

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Procedimento Sumário – Cobrança de Aluguéis – Sem Despejo
Processo Digital nº 1002728.2014.8.26.0100

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 **COMERCIAL CONSTRUTORA & SERVIÇOS APB LTDA. move em face de **ELVIRA MONOUKIAN**, 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 fl. 369 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 121.857, do 2º ORI, a seguir transcrito: **“UM TERRENO situado na Rua Itatinga e Rua Itapoan (lote 8 da quadra 1), no Subdistrito – Perdizes, medindo 34,20m. de frente para a rua Itatinga, 8,00m. de frente para a Rua Itapoan, 13,50m. em curva na esquina formada pelas Ruas Itapoan e Itatinga; 35,00m. da frente aos fundos do ruaslado direito de quem da Rua Itapoan olha o terreno e 16,47m. nos fundos, encerrando a área de 655,00m²., confinando com as mencionadas ruas e com propriedades de Josué Gil de Oliveira e sua mulher.”**

CONTRIBUINTE: 011.139.0009-1

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Sobrado Residencial
LOCAL	Rua Mario Melo nº 33 - Perdizes – São Paulo/SP CEP – 01249-040
MATRÍCULA	121.857 – 2º ORI/SP
CONTRIBUINTE	011.139.0009-1
<u>QUADRO DE ÁREAS</u>	
Frente Rua Mário de Melo (antiga Rua Itapoan) :.....8,00m	
Frente Rua Monsenhor Alberto Pequeno (antiga Rua Itatinga):.....34,20m	
Frente Esquina Curva Mário de Melo X Monsenhor Alberto Pequeno:..13,50m	
Frente aos Fundos Lado direito Rua Mário de Melo:.....35,00m	
Extensão Fundos:.....16,47m	
Área Terreno:.....655,00m ²	
Área Construída: Não consta construção na PMSP – Verificar planta	
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
VALOR DE MERCADO: R\$ 2.500.00,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 31/07/2018	

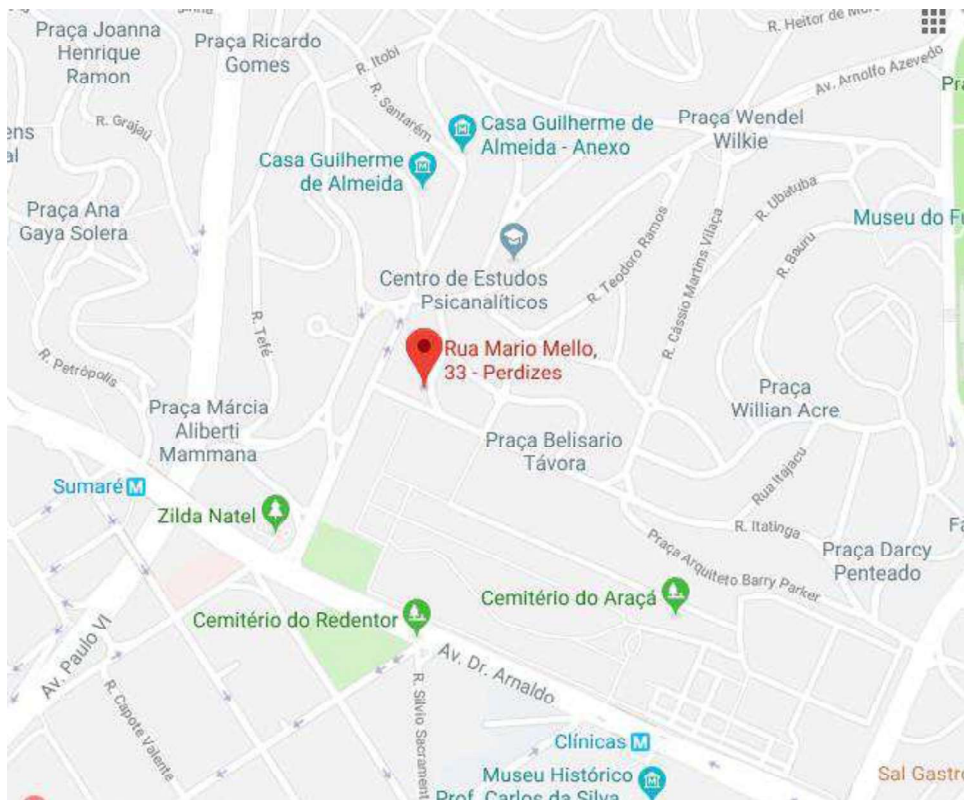
3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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

5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário vistoriou o imóvel, tirando diversas fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão.



FOTO Nº 01
Vista parcial fachada do Sobrado

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI n° 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



FOTO Nº 02
Vista parcial lateral do Sobrado (área interna)



FOTO Nº 03
Vista parcial cozinha

Rua Antônio Canero n° 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 04
Vista parcial escritório



FOTO Nº 05
Vista parcial sala

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 06
Vista parcial sala de baixo

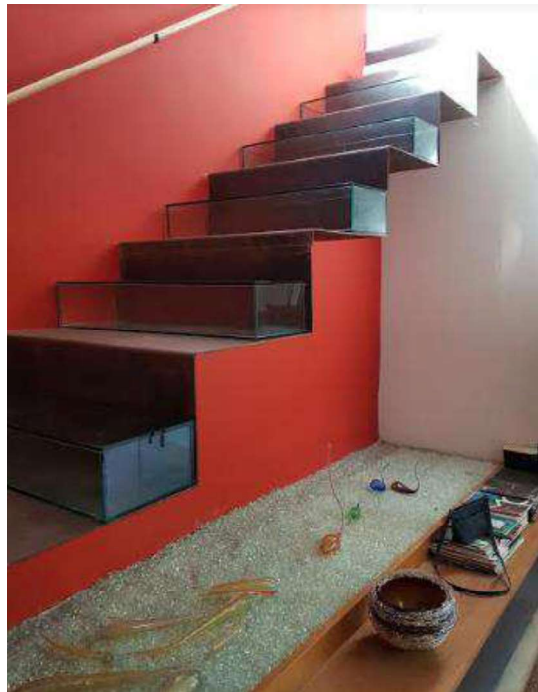


FOTO Nº 07
Vista parcial escada de acesso aos quartos

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 n° 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

fls. 454



FOTO N° 08
Vista parcial quintal

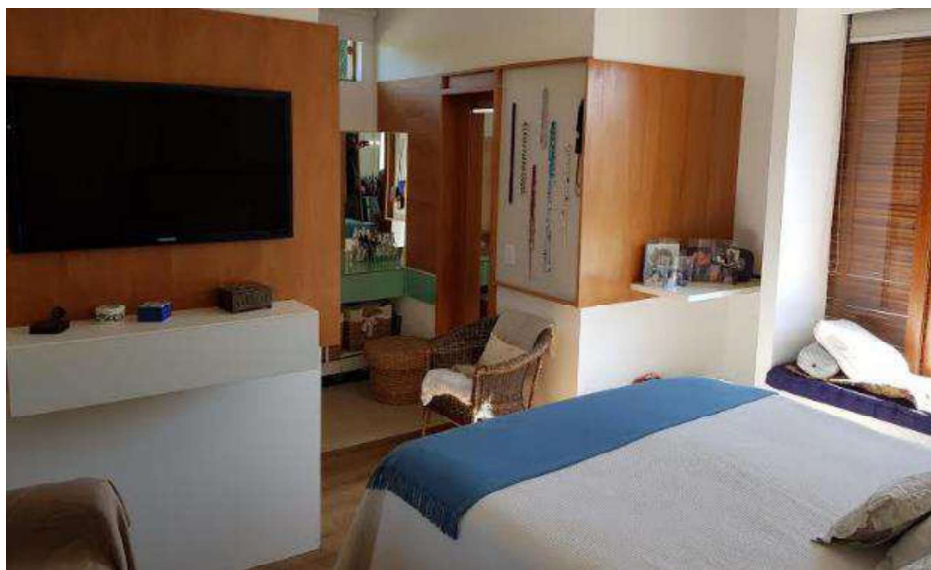


FOTO N° 09
Vista parcial suíte 1

Rua Antônio Canero n° 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 10
Vista parcial lavabo



FOTO Nº 11
Vista parcial deposito

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 12
Vista parcial banheiro empregada

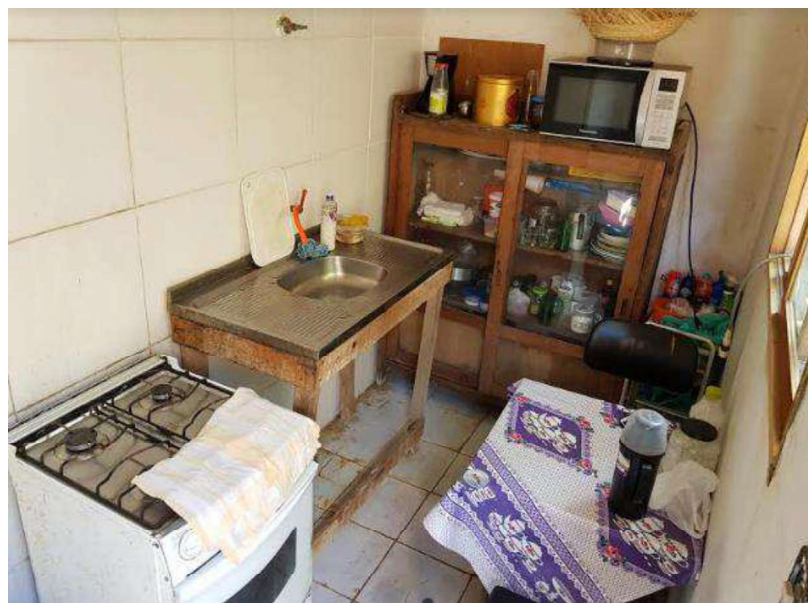


FOTO Nº 13
Vista parcial cozinha empregada

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 14
Vista parcial quarto de empregada

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Mário de Melo**, 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, situando-se no **Bairro Perdizes**

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

ANO DE CONSTRUÇÃO/IDADE ESTIMADA	anos
TIPO	Residencial
VAGA DE GARAGEM	01
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom

Trata-se de um sobrado situado na Rua Monsenhor Alberto Pequeno (antiga Rua Itatinga) e Rua Mário de Melo (antiga Rua Itapoan) no bairro Perdizes medindo 34,20m de frente para a Rua Monsenhor Alberto Pequeno, 8,00m de frente para a Rua Mário de Melo, 13,50m em curva na esquina formada pelas Ruas Monsenhor Alberto pequeno e Rua Mário de Melo, 35m frente aos fundos do lado direito de quem da Rua monsenhor Alberto Pequeno olha o terreno e 16,47 de extensão aos fundos.


Trata-se de sobrado residencial, composto duas suítes com closet, sala para dois ambientes, escritório, lavabo, cozinha planejada, área de serviço, dependência completa de caseiro com cozinha, quarto e banheiro, quintal gramado com pedras ornamentais e um salão com uma pequena oficina.

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

5.4 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Sala	Piso laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, teto com sanca de gesso, esquadrias de madeira e vidro translúcido- janelões.
Lavabo	Sem piso (contrapiso), paredes com pintura sobre massa em bom estado, teto rebaixado de gesso, esquadrias de madeira com vidro translúcido.
Escritório	Piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, teto rebaixado de gesso, esquadria de madeira com vidro translúcido.
Dormitório Suítes 1 e 2	Piso laminado em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, teto rebaixado de gesso, esquadrias de madeira com vidro translúcido e closet. Banheiro com piso cerâmico em bom estado, paredes com azulejo até o teto, teto rebaixado de gesso, esquadrias de madeira com vidro translúcido e chuveiro a gás
Banheiros	Piso cerâmico em bom estado, paredes com azulejo até o teto em bom estado, laje com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
Cozinha	Piso cerâmico em bom estado, paredes com azulejo até o teto e detalhes em pastilhas de vidro, teto rebaixado de gesso, armários planejados, gás canalizados, aquecimento nas torneiras esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
Área de Serviço	Piso cerâmico em bom estado, paredes com azulejo até o teto, laje com pintura sobre massa, esquadrias de madeira com vidro translúcido.
Quarto de empregada	Piso cerâmico em bom estado, parede com pintura sobre massa, teto com pintura sobre massa em bom estado.
Banheiro de empregada	Piso cerâmico em bom estado, paredes com azulejo até o teto em bom estado, esquadrias de madeira com vidro translúcido.
Cozinha de empregada	Piso cerâmico em bom estado, paredes com azulejos até o teto em bom estado, esquadria de madeira com vidro translúcido.
Quintal	Gramado com pedras ornamentais.
Salão	Piso cimento queimado, paredes com azulejos até o teto em bom estado, fechamento em vidro.

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) – SOBRADO – RUA MÁRIO DE MELO, 33

R 1			
Data:	31/07/2018	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA MÁRIO DE MELO, 28 – A 26m DO AVALIANDO		
Empreendimento:			
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\$ 2.300.000,00	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	Idade Estimada:	Conservação: Regular
Área Privativa:	279 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 279 m²
Área Total:			
Infra-Estrutura:			
Características:	4 Dormitório, 2 suítes, Sala, 1 Banheiro, Cozinha, Área de Serviço, quintal, dependência de empregada e 02 Vaga de Garagem		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. WILLIAM	Site:	
Imobiliária:	Zimmermann Imóveis	Fone:	4302-7700
			
VV	M²	CM²	
R\$ 2.300.000,00	279	R\$ 8.243,72	

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

fls. 460

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2018 às 14:43, sob o número WJMJ18409850036. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002728-03.2014.8.26.0100 e código 4BA92D5.

R 2			
Data:	31/07/2018	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA ITATINGA, 247 – A 550M DO AVALIANDO		
Empreendimento:			
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\$ 2.700.000,00	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:	Conservação: Regular
Área Privativa:	300m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 300 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	4 Dormitório, 2 Suítes, Sala, 2 Banheiro, Cozinha, Área de Serviço, quintal, dependencia de empregada e 3 Vaga de Garagem		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. Carla	Site:	
Imobiliária:	Imobiliária Paulo Roberto Leardi	Fone:	4203-7462



VV	M²	CM²
R\$ 2.700.000,00	300	R\$ 9.000,00

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

fls. 461

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2018 às 14:43, sob o número WJMJ18409850036. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002728-03.2014.8.26.0100 e código 4BA92D5.

R 3			
Data:	31/07/2018	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA JOSÉ DE FREITAS GUIMARÃES – A 900M DO AVALIANDO		
Empreendimento:			
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\$2.800.000,00	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:	32 Conservação: Regular
Área Privativa:	300 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 300 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	2 Suítes,Sala, 1 Lavaboi, Cozinha, Área de Serviço, quintal, dependencia de empregada e 3 Vaga de Garagem		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. Viviane	Site:	
Imobiliária:	Kasacor imóveis	Fone:	45631800
			
VV	M²	CM²	
R\$ 2.800.000,00	300	R\$ 9.333,33	


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

fls. 462

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2018 às 14:43, sob o número WJMJ18409850036. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002728-03.2014.8.26.0100 e código 4BA92D5.

R 4					
Data:	31/07/2018	Tipo:	SOBRADO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA CAPITÃO GARCINDO, 124 – A 450M DO AVALIANDO				
Empreendimento:					
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\$ 2.400.000,00	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:	Conservação: Regular		
Área Privativa:	280 m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 280 m ²	
Infra-Estrutura:					
Características:	3Dormitório, 2 Suítes, Sala, 2 Banheiro, Cozinha, Área de Serviço, quintal, Dependência de empregada e 3 Vaga de Garagem				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA.Tania	Site:			
Imobiliária:	Co	Fone:	3895-4321		




VV	M ²	CM ²
R\$ 2.400.000,00	280	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

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

fls. 463

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2018 às 14:43, sob o número WJMJ18409850036. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002728-03.2014.8.26.0100 e código 4BA92D5.

R 5			
Data:	31/07/2018	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA SANTARÉM 195 – A 550M DO AVALIANDO		
Empreendimento:			
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\$1.950.000,00	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	Idade Estimada:	37 Conservação: Regular
Área Privativa:	250 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 250 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 Dormitório, 1 Suítes,Sala, 2 Banheiro, Cozinha, Área de Serviço, quintal, dependencia de empregada e 2 Vaga de Garagem		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR.Ingrid	Site:	
Imobiliária:	Lopes Maber	Fone:	2148-2400
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.950.000,00	250	R\$ 7.800,00	

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

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\$ 2.300.000,00	279	R\$ 8.243,72

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.700.000,00	300	R\$ 9.000,00

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.800.000,00	300	R\$ 9,333,33

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.400.000,00	280	R\$ 8.571,42

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.950.000,00	250	R\$ 7.800,00

SOMATÓRIO	
VGV – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 12.150.000,00	1409 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

$$R1 = R\$ 12.150.000,00 \div 1409m^2 \div 1 = R\$ 8.623,13/m^2$$

$$IA = R\$ 8.623,13 \times 290m^2 = R\$ 2.500.707,77$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 8.623,13	290m ²	R\$ 2.500.707,77

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
MG - Média Geral

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, a signatária fará o arredondamento, avaliando o

SOBRADO, SITUADO A RUA MÁRIO DE MELO nº 33, BAIRRO PERDIZES, em

R\$ 2.500.000,00
(DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 20 (vinte) folhas somente no anverso, contendo 19 (dezenove) fotografias digitais.

São Paulo, 31 de julho de 2018

José Luiz Toscano
Perito Avaliador Judicial