

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Despesas Condominiais/Cumprimento de Sentença
Processo Digital nº 1018854-94.2015.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SILVIO DE SOUZA QUEIROZ move em face de **INSTITUTO DERMOCOSMIÁTRICO SCIALLA ORDONES LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fls.64, para avaliar o imóvel descrito no Termo de Penhora de fls. 43, a seguir transcrito:

“Unidade autônoma n. 2-A, situada no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Sílvio de Souza Queiroz, a Avenida 9 de julho, 5.049, no 28º Sub-distrito, Jardim Paulista, com área útil de 62,61m2., a área comum de 38,70m2., e a área total construída de 101,31m2.”

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Escritório
LOCAL	Av. 9 de julho nº 5049- Conjunto 2 A – 2º Andar Edifício Sílvio de Souza Queiroz- Jardim Paulista - CEP: 01407-200– São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº 258 – 4º ORI
CONTRIBUINTE	016.049.0163-2

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>
Área Útil:.....62,61m ²
Área Comum:.....38,70m ²
Área total:.....101,31m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula
VALOR DE MERCADO: R\$ 600.000,00
DATA DA AVALIAÇÃO: 27/03/2017

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

As fotografias, apresentadas a seguir, são do Conjunto 4 A (semelhante ao avaliando em dimensão) as quais ilustram e concedem razoável noção do mesmo.



FOTO Nº 01
Vista parcial fachada Edifício Silvio de Souza Queiroz



FOTO Nº 02
Vista parcial Sala 1 (semelhante ao avaliando em dimensão)

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



FOTO Nº 03
Vista parcial Sala 2 (semelhante ao avaliando em dimensão)



FOTO Nº 04
Vista Parcial Sala 3 (semelhante ao avaliando em dimensão)

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



FOTO Nº 05
Vista parcial do banheiro (semelhante ao avaliando em dimensão)

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Av. 9 de julho**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, situando-se no bairro **Jardim Paulista**.

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO SILVIO DE SOUZA QUEIROZ

IDADE	40 anos
TIPO	Comercial/Escritórios
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	Sim – 03
ANDARES CJTOS/ANDAR	14 - 02 Conjuntos por andar
AUDITORIO	Não
SALÃO DE JOGOS	Não
SALA DE GINASTICA	Não
JARDINS	Não
TV A CABO	Não
VIGILANCIA ELETRONICA	Sim
GARAGEM	Não

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de escritório, situado na Av. 9 de julho, 5049, Conjunto 2 A - 2º andar no Bairro Jardim Paulista, com área privativa de 62,61m², composto de 03 salas com 02 banheiros e 01 copa.

O imóvel avaliando possui 40 anos de idade e encontra-se em estado regular de conservação.

5.6– CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna.

6.0 – VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO

O Índice FIPE/ZAP é um indicador de preços de imóveis que, com base nos anúncios de imóveis à venda publicados em seu site, calcula o preço do metro quadrado (preço de venda/área útil), levando em conta a localização (bairro), o número de dormitórios e a área útil, que não será utilizado como comparativo, mas apenas como referência.



O valor médio do metro quadrado no **BAIRRO JARDIM PAULISTA**, com base em **290 ofertas** de Imóveis comerciais, segundo Índice FIPE/ZAP – Setembro/2015 é de

R\$ 8.482,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DO CEU NOGUEIRA MAGALHAES, liberado nos autos em 28/03/2017 às 12:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018854-94.2015.8.26.0100 e código 2E721C0.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

**6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) - APARTAMENTO Nº 92
 9º ANDAR – RUA MANOEL DA NÓBREGA, 275**

R 1			
Data:	24/03/2017	Tipo:	Office
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RAV. SÃO GABRIEL, 554 – A 450M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO BARÃO DE GRANITO		
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 600.000,00	Locação:	0,00
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	43 Conservação: Regular
Área Privativa:	64 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 64 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	2 SALAS, 1 Banheiro, 1 copa; 1 vaga de garagem, 2 elevadores.		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	SR. Aquil	Site:	
Imobiliária:	Paulo Roberto Leardi	Fone:	3886-1000
-			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 600.000,00	64	R\$ 9.375,00	

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R 2			
Data:	24/03/2017	Tipo:	OFFICES
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV. 9 DE JULHO, 5190 - A 200M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO SENADOR PAULO ABREU		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 540.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIANO -	Idade Estimada:	43 Conservação: Regular
Área Privativa:	64 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 64 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	. 2 SALAS, 1 Banheiro, 1 copa; 2 elevadores		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. Luciana	Site:	
Imobiliária:	Lopes Maber	Fone:	2148-2400



VV	M²	CM²
R\$ 540.000,00	64	R\$ 8.437,50

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R 3			
Data:	24/03/2017	Tipo:	OFFICE
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA PEDROSO ALVARENGA, 900 – 2º ANDAR A 800M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO ATLANTA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 900.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIANO-	Idade Estimada:	27 Conservação: Regular
Área Privativa:	83 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 83 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3SALAS, 1 Banheiro, 1 copa; 2 elevadores 10 andares , e conjuntos por andar.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. Claudia	Site:	
Imobiliária:	Claudia Consultoria	Fone:	96716-3266
			
VV	M²	CM²	
R\$ 900.000,00	83	R\$ 10.843,37	

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 – e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DO CEU NOGUEIRA MAGALHAES, liberado nos autos em 28/03/2017 às 12:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018854-94.2015.8.26.0100 e código 2E721CO.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R 4			
Data:	24/03/2017	Tipo:	OFFICE
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV. SÃO GABRIEL, 180 – A 850M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO SEISA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 480.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIANO -	Idade Estimada:	36 Conservação: Regular
Área Privativa:	56 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 56 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	2 SALAS, 1 Banheiro, 1 copa; 2 elevadores		
Fonte de Informação:			
Contato:	Sra. Solange	Site:	
Imobiliária:	CDIA Imóveis	Fone:	3087-9222
			
VV	M²	CM²	
R\$ 480.000,00	56	R\$ 8.571,42	

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DO CEU NOGUEIRA MAGALHAES, liberado nos autos em 28/03/2017 às 12:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018854-94.2015.8.26.0100 e código 2E721CO.

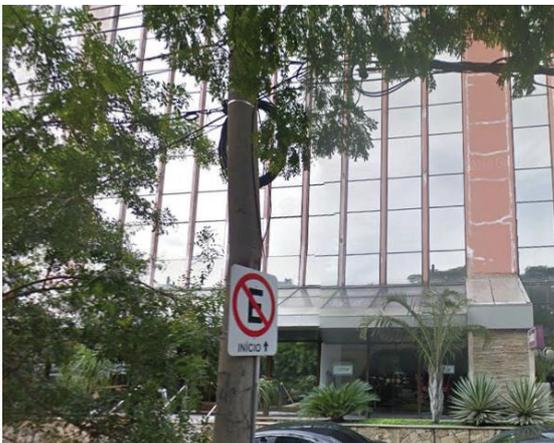
JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R 5			
Data:	24/03/2017	Tipo:	OFFICE
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA TABAPUÁ, 627 – A 750M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO MANHATTAN		
<u>Melhoramento Urbano:</u>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<u>Dados Econômicos:</u>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 680.000,00	Locação:	0,00
<u>Dados do Terreno:</u>			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção :</u>			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	48 Conservação: Regular
Área Privativa:	64 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 64 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	. 2 SALAS, 1 Banheiro, 1 copa; 2 elevadores		
<u>Fonte de Informação:</u>			
Contato:	SR.ASSIS	Site:	
Imobiliária:	OUI	Fone:	3596-4555
			
VV	M²	CM²	
R\$ 680.000,00	64	R\$ 10.625,00	

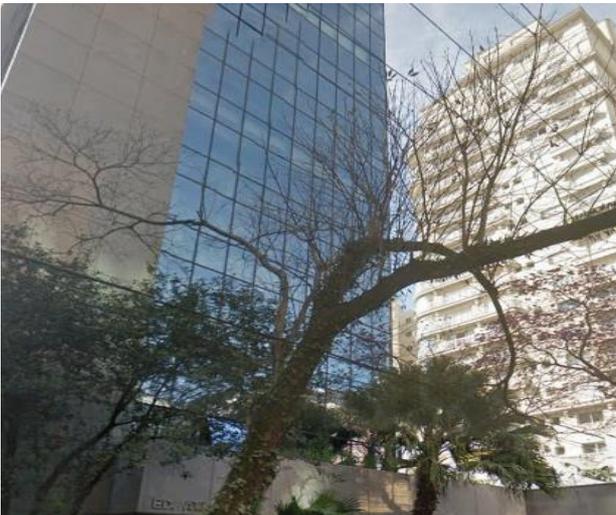
Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 – e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DO CEU NOGUEIRA MAGALHAES, liberado nos autos em 28/03/2017 às 12:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018854-94.2015.8.26.0100 e código 2E721C0.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R 6			
Data:	24/03/2017	Tipo:	OFFICE
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV. 9 DE JULHO, 5143 – A 80M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO PETRA GRANDE		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 850.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	39 Conservação: Regular
Área Privativa:	103m³	Área Comum:	m² Área Privativa: 103 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	. 3 SALAS, 1 Banheiro, 1 copa; 3 elevadores		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR.AQUIL	Site:	
Imobiliária:	Paulo Roberto Leardi	Fone:	3886-1000
			
VV	M²	CM²	
R\$ 850.000,00	103	R\$ 8.252,42	

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R 7			
Data:	24/03/2017	Tipo:	OFFICE
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA PEDROSO ALVARENGA - 8º ANDAR – A 800 M DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO ATLANTA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 900.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	43 Conservação: Regular
Área Privativa:	83 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 83 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 Salas, 1 banheiro, 1 copa; 2 elevadores, 10 andares, 2 conjuntos por andar .		
Fonte de Informação:			
Contato:	Sra. Claudia	Site:	
Imobiliária:	Claudia consultoria	Fone:	96716-3266
			
VV	M²	CM²	
R\$.900.000,00	83	R\$ 10.843,37	

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DO CEU NOGUEIRA MAGALHAES, liberado nos autos em 28/03/2017 às 12:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018854-94.2015.8.26.0100 e código 2E721CO.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 600.000,00	64	R\$ 9.375,00

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 540.000,00	64	R\$ 8.437,50

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 900.000,00	83	R\$ 10.843,37

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 480.000,00	56	R\$ 8.657,42

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 680.000,00	64	R\$ 10.625,00

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R6

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 850.000,00	103	R\$ 8.252,42

R7

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 900.000,00	83	R\$ 10.843,00

SOMATÓRIO

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 4.950.000,00	517 Metros Quadrados

7.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 4.950.000,00 \div 517m^2 \div 1 = R\$ 9.574,46/m^2$$

$$IA = R\$ 9.574,46 \times 62,61m^2 = R\$ 599.456,94$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 9.574,46	62,61m ²	R\$ 599.456,94

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando
 M² - Metro Quadrado
 R(N) - Referenciais
 VL / V - Valor da Locação/ Venda
 ATC - Área Total Construída
 CM² - Custo por Metro Quadrado
 VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
 VM - Valor Médio

8.0 – VALOR DO IMÓVEL

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o

CONJUNTO 2A, localizado no 2º andar do " EDIFÍCIO SILVIO DE SOUZA QUEIROZ", situado na Avenida 9 de julho nº 5049, no Jardim Paulista, em

R\$ 600.000,00
(SEISCENTOS MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 18 folhas somente no anverso, contendo 12 fotografias digitais.

São Paulo, 27 de março de 2017



José Luiz Toscano
 Perito-Avaliador Judicial