

fls. 204/205  
Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA  
CÍVEL DA CAPITAL**

**Ref. : Processo nº 0088353-76.2001.8.26.0100**

**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**,  
arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do  
Brasil - CAU/BR sob o número A14.277-8, nomeado perito judicial nos autos  
do processo em epígrafe, onde tem curso a **FALÊNCIA da HIDRÁULICA  
FRANCHINI LTDA.**, tendo vistoriado os imóveis, procedido a todas as dili-  
gências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente  
as peças que instruem o feito, vem mui respeitosamente submeter à elevada  
apreciação de V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

## ***LAUDO DE AVALIAÇÃO***

São Paulo, 13 de setembro de 2016

  
**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**

1

Rua Luiz Galhanone, 632 - Casa 8 - 05654-010 - Jardim Viana - São Paulo - SP - Brasil  
Fone: 5583-3535 - iakowskyale@uol.com.br

100-11-F-14-01494372-6 150916 1443 899

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARY IVONE VILLA REAL MARRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2021 às 11:22, sob o número WJMJ2141064853. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0088353-76.2001.8.26.0100 e código QDncGICz.

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## Resumo

1. ~~Loja localizada no andar térreo do Edifício Artur Azevedo, situado na Rua Artur de Azevedo, números 1340/1346, Pinheiros, 45º Subdistrito de Pinheiros, nesta Capital, objeto da Matrícula número 67.193 do 10º CRI – Contribuinte 015.006.0237-1~~

~~Valor da Loja R\$ 1.870.000,00~~

2. Sobreloja localizada no 1º andar do Edifício Artur Azevedo, situado na Rua Artur de Azevedo, números 1340/1346, Pinheiros, 45º Subdistrito de Pinheiros, nesta Capital, objeto da Matrícula número 67.194 do 10º CRI – Contribuinte 015.006.0238-8;

Valor da Sobreloja R\$ 760.000,00

SOMENTE ESSE  
IMÓVEL

3. ~~Vagas de garagem 9 e 10, localizadas no subsolo do Edifício Artur Azevedo, situado na Rua Artur de Azevedo, números 1340/1346, Pinheiros, 45º Subdistrito de Pinheiros, nesta Capital, objetos das Matrículas números 67.209 e 67.210 do 10º CRI – Contribuintes 015.006.0253-1 e 015.006.0254-1, respectivamente~~

~~Valor de cada vaga de garagem R\$ 80.000,00~~

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## Sumário

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Capítulo 1.</b>                                                   | <b>4</b>  |
| 1.1. Considerações Preliminares                                      | 4         |
| <b>Capítulo 2.</b>                                                   | <b>7</b>  |
| 2.1. Vistoria                                                        | 7         |
| 3. Localização                                                       | 7         |
| 4. Descrição                                                         | 9         |
| 4.1. Local                                                           | 9         |
| 5. Os Imóveis Avaliandos                                             | 10        |
| <b>Capítulo 3.</b>                                                   | <b>16</b> |
| 6. Valor médio saneado ou unitário proposto da loja                  | 27        |
| 7. Valor da Loja Avalianda (Mat. 67.193/10º CRI)                     | 27        |
| 8. Valor da Sobreloja Avalianda (Mat. 67.194/10º CRI)                | 28        |
| 9. Valor médio saneado ou unitário proposto da sobreloja             | 30        |
| 10. Valor da Sobreloja Avalianda (Mat. 67.194/10º CRI)               | 31        |
| 11. Valor das vagas de garagem 9 e 10 (Mat. 67.209 e 67.210/10º CRI) | 32        |
| <b>Encerramento</b>                                                  | <b>33</b> |

## Anexos

1. Dados Cadastrais da Municipalidade dos Imóveis
2. Elementos Comparativos

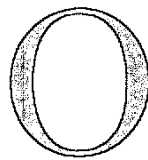
2288  
fls. 264/265  
4

Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

1.

Capítulo

**1.1. Considerações Preliminares**



objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado dos seguintes imóveis:

1. Loja localizada no andar térreo do Edifício Artur Azevedo, situado na Rua Artur de Azevedo, números 1340/1346, Pinheiros, 45º Subdistrito de Pinheiros, nesta Capital, objeto da Matrícula número 67.193 do 10º CRI – Contribuinte 015.006.0237-1;
2. Sobreloja localizada no 1º andar do Edifício Artur Azevedo, situado na Rua Artur de Azevedo, números 1340/1346, Pinheiros, 45º Subdistrito de Pinheiros, nesta Capital, objeto da Matrícula número 67.194 do 10º CRI – Contribuinte 015.006.0238-8;
3. Vagas de garagem 9 e 10, localizadas no subsolo do Edifício Artur Azevedo, situado na Rua Artur de Azevedo, números 1340/1346, Pinheiros, 45º Subdistrito de Pinheiros, nesta Capital, objetos das Matrículas números 67.209 e 67.210 do 10º CRI – Contribuintes 015.006.0253-1 e 015.006.0254-1, respectivamente.

fls. 2648 209  
Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

O signatário entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, ou seja, que o resultado final deverá representar os reais valores de mercado dos imóveis em questão em setembro de 2016.

Pelo glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

**VALOR DE MERCADO:** *Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientes e conhecedores das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.*

Em sendo assim, o signatário vistoriou os imóveis avaliandos e suas circunvizinhanças, bem como fez diligências e estudos comparativos no sentido de apurar os valores de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

No presente trabalho, serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos a **NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2**, e **NORMA IBAPE/2005**, bem como no conhecido e consagrado estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-IBAPE/2002**.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida a este vistor estão corretas, que os títulos de propriedade

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
**Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, principalmente as estabelecidas em lei, código ou regulamento.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2. Capítulo

### 2.1. Vistoria

**A**pós o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria dos imóveis, quando então buscou observar suas situações, dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seus valores de venda.

### 3. Localização

Os imóveis em questão são partes integrantes do Edifício Artur Azevedo, situado na Rua Artur de Azevedo, números 1340/1346, constituídos por loja, sobreloja e 02 (duas) vagas de garagem, localizados na Quadra 006 do Setor Fiscal 015 da Planta Cadastral da Municipalidade de São Paulo, Pinheiros, 45º Subdistrito de Pinheiros, zona oeste e urbana da Capital, em quadra formada pela já citada via pública, e pelas ruas Teodoro Sampaio, Fradique Coutinho e Mateus Grou.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida da edição de 2006 de **O GUIA MAPOGRAF SÃO PAULO E MUNICÍPIOS** (fls. 148):

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



2493  
fls. 2652-163

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Os imóveis avaliandos encontram-se cadastrados perante a Municipalidade como sendo os **CONTRIBUINTES 015.006.0237-1, 015.006.0238-8, 015.006.0253-1 e 015.006.0254-1**, o que vem a corresponder ao identificado em:

**SETOR = 015**

**QUADRA = 006**

**LOTES = 0237-1, 0245-0, 0253-1 e 0254-1**

E, de acordo com os **MAPAS FISCAIS**, vem gravado no **ÍNDICE FISCAL = 3.974,00/2016**.

#### **4. Descrição**

##### **4.1. Local**

A região de Pinheiros, onde se localizam os imóveis avaliandos, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação, gás canalizado e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças), abrangendo também importantes logradouros, tais como : a Rua Teodoro Sampaio, a Avenida Rebouças, a Rua Cardeal Arco Verde, a Rua Henrique Schaumann, dentre outros.

A Rua Arthur de Azevedo, onde se localizam os imóveis objetivados no presente laudo, é um logradouro de tráfego intenso de veículos em

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

mão única, caracterizada por ocupação mista, ou seja: edifícios residenciais de padrão médio, casas, e estabelecimentos comerciais e de serviços.

O transporte coletivo para a região central da cidade e para os bairros periféricos é bem servido.

## 5. Os Imóveis Avaliandos

Conforme mencionado anteriormente, os imóveis avaliandos são partes integrantes do Edifício Artur Azevedo, situado na Rua Artur de Azevedo, números 1340/1346, constituídos por loja, sobreloja e 02 (duas) vagas de garagem, localizados na Quadra 006 do Setor Fiscal 015 da Planta Cadastral da Municipalidade de São Paulo, Pinheiros, 45º Subdistrito de Pinheiros, nesta Capital.

O Edifício Artur Azevedo está situado sobre terreno de meio de quadra, de formato regular e construído em patamar acima do nível do logradouro. O edifício é composto por subsolo, utilizado para o estacionamento e guarda de veículos; o pavimento térreo constituído por loja, hall de entrada, hall dos elevadores e portaria; e mais 08 (oito) pavimentos superiores constituídos por apartamentos.

A loja avalianda está localizada no pavimento térreo do Edifício Artur Azevedo, e possui área útil de 234,67 m<sup>2</sup>, total construída de 278,40 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 53,3857 m<sup>2</sup> ou 16,1775% no terreno.

2295  
fls. 2654

h

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
**Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

A loja em questão pode ser classificada como sendo **ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO** de acordo com o estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002**, com idade real de 37 anos e estado regular de conservação “c”.

A sobreloja avalianda está localizada no 1º andar do Edifício Arthur Azevedo, possui área útil de 191,35 m², área comum de 35,65 m², perfazendo área total de 227,00 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 43,5293 m² ou 13,1907 % no terreno e é constituída por salão e banheiros.

A sobreloja em questão pode ser classificada como sendo **ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO** de acordo com o estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002**, com idade real de 37 anos e necessitando de reparos importantes “g”.

As vagas de garagem 9 e 10, estão localizadas no subsolo do Edifício Artur Azevedo, e possuem cada uma a área útil de 11,50m², área comum de 10,00 m², perfazendo área total de 21,50 m², correspondendo-lhes a fração ideal de 4,12282 m² ou 1,2493 % no terreno.

Os aspectos da via pública com a qual entesta o Edifício Artur Azevedo, bem como os imóveis em questão, melhor poderão ser observados nas fotos a seguir juntadas:

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

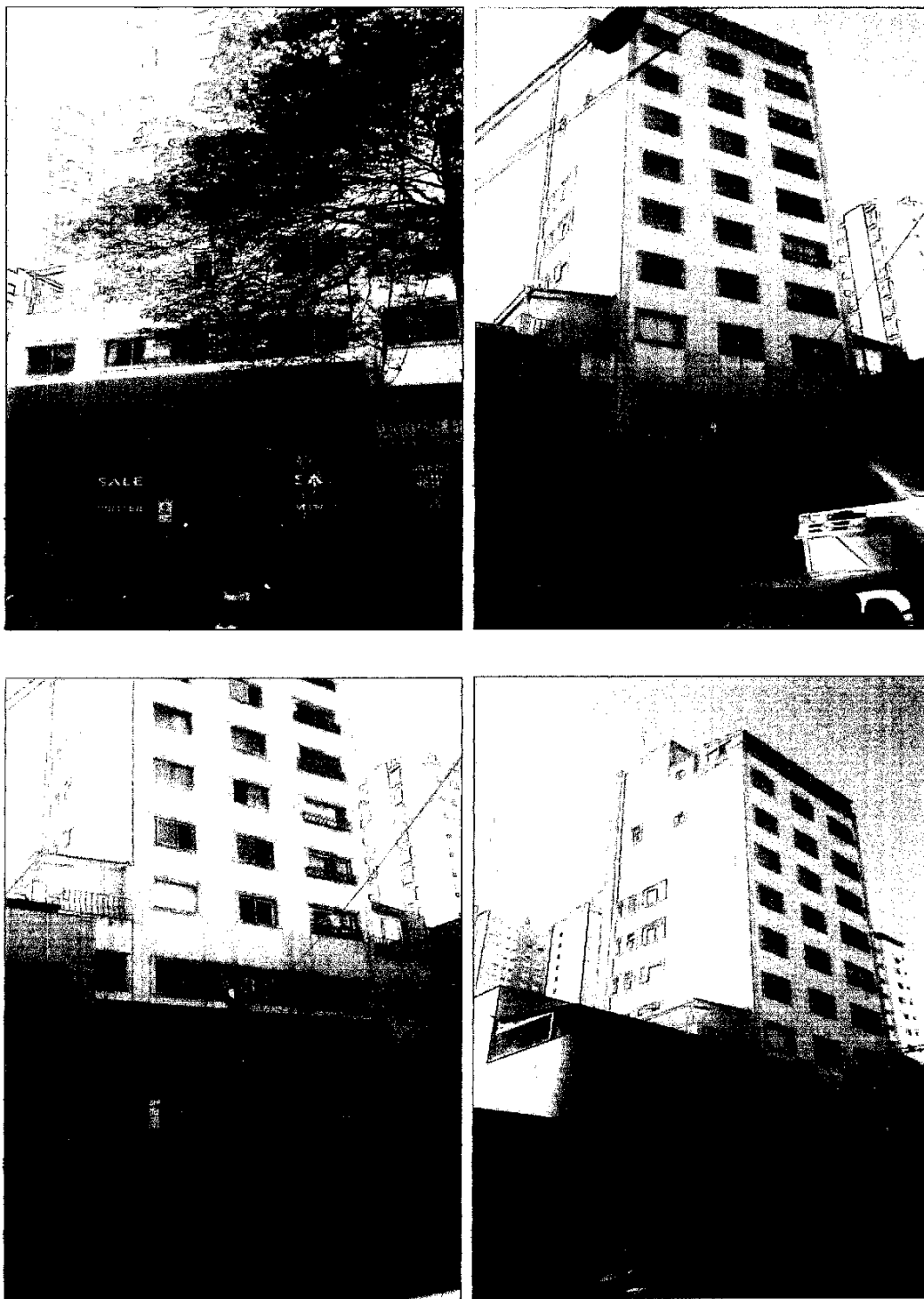


**FOTOS 01/02** - Vistas da Rua Artur de Azevedo enfocada nos dois sentidos.  
Destaque para o Edifício Artur Azevedo.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

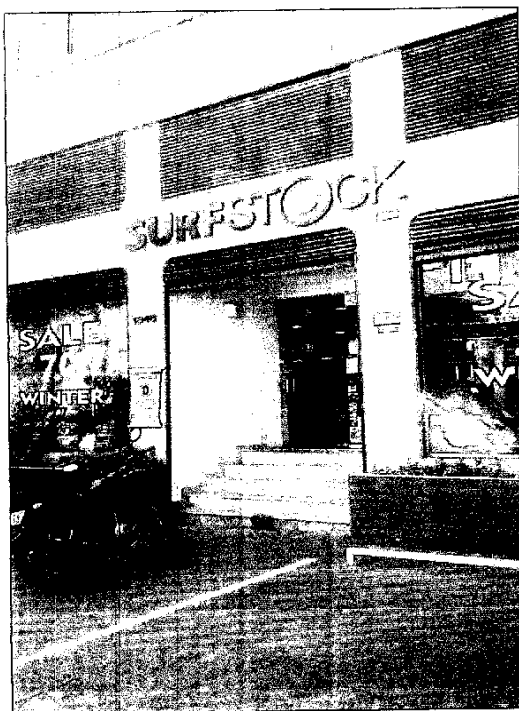


**FOTOS 03/06** - Vistas da fachada do Edifício Artur Azevedo do qual fazem parte os imóveis avaliados.

2298  
fls. 2657  
1

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



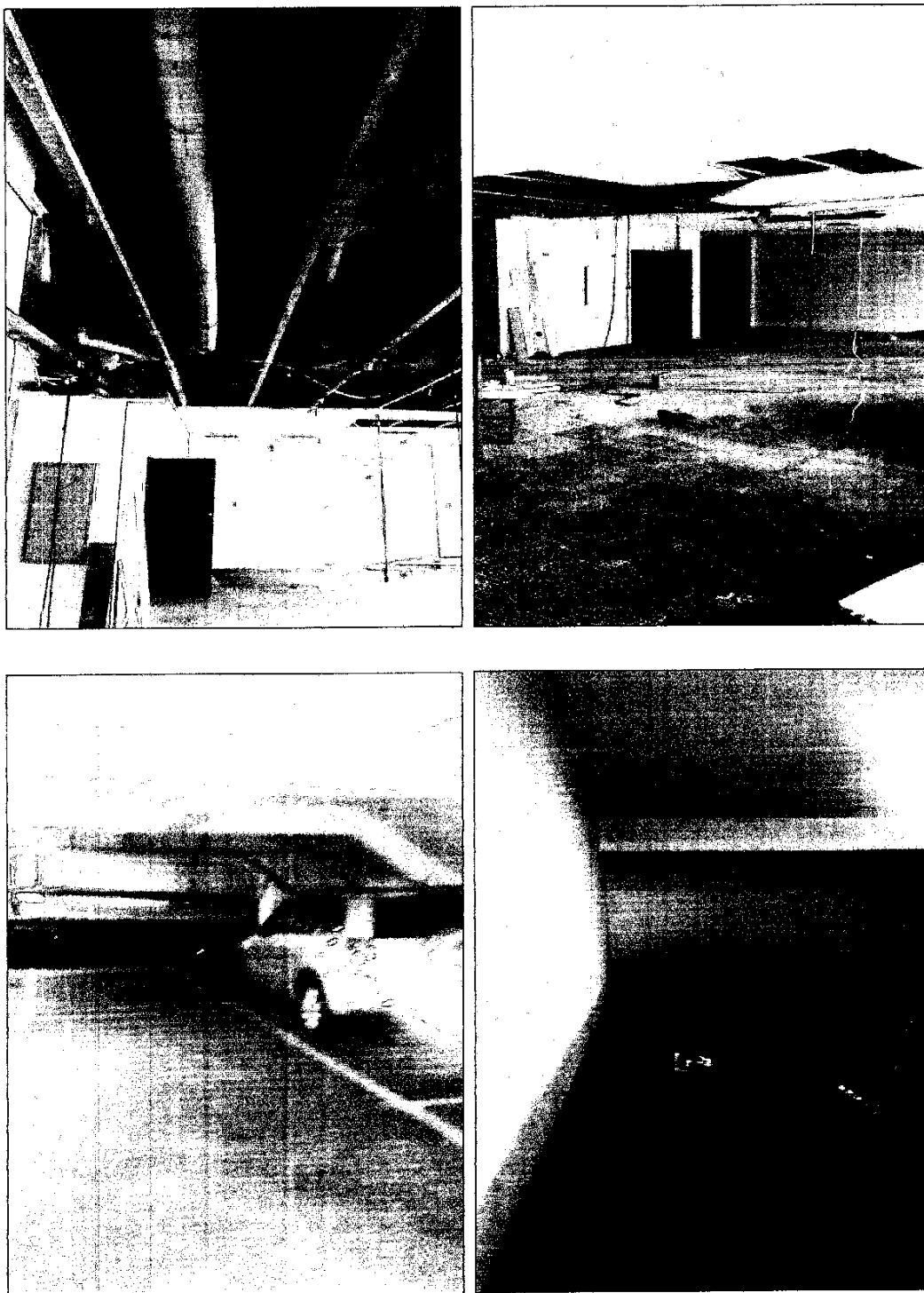
**FOTOS 07/10** - Vista externa da loja, localizada no pavimento térreo, e vistas da sobreloja, localizada no 1º andar do Edifício Artur Azevedo.

14

Rua Luiz Galhanone, 632 - Casa 8 - 05654-010 - Jardim Viana - São Paulo - SP - Brasil  
Fone: 5583-3535 - iakowskyale@uol.com.br

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTOS 11/14** - Vistas parciais da sobreloja e do subsolo do Edifício Artur Azevedo.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Engenheiro - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.

Capítulo

### 5.1. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico

Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação:

#### a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

#### b) Método Involutivo

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

2501  
fss. 2660  
Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**c) Método Evolutivo**

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

**d) Método da Capitalização da Renda**

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

**e) Método da Quantificação do Custo**

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

No caso em questão o método apropriado é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em analisar elementos semelhantes ou assemelhados aos avaliandos, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

**6. Apuração do Valor do Imóvel**

Para a fixação do justo e correto valor unitário dos imóveis, representante da realidade imobiliária da região de Pinheiros, o jurisperito funda-

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Engenheiro - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

2507  
fls. 2661

mentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.**

O método comparativo parte da premissa de que existe disponível no mercado uma amostra de elementos assemelhados ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

Assim sendo, em pesquisa empreendida, a perícia obteve uma amostra de 9 (nove) elementos entendidos como comparáveis, pois estão localizados na mesma região geoeconômica do avaliando.

Portanto, a apuração do valor básico unitário foi feita por meio do metro quadrado médio, em que foram aplicados os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

## **7. Fatores Pesquisados**

A pesquisa é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e análise dos dados amostrais.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP-2011), o planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.

2303  
ns. 2082 4

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Os dados e informações confiáveis de ofertas e de negociações realizadas são contemporâneos à data de referência, e foram observadas as principais características físicas, econômicas e localização, bem como a investigação do mercado. Foi colhida a maior quantidade possível de dados de mercado com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Foram considerados na pesquisa apenas elementos em condições econômico-mercadológicas às dos bens avaliandos, situando-os, dentro do possível, como sendo centróides ao amostral. Consideraram-se elementos do mesmo tipo, com dimensões e dependências compatíveis, com padrão construtivo, estado de conservação e obsolescência similares.

Para proceder à homogeneização dos valores amostrais, o técnico signatário analisou a influência dos seguintes fatores:

**OFERTA:** utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

**PADRÃO:** corrige a diferença entre os padrões, conforme estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo **IBAPE-SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), limitado à parcela do capital benfeitoria.

**LOCAL:** Foi considerado um fator de localização, representado pelo quociente entre o índice fiscal do avaliando (3.974,00) e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa.

2304  
fls. 2698

4

sob o número WJM21410648756

01/07/2021 às 11:22, sob o número 0088353-76.2001.8.26.0100 e código QDncGICz.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**VAGA:** considera a diferença entre os números de vagas de garagem dos imóveis em análise, conforme observado no mercado local.

**HOMOGENEIZAÇÃO DAS ÁREAS:** As áreas dos elementos pesquisados, bem como do avaliando, foram ponderadas atribuindo-se pesos para os pavimentos, tendo sido utilizado ao final o de melhor representatividade para a homogeneização da amostra, o qual corresponde ao seguinte:

- Pavimento térreo = 1,00
- Pavimentos superiores = 0,50
- Pavimentos inferiores = 0,50

**FATOR DE CORREÇÃO QUANTO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Foc):** O estado de conservação e a idade aparente dos elementos comparativos analisados serão empregados utilizando-se o método Ross/Heidecke em que o Foc da loja avalianda = 0,596 e o Foc da sobreloja avalianda = 0,4216.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme **TABELA 1**, do estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do **IBAPE/SP**, a seguir reproduzida:

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

2305  
fls. 266

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA REFERENCIAL<br>- L - (anos) | VALOR RESIDUAL<br>- "R" - (%) |
|-------------|-------------|------------|----------------------------------|-------------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RUSTICO    | 5                                | 0                             |
|             |             | SIMPLES    | 10                               | 0                             |
|             | CASA        | RUSTICO    | 60                               | 20                            |
|             |             | PROLETARIO | 60                               | 20                            |
|             |             | ECONOMICO  | 70                               | 20                            |
|             |             | SIMPLES    | 70                               | 20                            |
|             |             | MEDIO      | 70                               | 20                            |
|             |             | SUPERIOR   | 70                               | 20                            |
|             |             | FINO       | 80                               | 20                            |
|             |             | LUXO       | 80                               | 20                            |
|             | APARTAMENTO | ECONOMICO  | 60                               | 20                            |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                            |
|             |             | MEDIO      | 60                               | 20                            |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                            |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                            |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                            |
| COMERCIAL   | ESCRITORIO  | ECONOMICO  | 70                               | 20                            |
|             |             | SIMPLES    | 70                               | 20                            |
|             |             | MEDIO      | 60                               | 20                            |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                            |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                            |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                            |
|             | GALPÕES     | RUSTICO    | 60                               | 20                            |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                            |
|             |             | MEDIO      | 80                               | 20                            |
|             |             | SUPERIOR   | 80                               | 20                            |
|             | COBERTURAS  | RUSTICO    | 20                               | 10                            |
|             |             | SIMPLES    | 20                               | 10                            |
|             |             | SUPERIOR   | 30                               | 10                            |

Relendo a **TABELA 1** observa-se que se trata de imóveis da **classe comercial, tipo escritório, padrão médio**, cuja vida referencial é 60 (sessenta) anos e o valor residual equivale a 20% (vinte por cento).

Como a vida útil da edificação é de 60 (sessenta) anos e, como o Edifício Artur Azevedo foi construído em 1979, tem idade real de 39 (trinta e nove) anos, portanto, a idade em percentual da vida referencial corresponde a  $39/60 = 0,65$  ou 65%.

O estado de conservação da loja e da sobreloja será classificado de acordo com a graduação que consta do **QUADRO A**, do estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

| Ref | ESTADO DA EDIFICAÇÃO:                                      | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a   | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| b   | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| c   | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| d   | Entre regular e necessitando reparos simples               | 6,09            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| e   | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| f   | Necessitando de reparos de simples a importantes           | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| g   | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação da grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.     |
| h   | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                               |
| i   | Sem valor                                                  | 100,00          | Edificação em estado de ruína                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

O estado de conservação da loja enquadra-se no item “e” (vide QUADRO A anterior), ou seja, edificação necessitando de reparos simples e da sobreloja enquadra-se no item “g”, necessitando de reparos importantes.

O coeficiente “K” será obtido na TABELA 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

2300  
15-2660

| Idade em %<br>da vida<br>referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                                    | 0,990                 | 0,987 | 0,983 | 0,910 | 0,811 | 0,681 | 0,469 | 0,249 |
| 4                                    | 0,979                 | 0,970 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                                    | 0,968                 | 0,955 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                                    | 0,957                 | 0,944 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,633 | 0,454 | 0,237 |
| 10                                   | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                                   | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,613 | 0,436 | 0,228 |
| 16                                   | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                                   | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20                                   | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,583 | 0,417 | 0,219 |
| 22                                   | 0,868                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,570 | 0,410 | 0,216 |
| 24                                   | 0,851                 | 0,845 | 0,826 | 0,778 | 0,692 | 0,553 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,830                 | 0,824 | 0,805 | 0,757 | 0,671 | 0,533 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                 | 0,810 | 0,790 | 0,742 | 0,656 | 0,518 | 0,389 | 0,204 |
| 30                                   | 0,805                 | 0,802 | 0,783 | 0,735 | 0,649 | 0,511 | 0,382 | 0,200 |
| 32                                   | 0,789                 | 0,785 | 0,766 | 0,718 | 0,632 | 0,494 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772                 | 0,770 | 0,751 | 0,703 | 0,617 | 0,479 | 0,366 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755                 | 0,753 | 0,734 | 0,686 | 0,600 | 0,462 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,739                 | 0,735 | 0,716 | 0,668 | 0,582 | 0,444 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,723                 | 0,718 | 0,700 | 0,652 | 0,566 | 0,428 | 0,341 | 0,179 |
| 42                                   | 0,702                 | 0,700 | 0,681 | 0,633 | 0,547 | 0,409 | 0,333 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                 | 0,681 | 0,662 | 0,614 | 0,528 | 0,390 | 0,324 | 0,169 |
| 46                                   | 0,664                 | 0,662 | 0,643 | 0,595 | 0,509 | 0,371 | 0,315 | 0,165 |
| 48                                   | 0,645                 | 0,643 | 0,624 | 0,576 | 0,490 | 0,352 | 0,306 | 0,160 |
| 50                                   | 0,625                 | 0,623 | 0,604 | 0,556 | 0,470 | 0,331 | 0,285 | 0,155 |
| 52                                   | 0,605                 | 0,603 | 0,584 | 0,536 | 0,450 | 0,311 | 0,265 | 0,150 |
| 54                                   | 0,584                 | 0,582 | 0,563 | 0,515 | 0,429 | 0,290 | 0,277 | 0,145 |
| 56                                   | 0,563                 | 0,561 | 0,542 | 0,494 | 0,408 | 0,269 | 0,267 | 0,140 |
| 58                                   | 0,542                 | 0,540 | 0,521 | 0,473 | 0,387 | 0,248 | 0,257 | 0,134 |
| 60                                   | 0,520                 | 0,518 | 0,499 | 0,451 | 0,365 | 0,226 | 0,240 | 0,129 |
| 62                                   | 0,498                 | 0,496 | 0,477 | 0,429 | 0,343 | 0,204 | 0,226 | 0,123 |
| 64                                   | 0,475                 | 0,474 | 0,455 | 0,407 | 0,321 | 0,182 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                   | 0,452                 | 0,451 | 0,432 | 0,384 | 0,298 | 0,159 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                   | 0,429                 | 0,427 | 0,408 | 0,360 | 0,274 | 0,135 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                   | 0,405                 | 0,404 | 0,385 | 0,337 | 0,251 | 0,112 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                   | 0,381                 | 0,380 | 0,361 | 0,313 | 0,227 | 0,088 | 0,180 | 0,094 |
| 74                                   | 0,356                 | 0,355 | 0,336 | 0,288 | 0,202 | 0,069 | 0,160 | 0,080 |
| 76                                   | 0,331                 | 0,330 | 0,311 | 0,263 | 0,177 | 0,050 | 0,157 | 0,072 |
| 78                                   | 0,306                 | 0,305 | 0,286 | 0,238 | 0,152 | 0,031 | 0,145 | 0,070 |
| 80                                   | 0,280                 | 0,279 | 0,260 | 0,212 | 0,126 | 0,012 | 0,133 | 0,060 |
| 82                                   | 0,254                 | 0,253 | 0,234 | 0,186 | 0,100 | 0,003 | 0,120 | 0,050 |
| 84                                   | 0,227                 | 0,226 | 0,207 | 0,159 | 0,074 | 0,000 | 0,108 | 0,046 |
| 86                                   | 0,200                 | 0,200 | 0,181 | 0,133 | 0,049 | 0,000 | 0,085 | 0,030 |
| 88                                   | 0,173                 | 0,172 | 0,153 | 0,105 | 0,034 | 0,000 | 0,062 | 0,043 |
| 90                                   | 0,145                 | 0,145 | 0,126 | 0,078 | 0,019 | 0,000 | 0,009 | 0,000 |
| 92                                   | 0,117                 | 0,116 | 0,107 | 0,059 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 94                                   | 0,088                 | 0,088 | 0,088 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 96                                   | 0,050                 | 0,050 | 0,050 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 98                                   | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 100                                  | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Deste modo, o coeficiente **K** resultante da aplicação das entradas do item “e” (loja) e “g” (sobreloja) com a idade em porcentual da vida referencial anteriormente apurada de **65%**, corresponde a **0,2655** e **0,2195**, respectivamente.

Assim sendo o coeficiente de depreciação **F<sub>OC</sub>** equivale ao seguinte montante.

23

Rua Luiz Galhanone, 632 - Casa 8 - 05654-010 - Jardim Viana - São Paulo - SP - Brasil  
Fone: 5583-3535 - iakowskyale@uol.com.br

2308  
128.2067053

4

sob o número WJM21410648753

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0088353-76.2001.8.26.0100 e código QDncGICz.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$\text{Foc (loja)} = R + K \times (1 - R)$$

Logo:

$$\text{Foc (loja)} = 0,20 + 0,2655 \times (1 - 0,20) = 0,4124$$

E da sobreloja:

$$\text{Foc (sobreloja)} = R + K \times (1 - R)$$

Logo:

$$\text{Foc (sobreloja)} = 0,20 + 0,2195 \times (1 - 0,20) = 0,3756$$

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra. Em decorrência, dos 9 (nove) elementos comparativos analisados, 7 (sete) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue anexo ao presente trabalho.

2309  
fls. 2668

4

sob o número WJM21410648737

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

| Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Índice Fiscal =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00     |
| R8-N = (setembro/2016)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1974,00  |
| Valor Unitário de Terreno na Região =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.000,00 |
| Coefficiente de Aproveitamento na Região =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2,5      |
| Índice Padrão Construção =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,656    |
| Foc (39 anos; estado e) =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,412    |
| <p>FL: fator Localização = <math>Pt \cdot IFa / Ifc</math></p> <p>FPC: fator idade e padrão construtivo = <math>Pc \cdot (Vuca / Vucc) \cdot (Foca / Focc)</math></p> <p>Pt: parcela-terreno no comparativo</p> <p>Pc: parcela-construção no comparativo</p> <p>Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo</p> <p>Ff: fator de fonte</p> <p>a: índice do avaliando</p> <p>c: índice do comparativo</p> <p>Vuc: valor unitário de construção</p> <p>IF: índice fiscal</p> <p>Área Ponderada : Térreo = 1,00 e Superior = 0,50</p> <p>A vaga = 10,00m<sup>2</sup> por vaga</p> <p>Peso Vaga = 1</p> |          |

| 1        | 2                             | 3               | 4            |
|----------|-------------------------------|-----------------|--------------|
| Elemento | Endereço                      | Preço Total R\$ | Fator Oferta |
| 1        | Rua Conego Eugenio Leite, 900 | 3.000.000,00    | 0,90         |
| 2        | Rua Morato Coelho, 262        | 1.200.000,00    | 0,90         |
| 3        | Rua Martim Carrasco, 78       | 3.200.000,00    | 0,90         |
| 4        | Rua Heitor Penteado           | 1.700.000,00    | 0,90         |
| 5        | Rua Artur Alvim, 31           | 900.000,00      | 0,90         |
| 6        | Rua Antonio Bicudo            | 2.800.000,00    | 0,90         |
| 7        | Rua Cunha Gago                | 750.000,00      | 0,90         |

1310  
RS. 2689

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

| 5                                              |                           |              |              |                   |       |       |              |          |           |
|------------------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|-------------------|-------|-------|--------------|----------|-----------|
| Dados do Comparativo                           |                           |              |              |                   |       |       |              |          |           |
| Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m² | Índice Fiscal             | Área Útil m² | Área Pav Sup | Área Ponderada m² | Ic    | Foc   | qt           | R\$/m²   | qc R\$/m² |
| 7.105,26                                       | 3.339,00                  | 380,00       | -            | 380,00            | 1,656 | 0,738 | 5.008.500,00 | 2.411,17 |           |
| 8.709,68                                       | 4.024,00                  | 124,00       | -            | 124,00            | 1,656 | 0,738 | 6.036.000,00 | 2.411,17 |           |
| 9.600,00                                       | 3.843,00                  | 300,00       | -            | 300,00            | 1,656 | 0,738 | 5.764.500,00 | 2.411,17 |           |
| 8.052,63                                       | 2.693,00                  | 190,00       | -            | 190,00            | 1,656 | 0,466 | 4.039.500,00 | 1.524,64 |           |
| 6.639,34                                       | 567,00                    | 122,00       | -            | 122,00            | 1,656 | 0,738 | 850.500,00   | 2.411,17 |           |
| 7.567,57                                       | 4.029,00                  | 222,00       | 222,00       | 333,00            | 1,656 | 0,738 | 6.043.500,00 | 2.411,17 |           |
| 8.181,82                                       | 4.069,00                  | 55,00        | 55,00        | 82,50             | 1,656 | 0,738 | 6.103.500,00 | 2.411,17 |           |
| 7.979,47                                       | (Média)                   |              |              |                   |       |       |              |          |           |
| 994,61                                         | (Desvio padrão)           |              |              |                   |       |       |              |          |           |
| 12,46%                                         | (Coeficiente de variação) |              |              |                   |       |       |              |          |           |

| 6                                 |       |                 |           | 7                          |       |                 |           | 8                      | 9           |
|-----------------------------------|-------|-----------------|-----------|----------------------------|-------|-----------------|-----------|------------------------|-------------|
| Localização                       |       |                 |           | Idade e Padrão Construtivo |       |                 |           | Composição dos Fatores |             |
| Parcela Terreno Pt%               | Fator | Variação R\$/m² | V1 R\$/m² | Parcela Construção Pc%     | Fator | Variação R\$/m² | V2 R\$/m² | Valor Final R\$/m²     | Fator Final |
| 99,95%                            | 0,001 | -7.099,72       | 5,55      | 0,05%                      | 1,000 | -1,51           | 7.103,76  | 7.109,30               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -8.704,04       | 5,64      | 0,04%                      | 1,000 | -1,53           | 8.708,14  | 8.713,79               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -9.593,49       | 6,51      | 0,04%                      | 1,000 | -1,77           | 9.598,23  | 9.604,74               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -8.046,60       | 6,03      | 0,04%                      | 1,000 | -0,35           | 8.052,28  | 8.058,31               | 1,00        |
| 99,72%                            | 0,005 | -6.608,90       | 30,45     | 0,28%                      | 0,999 | -8,28           | 6.631,07  | 6.661,51               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -7.562,67       | 4,90      | 0,04%                      | 1,000 | -1,33           | 7.566,24  | 7.571,13               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -8.176,58       | 5,24      | 0,04%                      | 1,000 | -1,42           | 8.180,39  | 8.185,63               | 1,00        |
| 9,19 (Média)                      |       |                 |           | 7.977,16                   |       |                 |           | 7.986,35               |             |
| 9,39 (Desvio padrão)              |       |                 |           | 996,06                     |       |                 |           | 990,80                 |             |
| 102,20% (Coeficiente de variação) |       |                 |           | 12,49%                     |       |                 |           | 12,41%                 |             |
|                                   |       |                 |           | Limite Inferior (-30%)     |       |                 |           | 5.690,44               |             |
|                                   |       |                 |           | Limite Superior (+30%)     |       |                 |           | 10.382,25              |             |
|                                   |       |                 |           | Elementos Discrepantes     |       |                 |           | não há                 |             |
|                                   |       |                 |           | Média Saneada              |       |                 |           | 7.986,35               |             |

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

2511  
fls. 2670

**6. Valor médio saneado ou unitário proposto da loja**

$$q = R\$ 7.986,35/m^2$$

(SETE MIL NOVECIENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E TRINTA  
E CINCO CENTAVOS POR METRO QUADRADO)  
(SETEMBRO/2016)

**7. Valor da Loja Avalianda (Mat. 67.193/10º CRI)**

Pode-se agora apurar o justo e real valor da loja avalianda, aplican-  
do-se a seguinte expressão:

$$V_{loja} = S_p \times q$$

em que:

$V_{loja}$  = Valor do imóvel avaliando = ?

$S_p$  = Área útil do imóvel = 234,67 m<sup>2</sup>

$q$  = Valor do unitário proposto = R\$ 7.986,35/m<sup>2</sup>

$$V_{loja} = 234,67 \times R\$ 7.986,35/m^2 = R\$ 1.874.156,75$$

234  
fls. 2671

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores em laudos de avaliação, tem-se:

**VALOR DA LOJA**  
**Vloja = R\$ 1.870.000.000,00**  
**(UM MILHÃO OITOCENTOS E SETENTA MIL REAIS)**  
**(SETEMBRO/2016)**

**8. Valor da Sobreloja Avalianda (Mat. 67.194/10º CRI)**

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra.

| Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Índice Fiscal =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,00     |
| R8-N = (setembro/2016)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1974,00  |
| Valor Unitário de Terreno na Região =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3.000,00 |
| Coefficiente de Aproveitamento na Região =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,5      |
| Índice Padrão Construção =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,656    |
| Foc (39 anos; estado e) =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,376    |
| FL: fator Localização = $Pt.IFa/Ifc$<br>FPC: fator idade e padrão construtivo = $Pc.(Vuca/Vucc) . (Foca/Focc)$<br>Pt: parcela-terreno no comparativo.<br>Pc: parcela-construção no comparativo.<br>Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo<br>Ff: fator de fonte<br>a: índice do avaliando<br>c: índice do comparativo<br>Vuc: valor unitário de construção<br>If: índice fiscal<br>Área Ponderada : Térreo = 1,00 e Superior = 0,50<br>A vaga = 10,00m2 por vaga<br>Peso Vaga = 1 |          |

28

23/13  
fls. 267/283

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Engenheiro - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

| 1        | 2                             | 3               | 4            |
|----------|-------------------------------|-----------------|--------------|
| Elemento | Endereço                      | Preço Total R\$ | Fator Oferta |
| 1        | Rua Conego Eugenio Leite, 900 | 3.000.000,00    | 0,90         |
| 2        | Rua Morato Coelho, 262        | 1.200.000,00    | 0,90         |
| 3        | Rua Martim Carrasco, 78       | 3.200.000,00    | 0,90         |
| 4        | Rua Heitor Penteado           | 1.700.000,00    | 0,90         |
| 5        | Rua Artur Alvim, 31           | 900.000,00      | 0,90         |
| 6        | Rua Antonio Bicudo            | 2.800.000,00    | 0,90         |
| 7        | Rua Cunha Gago                | 750.000,00      | 0,90         |

| 5                                              |                           |              |              |                   |       |       |    |              |           |
|------------------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|-------------------|-------|-------|----|--------------|-----------|
| Dados do Comparativo                           |                           |              |              |                   |       |       |    |              |           |
| Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m² | Índice Fiscal             | Área Útil m² | Área Pav Sup | Área Ponderada m² | lc    | Foc   | qt | R\$/m²       | qc R\$/m² |
| 7.105,26                                       | 3.339,00                  | 380,00       | -            | 380,00            | 1,656 | 0,738 |    | 5.008.500,00 | 2.411,17  |
| 8.709,68                                       | 4.024,00                  | 124,00       | -            | 124,00            | 1,656 | 0,738 |    | 6.036.000,00 | 2.411,17  |
| 9.600,00                                       | 3.843,00                  | 300,00       | -            | 300,00            | 1,656 | 0,738 |    | 5.764.500,00 | 2.411,17  |
| 8.052,63                                       | 2.693,00                  | 190,00       | -            | 190,00            | 1,656 | 0,466 |    | 4.039.500,00 | 1.524,64  |
| 6.639,34                                       | 567,00                    | 122,00       | -            | 122,00            | 1,656 | 0,738 |    | 850.500,00   | 2.411,17  |
| 7.567,57                                       | 4.029,00                  | 222,00       | 222,00       | 333,00            | 1,656 | 0,738 |    | 6.043.500,00 | 2.411,17  |
| 8.181,82                                       | 4.069,00                  | 55,00        | 55,00        | 82,50             | 1,656 | 0,738 |    | 6.103.500,00 | 2.411,17  |
| 7.979,47                                       | (Média)                   |              |              |                   |       |       |    |              |           |
| 994,61                                         | (Desvio padrão)           |              |              |                   |       |       |    |              |           |
| 12,46%                                         | (Coeficiente de variação) |              |              |                   |       |       |    |              |           |

29

Rua Luiz Galhanone, 632 - Casa 8 - 05654-010 - Jardim Viana - São Paulo - SP - Brasil  
Fone: 5583-3535 - iakowskyale@uol.com.br

fls. 2673/14

11

sob o número WJMJ2141064813

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

| 6                                 |       |                 |           | 7                          |       |                 |           | 8                      | 9           |
|-----------------------------------|-------|-----------------|-----------|----------------------------|-------|-----------------|-----------|------------------------|-------------|
| Localização                       |       |                 |           | Idade e Padrão Construtivo |       |                 |           | Composição dos Fatores |             |
| Parcela Terreno Pt%               | Fator | Variação R\$/m2 | V1 R\$/m2 | Parcela Construção Pc%     | Fator | Variação R\$/m2 | V2 R\$/m2 | Valor Final R\$/m2     | Fator Final |
| 99,95%                            | 0,001 | -7.099,72       | 5,55      | 0,05%                      | 1,000 | -1,68           | 7.103,59  | 7.109,13               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -8.704,04       | 5,64      | 0,04%                      | 1,000 | -1,71           | 8.707,97  | 8.713,61               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -9.593,49       | 6,51      | 0,04%                      | 1,000 | -1,97           | 9.598,03  | 9.604,54               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -8.046,60       | 6,03      | 0,04%                      | 1,000 | -0,59           | 8.052,04  | 8.058,07               | 1,00        |
| 99,72%                            | 0,005 | -6.608,90       | 30,45     | 0,28%                      | 0,999 | -9,21           | 6.630,13  | 6.660,58               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -7.562,67       | 4,90      | 0,04%                      | 1,000 | -1,48           | 7.566,09  | 7.570,98               | 1,00        |
| 99,96%                            | 0,001 | -8.176,58       | 5,24      | 0,04%                      | 1,000 | -1,59           | 8.180,23  | 8.185,47               | 1,00        |
| 9,19 (Média)                      |       |                 |           | 7.976,87                   |       |                 |           | 7.986,06               |             |
| 9,39 (Desvio padrão)              |       |                 |           | 996,22                     |       |                 |           | 990,96                 |             |
| 102,20% (Coeficiente de variação) |       |                 |           | 12,49%                     |       |                 |           | 12,41%                 |             |
|                                   |       |                 |           | Limite Inferior (-30%)     |       |                 |           | 5.590,24               |             |
|                                   |       |                 |           | Limite Superior (+30%)     |       |                 |           | 10.381,87              |             |
|                                   |       |                 |           | Elementos Discrepantes     |       |                 |           | não há                 |             |
|                                   |       |                 |           | Média Saneada              |       |                 |           | 7.986,06               |             |

**9. Valor médio saneado ou unitário proposto da sobreloja**

$$q = R\$ 7.986,06/m^2$$

**(SETE MIL NOVECENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E SEIS CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**  
**(SETEMBRO/2016)**

fls. 26/4

23/5

h

sob o número WJM21410648

01/07/2021 às 11:22, sob o número 0088353-76.2001.8.26.0100 e código QDncGICz.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
**Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**10. Valor da Sobreloja Avalianda (Mat. 67.194/10º CRI)**

Pode-se agora apurar o justo e real valor da sobreloja avalianda, ressaltando que será considerada a área ponderada, posto que, não esta no mesmo nível e não tem acesso direito ao logradouro.

Desta forma será aplicada a seguinte expressão:

$$Vsobreloja = (Sp \times 0,50) \times q$$

em que:

$Vsobreloja$  = Valor do imóvel avaliando = ?

$Sp$  = Área pondera do imóvel =  $(191,35 \text{ m}^2 \times 0,50) = 95,67 \text{ m}^2$

$q$  = Valor do unitário proposto = R\$ 7.989,04/m<sup>2</sup>

$$Vsobreloja = 95,67 \times \text{R\$ } 7.986,06/\text{m}^2 = \text{R\$ } 764.026,36$$

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores em laudos de avaliação, tem-se:

**VALOR DA SOBRELOJA**

**$Vsobreloja = \text{R\$ } 760.000,00$**   
**(SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**  
**(SETEMBRO/2016)**

13/6  
R\$ 261,50

h

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARY IVONE VILLA REAL MARRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2021 às 11:22, sob o número WJMJ21410648753.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0088353-76.2001.8.26.0100 e código QDncGICz.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**11. Valor das vagas de garagem 9 e 10 (Mat. 67.209 e 67.210/10º CRI)**

Com relação ao valor das vagas de garagem, será considerada a área ponderada de 10,00 m², área essa que foi utilizada na homogeneização dos elementos comparativos.

Para se obter o valor de cada uma das vagas de garagem, será aplicada a seguinte expressão:

$$V_{\text{vagas}} = S_p \times q$$

em que:

$V_{\text{vaga}}$  = Valor da vaga de garagem (subsolo) = ?

$S_p$  = Área ponderada da vaga de garagem = 10,00 m²

$q$  = Valor do unitário proposto = R\$ 7.986,35/m²

$$V_{\text{vaga}} = 10,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.986,35/\text{m}^2 = \text{R\$ } 79.863,50$$

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores em laudos de avaliação, tem-se:

**VALOR DE CADA VAGA DE GARAGEM**

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 80.000,00$$

(OITENTA MIL REAIS)

(SETEMBRO/2016)

fls. 263/7  
11

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Encerramento**

Dada por encerrada a missão, exponho o presente laudo de avaliação em 33 (trinta e três) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas, e 2 (dois) anexos.

São Paulo, 13 de setembro de 2016

  
**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara : “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CAU), diploma de arquitetura e urbanismo e certidões cível e criminal.

33

23/8  
fls. 267/c  
h  
Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ANEXO I

23/10  
fls. 2678  
4

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                           |                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|
|  <b>PREFEITURA DE<br/>SÃO PAULO</b><br>FINANÇAS E<br>DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016</b> |                       |           |
| Cadastro do imóvel: 015.006.0237-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                           |                       |           |
| <b>Local do imóvel:</b><br>R ARTUR DE AZEVEDO, 1346 - LOJA<br>PINHEIROS CEP 05404-003<br>Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                           |                       |           |
| <b>Endereço para entrega da notificação:</b><br>R ARTUR DE AZEVEDO, 1346 - LOJA<br>PINHEIROS CEP 05404-003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                           |                       |           |
| <b>Contribuinte(s):</b><br>CPF 024.922.833-20 ANTONIO COLONEZI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                           |                       |           |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                           |                       |           |
| Área incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 330                                                       | Testada (m):          | 15,00     |
| Área não incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0                                                         | Fração ideal:         | 0,1617    |
| Área total (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 330                                                       |                       |           |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                           |                       |           |
| Área construída (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 279                                                       | Padrão da construção: | 4-B       |
| Área ocupada pela construção (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 250                                                       | Uso:                  | comercial |
| Ano da construção corrigida:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1979                                                      |                       |           |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |                       |           |
| - de terreno:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4.084,00                                                  |                       |           |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.694,00                                                  |                       |           |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                           |                       |           |
| - da área incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 348.683,00                                                |                       |           |
| - da área não incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,00                                                      |                       |           |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 317.056,00                                                |                       |           |
| Base de cálculo do IPTU:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 665.739,00                                                |                       |           |
| Reservado 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.<br>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/12/2016, em<br><a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financeira/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financeira/servicos/certidoes/</a>                                                                                                         |                                                           |                       |           |
| <b>Data de Emissão:</b> 13/09/2010<br><b>Número do Documento:</b> 2.2016.001350480-7<br><b>Solicitante:</b> ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO (CPF 024.963.739-30)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                           |                       |           |

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 263  
2328  
u

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  <b>PREFEITURA DE<br/>SÃO PAULO</b><br><small>FINANÇAS E<br/>DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</small>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016</b> |
| Cadastro do Imóvel: 015.006.0238-8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |
| Local do Imóvel:<br>R ARTUR DE AZEVEDO, 1340 - 1346 - CJ 11<br>PINHEIROS CEP 05404-003<br>Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |
| Endereço para entrega da notificação:<br>R ARTUR DE AZEVEDO, 1340 - 1346 - CJ 11<br>PINHEIROS CEP 05404-003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |
| Contribuinte(s):<br>CPF 024 022.889-20 ANTONIO COLONEZI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                           |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                           |
| Área incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 330                                                       |
| Área não incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                                                         |
| Área total (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 330                                                       |
| Testada (m):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 15,00                                                     |
| Fração ideal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,1319                                                    |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                           |
| Área construída (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 227                                                       |
| Área ocupada pela construção (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 250                                                       |
| Ano da construção corrigida:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1979                                                      |
| Padrão da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4-B                                                       |
| Uso:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | comercial                                                 |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |
| - de terreno:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.034,00                                                  |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.694,00                                                  |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |
| - da área incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 294.423,00                                                |
| - da área não incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,00                                                      |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 257.693,00                                                |
| Base de cálculo do IPTU:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 542.388,00                                                |
| Reservado 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 <b>CERTIFICA</b> 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.<br>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/12/2016, em<br><a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cita/secretaria/financas/servicos/certidao/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cita/secretaria/financas/servicos/certidao/</a>                                                                                                                          |                                                           |
| Data de Emissão: 13/09/2016<br>Número do Documento: 2.2016.001350502-1<br>Solicitante: ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO (CPF 024 983.738-30)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                           |

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                                           |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|---------|
|  <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b><br>FINANÇAS<br>DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           | <b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016</b> |         |
| Cadastro do imóvel: 015.006.0253-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                           |         |
| <b>Local do imóvel:</b><br>R ARTUR DE AZEVEDO, 1340 - 1348 BX 9<br>PINHEIROS CEP 05404-003<br>Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                                           |         |
| <b>Endereço para entrega da notificação:</b><br>R ARTUR DE AZEVEDO, 1340 - 1348 BX 9<br>PINHEIROS CEP 05404-003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                                           |         |
| <b>Contribuinte(s):</b><br>CPF 024.822.689-20 ANTONIO COLONEZI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                                           |         |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                                           |         |
| Área incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 330       | Testada (m):                                              | 15,00   |
| Área não incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0         | Fração ideal:                                             | 0,0124  |
| Área total (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 330       |                                                           |         |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                                                           |         |
| Área construída (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 22        | Padrão da construção:                                     | 2-C     |
| Área ocupada pela construção (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 250       | Uso:                                                      | garagem |
| Ano da construção corrigida:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1979      |                                                           |         |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                                                           |         |
| - de terreno:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4.084,00  |                                                           |         |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.894,00  |                                                           |         |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                           |         |
| - da área incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20.739,00 |                                                           |         |
| - da área não incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,00      |                                                           |         |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25.001,00 |                                                           |         |
| Base de cálculo do IPTU:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 51.740,00 |                                                           |         |
| 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.<br>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/12/2016, em<br><a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financas/bando/certidao/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financas/bando/certidao/</a>                                                                                                                      |           |                                                           |         |
| <b>Data de Emissão:</b> 13/08/2016<br><b>Número do Documento:</b> 2.2016.001350488-6<br><b>Solicitante:</b> ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO (CPF 024.983.739-30)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                                           |         |

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARY IVONE VILLA REAL MARRAS e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 01/07/2021 às 11:22 , sob o número PDJ-2021-00883537. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0088353-76.2001.8.26.0100 e código QDncGICz.

**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS E  
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016**

**Cadastro do Imóvel: 015.006.0254-1**

**Local do Imóvel:**

R ARTUR DE AZEVEDO, 1340 - 1340 BX 10

PINHEIROS CEP 05404-003

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R ARTUR DE AZEVEDO, 1340 - 1340 BX 10

PINHEIROS CEP 05404-003

**Contribuinte(s):**

CPF 024.922.889-20

ANTONIO COLONEZI

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 330 | Testada (m):  | 15,00  |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 0,0124 |
| Área total (m²):           | 330 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |         |
|------------------------------------|------|-----------------------|---------|
| Área construída (m²):              | 22   | Padrão da construção: | 2-C     |
| Área ocupada pela construção (m²): | 250  | Uso:                  | garagem |
| Ano da construção corrigido:       | 1979 |                       |         |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - do terreno:    | 4.034,00 |
| - da construção: | 1.894,00 |

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| - da área incorporada:     | 20.739,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00      |
| - da construção:           | 25.001,00 |

Base de cálculo do IPTU: 51.740,00

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 do 2016.

**Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.**

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/12/2016, em

<http://www.pmsp.sp.gov.br/secretaria/financas/servicos/certidao/>

**Data de Emissão:** 13/09/2016

**Número do Documento:** 2.2016.001350481-2

**Solicitante:** ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO (CPF 024.983.738-30)

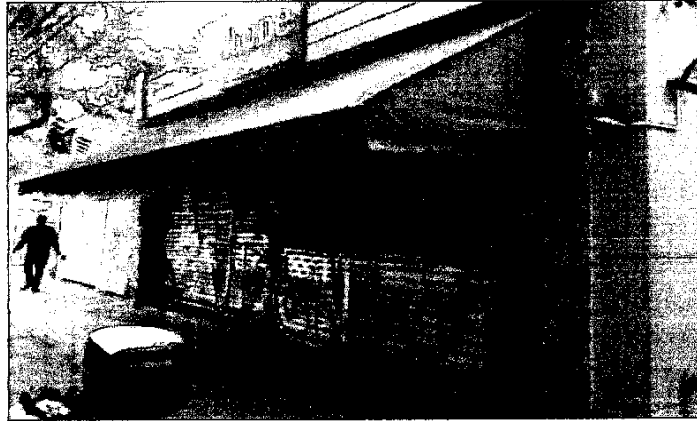
2323  
fls. 2682  
h  
Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ANEXO II

2324  
08-2683  
h

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



Endereço: Rua Cônego Eugênio Leite, 600  
Valor: R\$ 3.000.000,00  
Área: 380,00  
Cod. LO 0008  
Ofertante: Saúde Imóveis – Tel. 5584-7272



Endereço: Rua Morato Coelho, 262  
Valor: R\$ 1.200.000,00  
Área: 124,00  
Cod. LO 0001  
Ofertante: Vera Imóveis – Tel. 2614-3087

1325  
No. 2684  
11

Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



Endereço: Rua Martim Carrasco, 68  
Valor: R\$ 3.200.000,00  
Área: 300,00  
Cod. 143  
Ofertante: Pinho Imóveis – Tel. 99945-8026



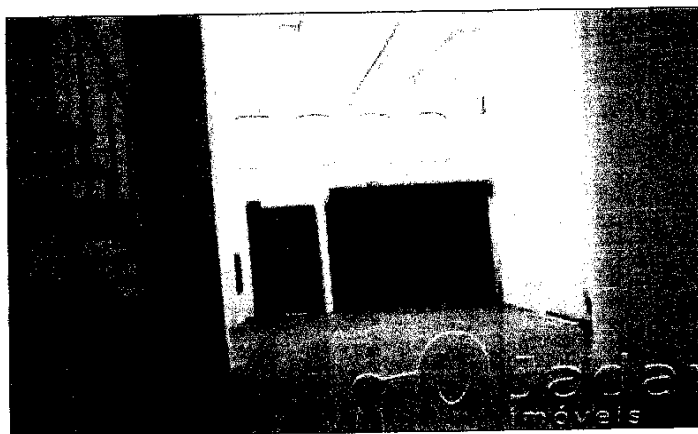
Endereço: Rua Heitor Penteado  
Valor: R\$ 1.700.000,00  
Área: 190,00 m<sup>2</sup>  
Cod. 769512  
Ofertante: BrasilBrokers Imóveis – Tel. 2121-7244

Rua Luiz Galhanone, 632 - Casa 8 - 05654-010 - Jardim Viana - São Paulo - SP - Brasil  
Fone: 5583-3535 - iakowskyale@uol.com.br

232/11  
Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



Endereço: Rua Artur Alvim, 31  
Valor: R\$ 900.000,00  
Área: 122,00  
Cod. BI 7254  
Ofertante: Nova São Paulo Imóveis – Tel. 5592-3200

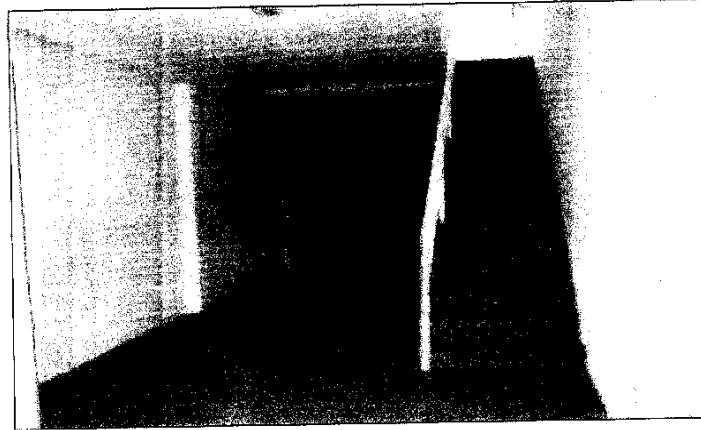


Endereço: Rua Antonio Bicudo  
Valor: R\$ 2.800.000,00  
Área: 444,00  
Cod. JDR 87  
Ofertante: Jadar Imóveis – Tel. 3088-3422

Rua Luiz Galhanone, 632 - Casa 8 - 05654-010 - Jardim Viana - São Paulo - SP - Brasil  
Fone: 5583-3535 - iakowskyale@uol.com.br

2327  
rs. 2086  
h

Alexandre Paulo Iakowsky Netto  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



Endereço: Rua Cunha Gago, 420  
Valor: R\$ 750.000,00  
Área: Térreo = 55,00 m<sup>2</sup> + 1 pavimento superior = 55,00 m<sup>2</sup>  
Cod. 183  
Ofertante: Metrôpole Paulista Imóveis – Tel. 99993-8023