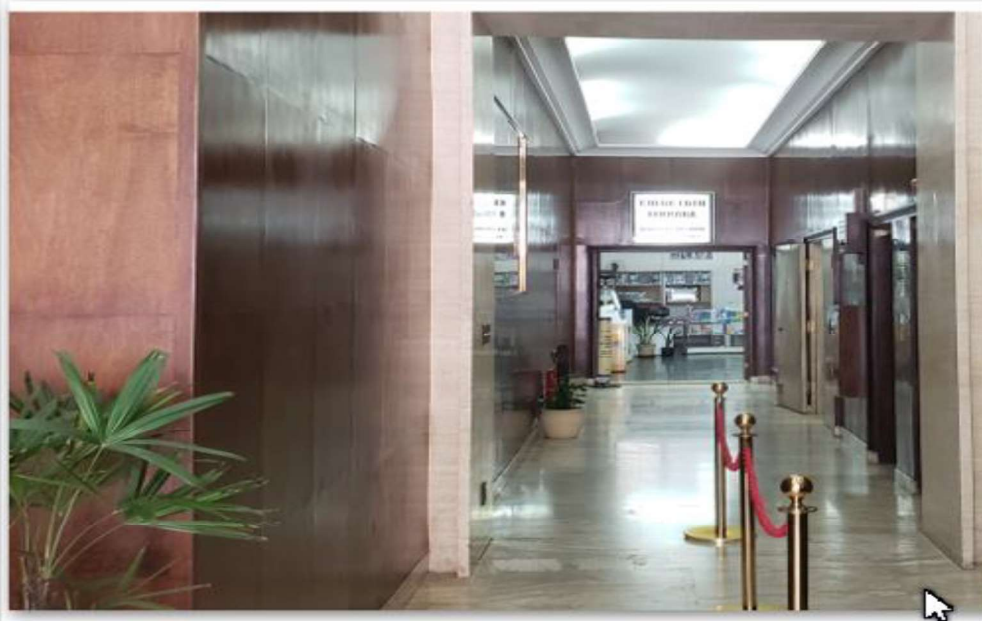
Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Hal de entrada



Sala principal



SALVADOR BUENO DAS NEVES

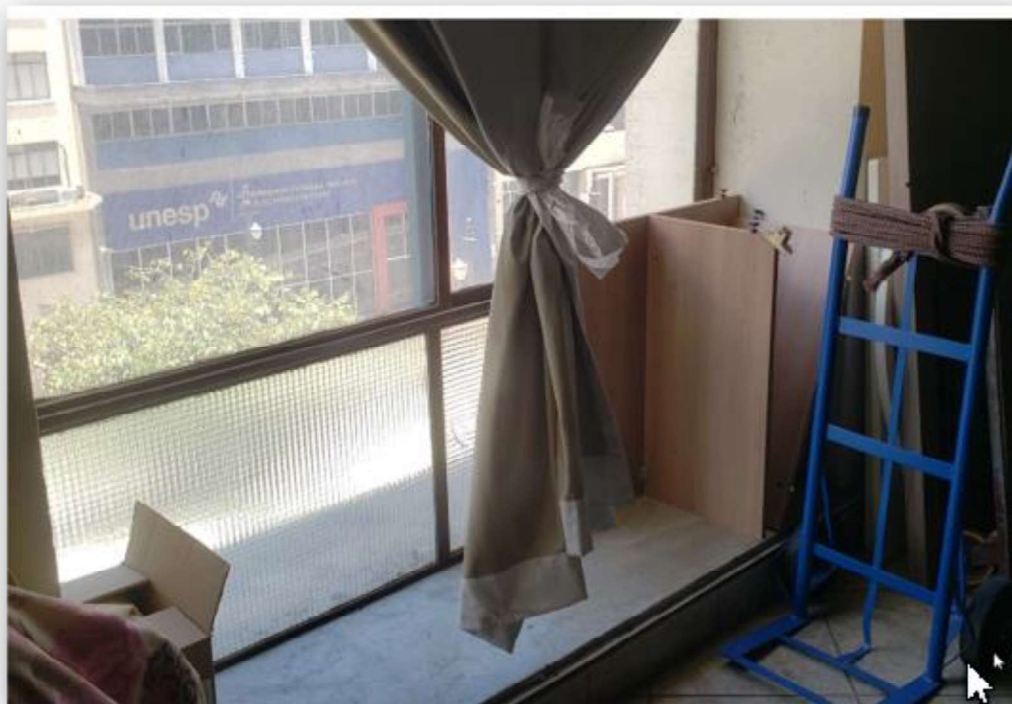
Engenheiro

Crea.: 5062008324

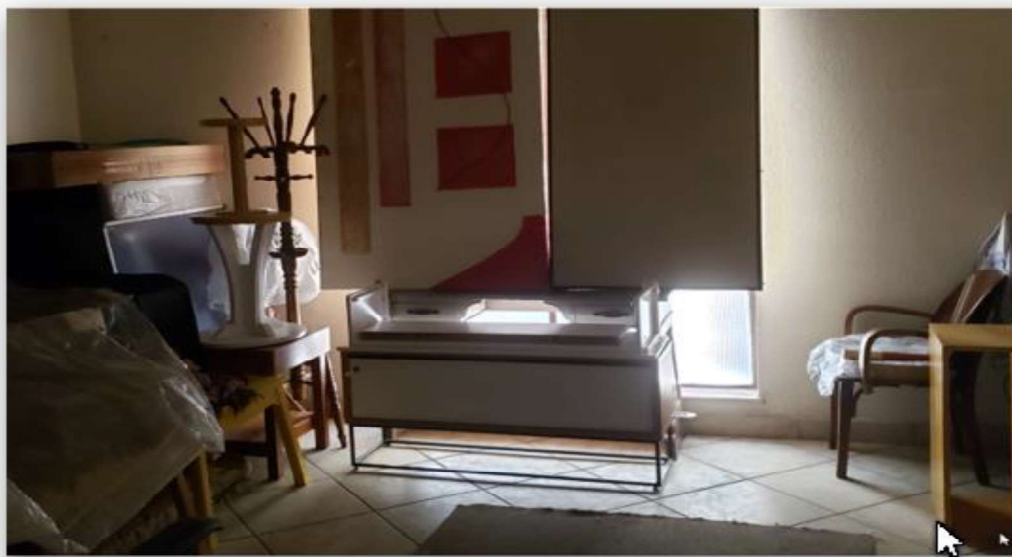
Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Detalhes da Sala Comercial



Idem



SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Banheiro Coletivo Externo



Idem



SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IV – Avaliação

A avaliação seguirá os ditames da Norma Brasileira NBR 14653-2 que trata da avaliação de imóveis urbanos, em conformidade com o IBAPE/SP.

A avaliação será feita através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que através de pesquisa de imóveis em oferta no mercado, compatíveis ao avaliando, será feito tratamento científico de saneamento e homogeneização posterior aos valores unitários.

1 – Cálculos do valor do Conjunto

Valor do Conjunto "Vc"

$V_c = A_u \times V_u \times F_{oc}$, onde "Au" é a área útil = 102,85m², "Vu" é o valor unitário = 3.207,01, Foc (Fator de adequação ao obsolescimento) = $K \cdot (1 - R)$, onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP. = 0,5744, portanto Foc = 0,6595

$$V_c = 102,85 \times 5.212,03 \times 0,6595 = 353.529,39$$

Valor do Conjunto

R\$353.529,39

V - Conclusão

Face ao exposto nos capítulos anteriores, bem como os cálculos avaliatórios devidamente retificados, conclui este signatário que o valor do Conjunto Comercial nº 31, matrícula nº 78.633, para o mês de janeiro de 2022 é:

Valor do Conjunto Comercial

R\$354.000,00

(Trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

Arredondados

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

VI – Encerramento

Consta o presente laudo de 23 folhas digitadas, todas rubricadas, inclusive os anexos, sendo esta última datada e assinada digitalmente.

São Paulo, 17 de janeiro de 2022.

Salvador Bueno das Neves

Perito Judicial

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

ANEXOS

I - CERTIDÃO CADASTRAL DO IMÓVEL

II - MATRÍCULA

III - PESQUISA DE IMÓVEIS

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**I - CERTIDÃO CADASTRAL**

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do imóvel: 006.023.0678-7			
Local do imóvel:			
R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 264 - CJ 31 ED BENJAMIN JAFET CEP 01048-904 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 01048-904			
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:	5.396,00		
- da construção:	2.674,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	100.325,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	141.482,00		
Base de cálculo do IPTU:	241.807,00		
<p>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 2021.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/04/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	17/01/2022		
Número do Documento:	2.2022.000832025-5		
Solicitante:	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**II - MATRÍCULA**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IM de São Paulo	
Matrícula	Ficha	São Paulo, 20 de setembro de 2004	
78.633	01		

IMÓVEL: Conjunto comercial n.º 31, localizado no 3.º andar do EDIFÍCIO BENJAMIN JAFET, situado na rua Coronel Xavier de Toledo, n.º 264, no 7.º Subd. Consolação, na frente do edifício, contém uma área útil de 102,85m², uma área cor de 39,38m², totalizando a área de 142,23m², correspondendo ao mesmo a fração ideal 3,2117% no terreno.

CONTRIBUINTE: 006.023.0017-7 (maior área).

PROPRIETÁRIOS: JAQUELINE ELIAS JAFET NASSER, também conhecida JACQUELINE ELIAS JAFET NASSER, brasileira, do lar, RG 1.142.500-3/SSP CPF 129.344.838-94 e seu marido JORGE NASSER, brasileiro, arquiteto, RG 961/CPF 004.509.108-06, casados aos 17/02/1957 pelo regime da comunhão de bens residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Professor Luiz Olioni, n.º 134.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 97.691 de 10/01/1974, deste Registro Imóveis.


MARCO ANTONIO VIOLIN
 Oficial Substituto

R. 1 / 78.633 *venda e compra*
 Em 20 de setembro de 2004 - Prot. 180.046 (08/09/04)

Pela escritura de 31 de agosto de 2004, lavrada pelo 11.º Tabelião de Notas desta Cap no Livro n.º 4338, página n.º 197, os proprietários JAQUELINE ELIAS JAFET NASSER, também conhecida por JACQUELINE ELIAS JAFET NASSER e marido JORGE NASSER, RG 961.602/SSP-SP, já qualificados, transmitiram por v feita a LEMOS EDITORIAL & GRÁFICOS LTDA., CNPJ 64.152.002/0001-89, sede nesta Capital, na rua Rui Barbosa, n.º 79, o imóvel objeto desta matrícula, à preço de R\$ 27.500,00. Valor venal proporcional: R\$ 73.290,72.


ALEXANDRE OLIVEIRA BRAZ
 Escrivente Autorizado

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

III - PESQUISA DE IMÓVEIS

CONJUNTO COMERCIAL À VENDA Nº 1				
VALOR DE VENDA - "Vv" = 300.000,00		VALOR C/ FATOR DE OFERTA - "Vof" = 270.000,00		
LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Xavier de Toledo – São Paulo				
CORRETOR: Predilar Imóveis			CONTATO: 3107-3721	
CARACTERÍSTICAS				
Área útil	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado de Conserv.	Foc
92,00	48 anos	Médio	"D"	0,4058
FATORES				
Fa	Fpc	Fo1/Foc	Fator de Localização	
0,973	1,00	1,6252	1,00	
Valor Unitário		Valor Unitário Saneado		
2.934,78/m ²		4.640,82/m ²		

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595



[Conjuntos Comerciais e Salas à V...](#) / [SP](#) / [Conjuntos Comerciais e Salas à ve...](#) / [Centro](#) / [República](#) / [Rua Coronel Xavier de Toledo](#)

Vendemos - Excelente Oportunidade - em frente ao metrô Anhangabaú...

sala/conjunto para comprar em

Rua Coronel Xavier de Toledo - República, São Paulo - SP

R\$ 300.000

condomínio R\$ 835 • IPTU R\$ 176

Predilar Imóveis

[Contatar anunciante](#)

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

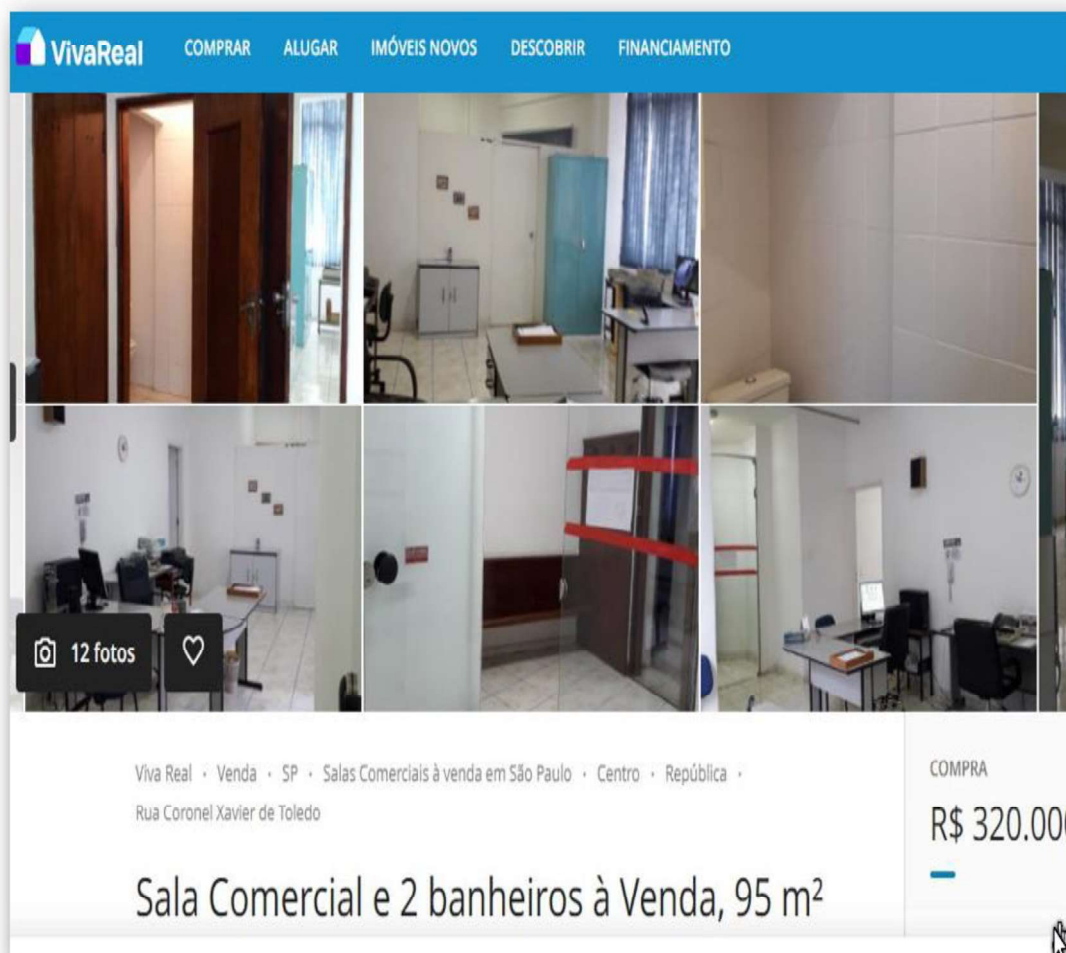
Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

CONJUNTO COMERCIAL À VENDA Nº 02				
VALOR DE VENDA - "Vv" 320.000,00		VALOR C/ FATOR DE OFERTA - "Vof" - 288.000,00		
LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Xavier de Toledo, 114				
CORRETOR: Predilar Imóveis		CONTATO: 3107-3721		
CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO COMERCIAL				
Área útil	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Foc
95,00	48	Médio	"D"	0,4058
FATORES				
Fa	Fpc	Foc1/Foc	Fator de Localização	
0,98	1,00	1,6252	1,00	
Valor Unitário		Valor Unitário Saneado		
3.031,58		4.827,46/m ²		

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595



SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

CONJUNTO COMERCIAL À VENDA Nº 3				
VALOR DE VENDA - "Vv" = 350.000,00		VALOR C/ FATOR DE OFERTA - "Vof" - 315.000,00		
LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Xavier de Toledo, 234				
CORRETOR: Esqualo		CONTATO: 91002-4378		
CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO COMERCIAL				
Área útil	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Foc
88,00	48 anos	Médio	"D"	0,4058
FATORES				
Fa	Fpc	Foc1/Foc	Fator de Localização	
0,962	0,80	1,6252	1,00	
Valor Unitário		Valor Unitário Saneado		
3.579,55/m ²		5.546,42/m ²		

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595



[Conjuntos Comerciais e Salas à V...](#) / [SP](#) / [Conjuntos Comerciais e Salas à ve...](#) / [Centro](#) / [República](#) / [Rua Coronel Xavier de Toledo](#)

Apartamento/Conjunto para venda com 88 m² há poucos metros do...

destaque sala/conjunto para comprar em
Rua Coronel Xavier de Toledo, 234 - República, São Paulo - SP

R\$ 350.000
condomínio R\$ 500 • IPTU R\$ 2.477

Esqualo 

 1 pessoa interessada nesta oferta 

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

CONJUNTO COMERCIAL À VENDA Nº 04				
VALOR DE VENDA - "Vv" = 395.006,00		VALOR C/ FATOR DE OFERTA "Vof" – 355.505,40		
LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Xavier de Toledo, 210				
CORRETOR: Marcelo Lara		CONTATO: 3105-6300 e 93305-8006		
CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO COMERCIAL				
Área útil	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Est. Conservação.	Foc
103,00	48 anos	Médio	"D"	0,4058
FATORES				
Fa	Fpc	Foc1/Foc	Fator de Localização	
1,00	1,00	1,6252	1,00	
Valor Unitário			Valor Unitário Saneado	
3.451,51/m ²			5.609,39/m ²	

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em São Paulo · Centro · República · Rua Coronel Xavier de Toledo

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 103 m² por R\$ 395.006

COD. 65199

Condomínio Edifício Regencia · Rua Coronel Xavier de Toledo, 210 - República, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

103m² [SOLICITAR](#)

2 banheiros [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA

R\$ 395.006

ALUGUEL

R\$ 2.500/mês

Condomínio **R\$ 1.007**

Preço c/ condomínio **R\$ 3.507**

IPTU **R\$ 540**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). [Entendi](#)

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

CONJUNTO COMERCIAL À VENDA Nº 05				
VALOR DE VENDA - "Vv" – 290.000,00		VALOR C/ FATOR DE OFERTA - "Vof" – 261.000,00		
LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Xavier de Toledo, 121				
CORRETOR: RI - Imóveis		CONTATO: 3852-7888 e 99894-6787		
CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO COMERCIAL				
Área útil	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Foc
117,00	48 anos	Médio	"D"	0,4058
FATORES				
Fa	Fpc	Foc1/Foc	Fator de Localização	
1,03	1,00	1,6252	1,00	
Valor Unitário		Valor Unitário Saneado		
2.230,77/m ²		3.734,21/m ²		

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main image is a photograph of the building's exterior at night, with a sign that reads 'EDIFÍCIO ROCHA CAMARZO 121'. Below the image, the listing details are as follows:

- Location:** Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em São Paulo - Centro - República - Rua Coronel Xavier de Toledo
- Title:** Sala Comercial com 5 Quartos e 1 banheiro à Venda, 117 m² por R\$ 290.000 (COD. SAC2734V)
- Price:** R\$ 290.000 (under 'COMPRA')
- Condomínio:** Não informado
- IPTU:** Não informado

At the bottom of the listing, there is a cookie consent banner that says: 'Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies.' and an 'Entendi' button.

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

CONJUNTO COMERCIAL À VENDA Nº 06				
VALOR DE VENDA - "Vv" = 400.000,00		VALOR C/ FATOR DE OFERTA - "Vof" – 360.000,00		
LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Xavier de Toledo, 83				
CORRETOR: Kaio Imóveis		CONTATO: 94007-8036		
CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO COMERCIAL				
Área útil	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Foc
97,00	48 anos	Médio	"D"	0,4058
FATORES				
Fa	Fpc	Foc1/Foc	Fator de Localização	
0,985	1,00	1,6252	1,00	
Valor Unitário		Valor Unitário Saneado		
3.711,34/m²		3.655,67/m²		

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595



[Conjuntos Comerciais e Salas à V...](#) / [SP](#) / [Conjuntos Comerciais e Salas à ve...](#) / [Centro](#) / [República](#) / [Rua Coronel Xavier de Toledo](#)

Sala comercial com ótima localização no...

sala/conjunto para comprar em [Rua Coronel Xavier de Toledo, 83 - República, São Paulo - SP](#)

R\$ 400.000

condomínio não informado • IPTU não informado

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

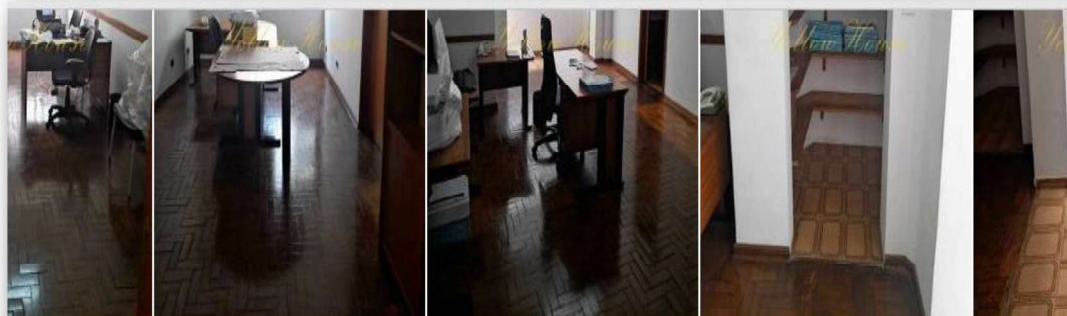
Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

CONJUNTO COMERCIAL À VENDA Nº 07				
VALOR DE VENDA - "Vv" – 380.000,00		VALOR C/ FATOR DE OFERTA - "Vof" – 342.000,00		
LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Xavier de Toledo				
CORRETOR: Yellow House		CONTATO: 98914-2415		
CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO COMERCIAL				
Área útil	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Foc
92,00	48	Médio	"D"	0,4058
FATORES				
Fa	Fpc	Fo1/Fo	Localização	
0,973	1,00	1,6252	1,00	
Valor Unitário		Valor Unitário Saneado		
3.717,39/m ²		5.878,38/m ²		

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595



[Conjuntos Comerciais e Salas à V...](#) / [SP](#) / [Conjuntos Comerciais e Salas à ve...](#) / [Centro](#) / [República](#) / [Rua Coronel Xavier de Toledo](#)

Sala comercial a venda, 92 m², localizada em frente a Estação de met...

sala/conjunto para comprar em
 Rua Coronel Xavier de Toledo - República, São Paulo - SP

R\$ 380.000
 condomínio R\$ 896 • IPTU R\$ 90

Yellow House

Creci: 00000-F-SP

Contatar anunciante

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324


Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595

CONJUNTO COMERCIAL À VENDA Nº 08				
VALOR DE VENDA - "Vv" - 550.000,00		VALOR C/ FATOR DE OFERTA - "Vof" - 495.000,00		
LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Xavier de Toledo, 137				
CORRETOR: Marques Godoi Imóveis		CONTATO: 98546-3131		
CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO COMERCIAL				
Área útil	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Foc
170,00	48 anos	Médio	"D"	0,4058
FATORES				
Fa	Fpc	Foc1/Foc	Fator de Localização	
1,06	1,00	1,6252	1,00	
Valor Unitário		Valor Unitário Saneado		
2.911,76/m ²		5.016,13 /m ²		

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595




Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em São Paulo · Centro · República ·
Rua Coronel Xavier de Toledo

Sala Comercial à Venda, 170 m² por R\$ 550.000 COD. 1296a

Condomínio Edifício Antonio Severo · Rua Coronel Xavier de Toledo, 137 - República, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 550.000

Condomínio **R\$ 1.400**
IPTU **R\$ 300**

ANUNCIANTE
MARQUES GODOY IMOVEIS 

170m² Não informado Não informado Não informado
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

CONJUNTO COMERCIAL À VENDA Nº 09				
VALOR DE VENDA - "Vv" - 395.000,00		VALOR C/ FATOR DE OFERTA - "Vof" – 355.500,00		
LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Xavier de Toledo, 100				
CORRETOR: Usuário Newcore		CONTATO: 98925-1160		
CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO COMERCIAL				
Área útil	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Foc
102,00	48 anos	Médio	"D"	0,4058
FATORES				
Fa	Fpc	Foc1/Foc	Fator de Localização	
1,00	1,00	1,6252	1,00	
Valor Unitário		Valor Unitário Saneado		
3.485,29/m²		5.664,29/m²		

Foc1 = Foc referente ao imóvel avaliando = 0,6595



[Conjuntos Comerciais e Salas à V...](#) / [SP](#) / [Conjuntos Comerciais e Salas à ve...](#) / [Centro](#) / [Centro](#) / [Rua Coronel Xavier de Toledo](#)

Sala/Conjunto para aluguel e venda com 103 metros quadrados em...

sala/conjunto para comprar em
 Rua Coronel Xavier de Toledo, 100 - Centro, São Paulo - SP

R\$ 395.000
 condomínio R\$ 1.007 • IPTU R\$ 187

USUÁRIO
 NEWCORE



 [Contatar anunciante](#) 

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea.: 5062008324

Tel.: (11) 98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**MEMÓRIA DE CÁLCULOS**

VALORES UNITÁRIOS					
Item	Valor	Item	Valor	Item	Valor
1	4.640,82	4	5.609,39	7	5.879,38
2	4.827,46	5	3.734,21	8	5.016,13
3	5.596,42	6	5.419,19	9	5.664,29
Soma dos Valores = 46.908,29					
Média Aritmética = 5.212,03					
Limite Amostral					
Limite máximo = $5.212,03 + 30\% = 6.774,64$					
Limite mínimo = $5.212,03 - 30\% = 3.648,42$					
Todos os Valores estão contidos no limite amostral					
Valor Unitário Saneado e Homogeneizado = 5.212,03/m²					