

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª
VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA CAPITAL**

Ref.: Processo nº 0035940-22.2020.8.26.0100

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 os autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **MARY IVONE VILLA MARRAS** em desfavor de **ANA MARIA FANCHINI DI GIACOMO**, tendo procedido a todas as diligências 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, 1º de agosto de 2023

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Sumário

Capítulo 1.	4
1.1. Considerações Preliminares	4
Capítulo 2.	6
2.1. Vistoria	6
3. Localização	6
4. Descrição	8
4.1. Local	8
4.2. Zoneamento	9
5. Imóvel objeto da Matrícula número 46.734	9
Capítulo 3.	24
6. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico	24
7. Apuração do Valor da Loja	25
8. Fatores Pesquisados	26
9. Valor médio saneado ou unitário proposto	34
10. Valor da Loja Avalianda (Matrícula nº 46.734/10º CRI)	34
11. Apuração do Valor dos Apartamentos	35
12. Fatores Pesquisados	36
13. Valor médio saneado ou unitário proposto	44
13.1. Valor do apartamento 01 (Matrícula nº 46.734/10º CRI)	44
13.2. Valor do apartamento 02 (Matrícula nº 46.734/10º CRI)	45
13.3. Valor do apartamento 03 (Matrícula nº 46.734/10º CRI)	46
13.4. Valor do apartamento 04 (Matrícula nº 46.734/10º CRI)	47
14. Imóvel objeto da Matrícula número 46.735	49
Capítulo 4.	61
15. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico	61
16. Apuração do Valor da Loja	62
17. Fatores Pesquisados	63
18. Valor médio saneado ou unitário proposto	71
19. Valor da Loja Avalianda (Matrícula nº 46.735/10º CRI)	71
20. Apuração dos Apartamentos	72
21. Fatores Pesquisados	73
22. Valor médio saneado ou unitário proposto	81
22.1. Valor dos apartamento 01, 03 e 05 (Matrícula nº 46.735/10º CRI)	81
	2

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

22.2. Valor dos apartamentos 02, 04 e 06 (Matrícula nº 46.735/10º CRI)	82
23. Grau de Fundamentação	84
24. Grau de Precisão	85
Encerramento	87

Anexo

1. Dados Cadastrais dos imóveis avaliandos (015.006.0031-8 e 015.010.0006-3)
2. Elementos Comparativos

Valor dos Imóveis - Resumo

Rua Artur de Azevedo, 1334 – Loja	– R\$ 875.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1336 – apartamento 01	– R\$ 460.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1336 – apartamento 02	– R\$ 525.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1336 – apartamento 01	– R\$ 420.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1336 – apartamento 01	– R\$ 540.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1367 – Loja	– R\$ 825.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1367 – apartamento 01	– R\$ 470.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1336 – apartamento 02	– R\$ 390.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1336 – apartamento 03	– R\$ 470.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1336 – apartamento 04	– R\$ 390.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1336 – apartamento 05	– R\$ 470.000,00
Rua Artur de Azevedo, 1336 – apartamento 06	– R\$ 390.000,00

1.

Capítulo

1.1. Considerações Preliminares

O objetivo desse trabalho é determinar o valor de mercado dos imóveis objetos das Matrículas números 46.734 e 46.735 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, situados na Rua Artur de Azevedo, números 1334/1336 e número 1367, Pinheiros, no 45º Subdistrito de Pinheiros, nesta Capital.

O jurisperito entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, ou seja, o resultado final deverá representar o real valor do imóvel em questão para a data da avaliação (agosto de 2023).

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 técnico signatário vistoriou o imóvel avaliando e suas circunvizinhanças, bem como fez diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu atual valor 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 a **NORMA IBAPE/2005**, bem como no conhecido e consagrado estudo **ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/2019**.

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

Sendo fática a matéria em testilha, e cabente a prova pericial, foi o signatário nomeado jurisperito a fls. 216 assumindo o compromisso geral em Cartório, de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, para apresentar seu parecer sobre o pleito focalizado, e que ora submete à apreciação da **E. JULGADORA**, o Laudo Técnico a seguir:

2. Capítulo

2.1. Vistoria

Após o estudo acurado da matéria, procedeu a perícia 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

O imóvel objeto da Matrícula número 46.734 do 10º CRI é constituído por edifício com 01 (uma) loja no pavimento térreo, situado na Rua Artur de Azevedo, número 1334, e 02 (dois) pavimentos superiores com 02 (dois) apartamentos cada, perfazendo o total de 04 (quatro) unidades habitacionais.

O outro imóvel avaliando é objeto da Matrícula número 46.735 do 10º CRI é constituído por um edifício com (uma) loja no pavimento térreo, situado na Rua Artur de Azevedo, número 1367, esquina com a Rua Mateus Grou, e 03 (três) pavimentos superiores com 02 (dois) apartamentos cada, perfazendo o total de 06 (seis) unidades habitacionais.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

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):



Os imóveis em questão situados na Rua Artur de Azevedo, números 1334/1336 e número 1367, e encontram-se cadastrados perante a Municipalidade como sendo os **CONTRIBUINTES 015.006.0031-8** e **015.010.0006-3**, respectivamente, que vem a corresponder ao identificado em:

SETOR = 015

QUADRAS = 006 e 010

LOTES = 0031-8 e 0006-3

Os valores venais dos imóveis objetos do presente trabalho foram fixados pela Municipalidade de São Paulo em R\$1.656.072,00 e 1.893.039,00, Rua Artur de Azevedo, números 1334/1336 e número 1367, respectivamente, base janeiro de 2023.

4. Descrição

4.1. Local

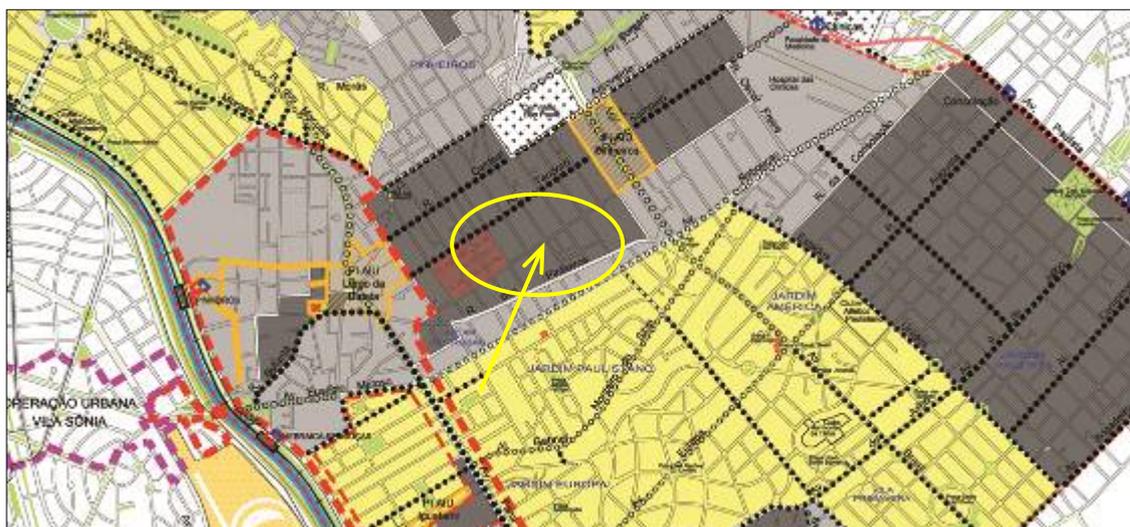
A região de Pinheiros, onde estão localizados os imóveis objetos do presente trabalho, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação, gás canalizado e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, templos religiosos, praças), e abrange importantes logradouros, tais como: a Rua dos Pinheiros, a Rua Artur de Azevedo, a Rua Teodoro Sampaio, a Rua Cardeal Arcoverde, a Avenida Henrique Schaumann, a Avenida Rebouças, a Avenida Brasil, dentre outros.

A Rua Artur de Azevedo é um logradouro com médio tráfego de veículos, de mão única e caracterizada por ocupação residencial e comercial.

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

4.2. Zoneamento

De acordo com as leis que regem o uso, o gozo e a ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel *sub judice* situa-se em **PI ZM-3b** (zona mista de alta densidade).



A taxa de ocupação vem fixada em 0,50 (cinquenta por cento da área do lote) e o coeficiente de aproveitamento vem fixado em 2,50 (duas vezes e meia a área do lote).

5. Imóvel objeto da Matrícula número 46.734

O imóvel objeto da Matrícula número 46.734 do 10º CRI, está situado na Rua Artur de Azevedo número 1334 (loja) e número 1336 (apartamentos).

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

O edifício em questão é composto por 01 (uma) loja no pavimento térreo e 02 (dois) pavimentos superiores com 02 (dois) apartamentos cada, perfazendo o total de 04 (quatro) unidades habitacionais e área total construída de 440,7136 m². Deve ser ressaltado que o terreno tem área de 154,00 m², entestando em 7,00 metros com a Rua Artur de Azevedo.

As áreas e frações ideais da loja e dos apartamentos foram calculadas conforme a NBR 12.721, como ilustrado na tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
LOJA (P. TÉRREO)	116,6700	2,0325	118,7025	0,2693
APTO 01 (1ºPAV)	64,6825	11,7390	76,4216	0,1734
APTO 02 (1ºPAV)	73,4325	13,3271	86,7596	0,1968
APTO 03 (2ºPAV)	58,7300	10,6587	69,3887	0,1575
APTO 04 (2ºPAV)	75,6937	13,7475	89,4412	0,2030
TOTAL	389,2087	51,5049	440,7136	1,0000

Figura 01: Tabela de áreas do edifício da Rua Artur de Azevedo, números 1334/1336.

O edifício em questão está construído sobre terreno de meio de quadra, de formato regular e em patamar no nível do logradouro. O edifício é composto por 01 (uma) loja no pavimento térreo, 02 (dois) apartamentos no 1º pavimento superior e 02 (dois) apartamentos no 2º pavimento.

Os principais materiais de acabamento existentes no edifício avaliando permitem enquadrá-lo na classificação, quanto ao seu padrão construtivo, como *Escritório Padrão Simples* (loja) e *Apartamento Padrão Simples* (unidades habitacionais) conforme o **ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS (IBAPE/SP)**.


ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.





Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
	Com elevador	3,742	4,158	4,573

Figura 02: Descrição Escritório Padrão Simples


ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

Figura 03: Descrição Apartamento Padrão Simples

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

O estado de conservação da loja (pavimento térreo) enquadra-se na classificação “E” (necessitando de reparos simples) e o estado de conservação dos apartamentos (1º e 2º pavimentos superiores) enquadram-se na classificação “F” (necessitando de reparos simples a importantes), segundo o estudo informado anteriormente, que poderá ser confirmado nas fotografias juntadas a seguir.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

A loja avalianda, de uso comercial, possui área privativa de 116,67 m², área comum de 2,0325 m² e área total de 118,7025 m², onde melhor será compreendida no recorte abaixo.

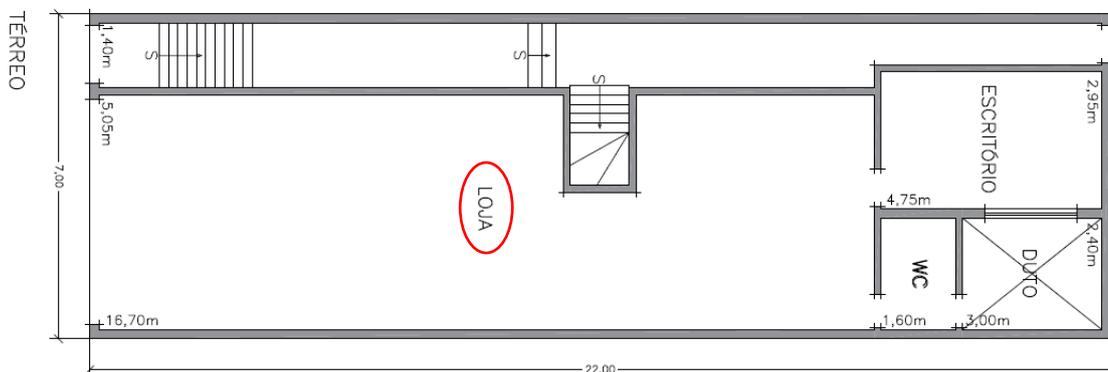


Figura 04: Planta baixa do pavimento térreo da edificação avaliada. Destaque para a loja e para o corredor lateral e escada que dão acesso aos apartamentos dos pavimentos superiores.

Como informado na Tabela 01, o apartamento 01 tem área útil de 64,6825 m², área comum de 11,7391m² e área total de 76,4216 m²; o apartamento 02 tem área útil de 73,4325 m², área comum de 13,3271 m² e área total de 86,7596 m²; o apartamento 03 tem área útil de 58,73 m², área comum de 10,6587 m² e área total de 69,3887 m²; e o apartamento 04 tem área útil de 75,6937 m², área comum de 13,7475 m² e área total de 89,4412 m², onde melhor serão visualizados nos recortes abaixo:

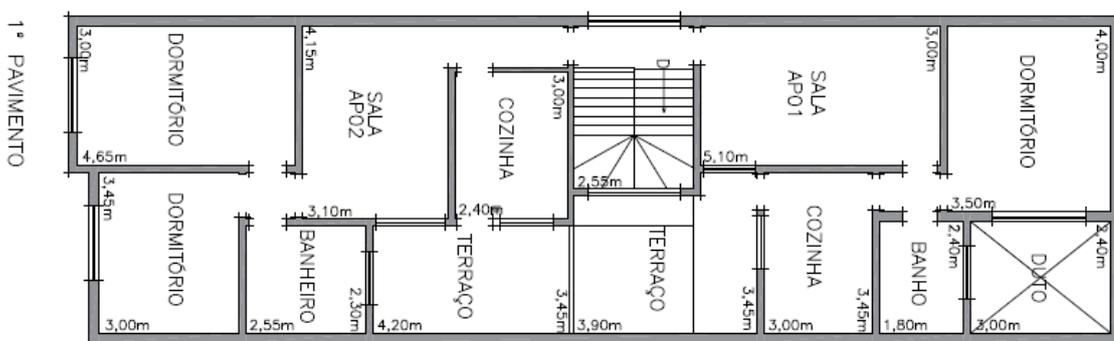


Figura 05: Planta baixa do primeiro pavimento composto pelos apartamentos 01 e 02. Ressalta-se que o apartamento 01 (fundo) é constituído por 01 (um) dormitório e o apartamento 02 (frente) é constituído por 02 (dois) dormitórios.

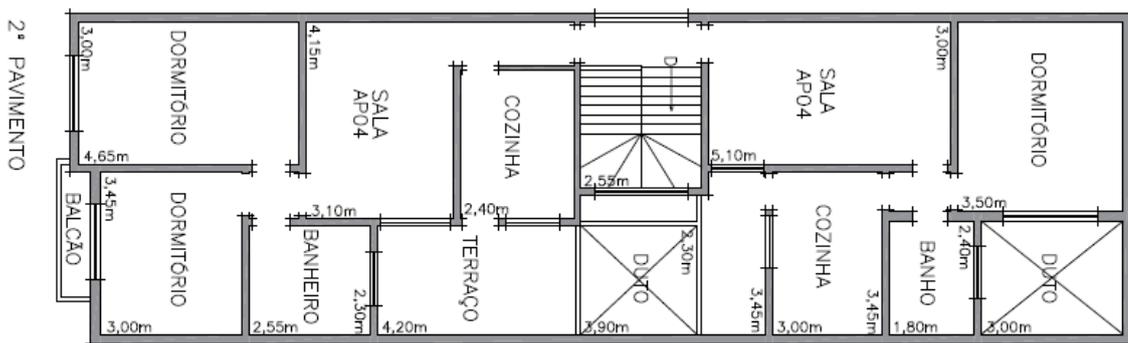
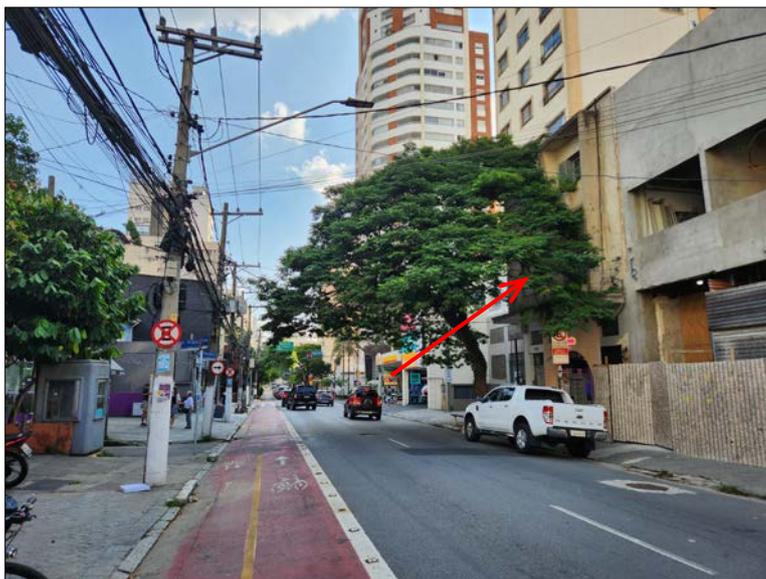


Figura 06: Planta baixa do segundo pavimento composto pelos apartamentos 03 e 04. Destaque para o apartamento 03 (fundos) que é constituído por 01 (um) dormitório e para o apartamento 04 (frente) é constituído por 02 (dois) dormitórios

Os apartamentos 1 e 3 dos primeiro e segundo pavimentos, respectivamente, estão localizados nos fundos e os apartamentos 2 e 4, estão localizados na frente do edifício com vista para a Rua Artur de Azevedo.

O imóvel vistoriado, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor poderão ser observados nas fotos a seguir juntadas:

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

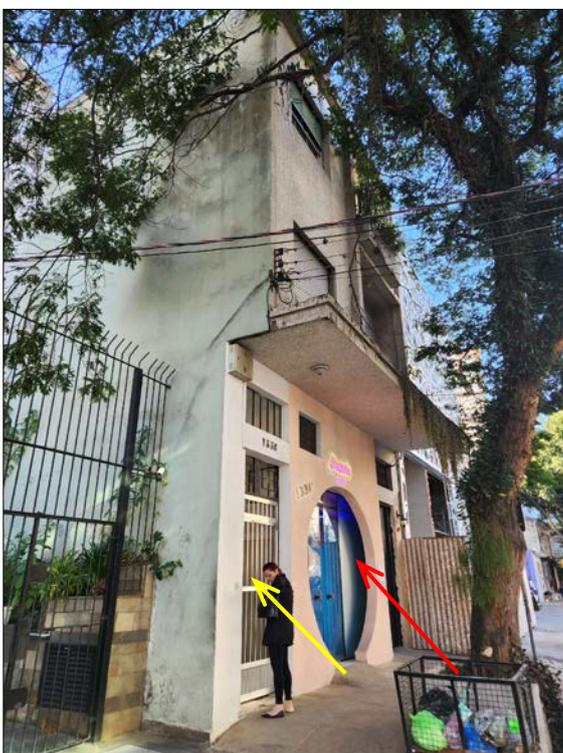
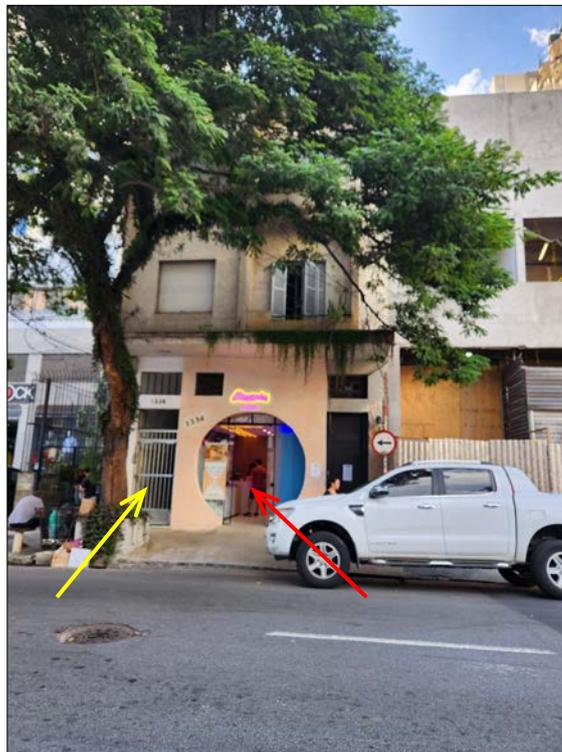


FOTOS 01/02 - Vistas da Rua Artur de Azevedo enfocada nos dois sentidos.
 Destaque para o edifício avaliando.

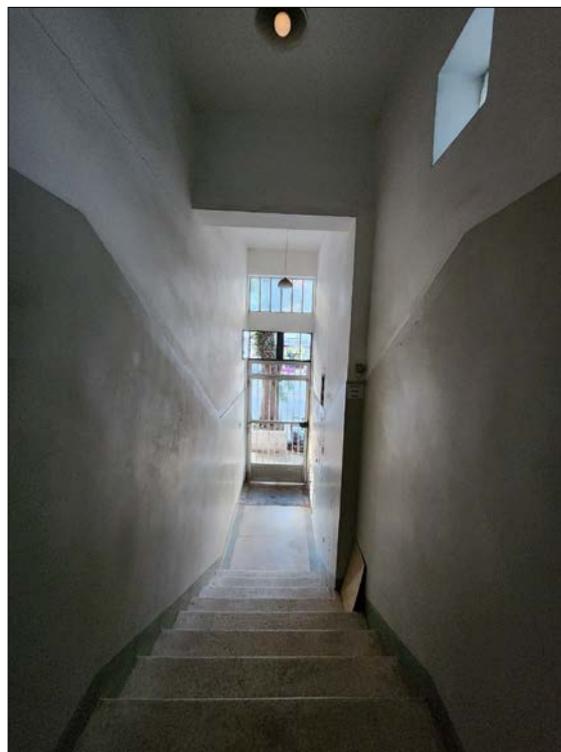
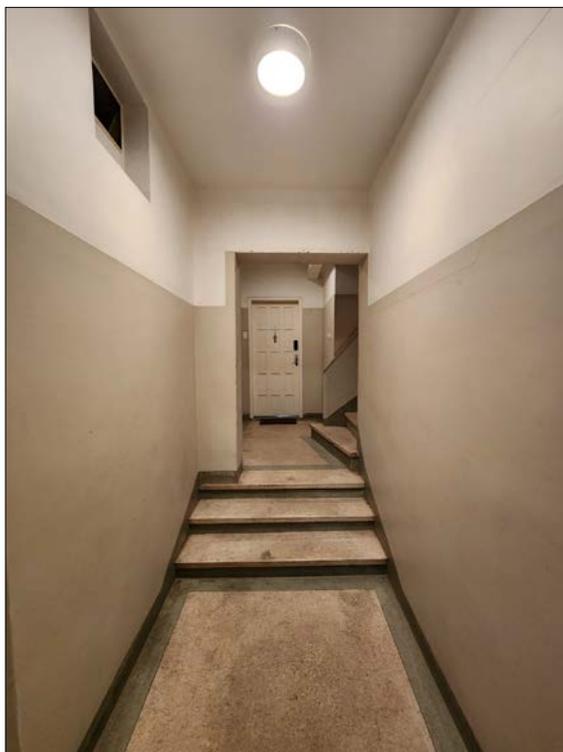
Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

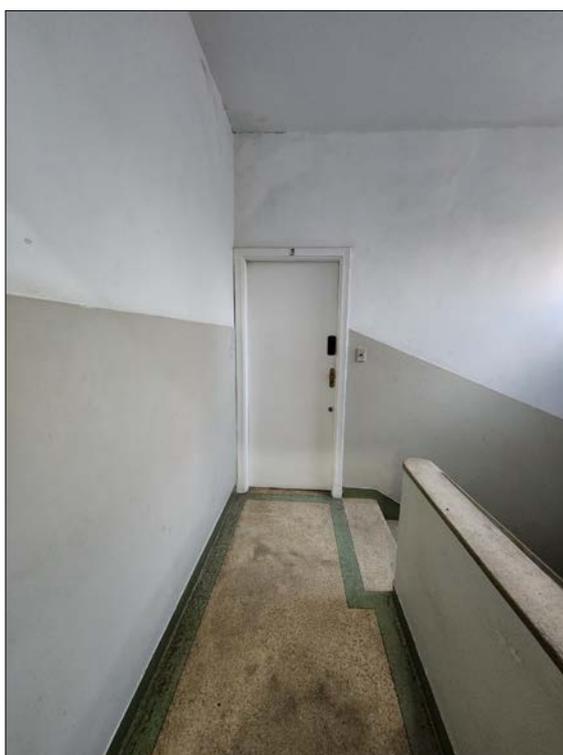
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 03/06 - Vistas das fachadas do edifício em questão enfocadas da Rua Artur de Azevedo. Destaque para a loja no pavimento térreo (seta vermelha) e para o portão que dá acesso aos apartamentos avaliandos (seta amarela).



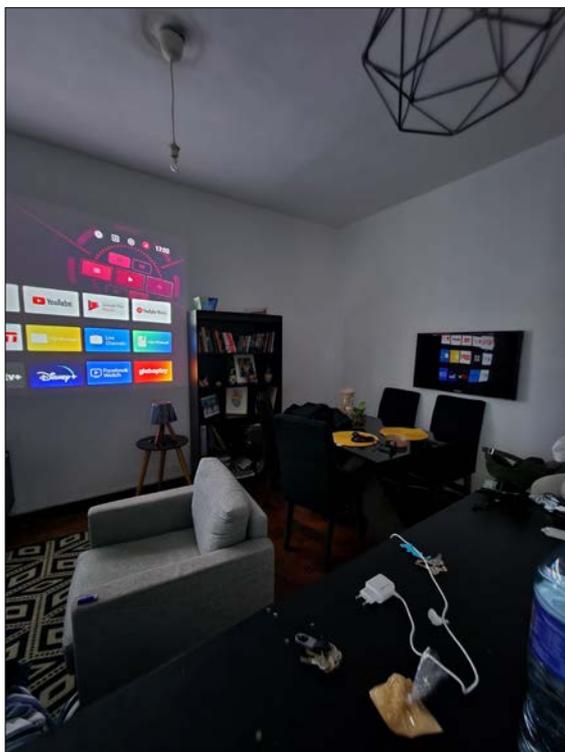
FOTOS 07/08 - Vistas do corredor lateral do edifício que dá acesso aos apartamentos avaliados.



FOTOS 09/10 - Vistas do hall social do segundo pavimento.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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



FOTOS 11/12 - Vistas da sala do apartamento 01, situado no primeiro pavimento do edifício em questão.



FOTOS 13/14 - Vistas do dormitório do apartamento 01.



FOTOS 15/16 - Vistas parciais do banheiro e terraço do apartamento 01.



FOTOS 17/18 - Vistas parciais da cozinha.

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



FOTOS 19/20 - Vistas parciais da sala do apartamento 04, localizado no segundo pavimento do edifício avaliando.



FOTOS 21/22 - Vistas parciais da cozinha e da área de serviço.



FOTOS 23/24 - Vistas do primeiro dormitório.



FOTOS 25/26 - Vistas parciais do segundo dormitório do apartamento 04.



FOTOS 27/28 - Vistas do banheiro.

3.

Capítulo

6. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico

Para a determinação do justo e real valor de mercado dos imóveis ora avaliandos, o técnico 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.

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.

7. Apuração do Valor da Loja

Para a fixação do justo e correto valor unitário da loja em questão, representante da realidade imobiliária da região de Pinheiros, o jurisperito fundamentar-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 10 (dez) elementos entendidos como comparáveis com o mesmo padrão construtivo, idade e características 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.

8. 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.

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 do bem avaliando, 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 obsolescimento 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 Índice - Unidades Padronizadas 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 (8.274,00) e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa.

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

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 do apartamento em questão é 0,349.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme **TABELA 1** do estudo **Índices - Unidades Padronizadas** do **IBAPE/SP**, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0	
		1.1.2- Padrão Simples	10	0	
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20	
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20	
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20	
		1.2.4- Padrão Simples	70	20	
		1.2.5- Padrão Médio	70	20	
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20	
		1.2.7- Padrão Fino	60	20	
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20	
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20	
		1.3.2- Padrão Simples	60	20	
		1.3.3- Padrão Médio	60	20	
		1.3.4- Padrão Superior	60	20	
		1.3.5- Padrão Fino	50	20	
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20	
	COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
			2.1.2- Padrão Simples	70	20
2.1.3- Padrão Médio			60	20	
2.1.4- Padrão Superior			60	20	
2.1.5- Padrão Fino			50	20	
2.1.6- Padrão Luxo			50	20	
GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	60	20	
		2.2.2- Padrão Simples	60	20	
		2.2.3- Padrão Médio	80	20	
		2.2.4- Padrão Superior	80	20	
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10	
		3.1.2- Padrão Médio	20	10	
		3.1.3- Padrão Superior	30	10	

Relendo a **TABELA 1** observa-se que o imóvel em questão pertence a **classe comercial, tipo escritório, padrão simples**, cuja vida referencial é 70 (setenta) anos e o valor residual equivale a 20% (vinte por cento). A vida útil da edificação é de 70 (setenta) anos e a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, bem como a Matrícula número 46.734 do 10º CRI, indicam 1964 como ano da construção, portanto, tem idade de 59 anos. Assim, a idade em percentual da vida referencial corresponde a $59/70 = 0,84$ ou 84%.

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

O estado de conservação do imóvel em questão será classificado de acordo com a graduação que consta do **QUADRO 1** do estudo **Índices – Unidades Padronizadas**:

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação do imóvel avaliando enquadra-se no item **“E”** do **QUADRO 1**, ou seja, edificação necessitando de reparos simples.

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.

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 02/08/2023 às 17:32, sob o número WJMJ23415501590. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035940-22.2020.8.26.0100 e código LBCJTsbE.

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Deste modo, o coeficiente **K** resultante da aplicação das entradas do item “E” com a idade em porcentual da vida referencial anteriormente apurada de **20%**, corresponde a **0,1861**.

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

Assim sendo o coeficiente de depreciação F_{oc} equivale ao seguinte montante.

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Logo:

$$Foc = 0,20 + 0,1861 \times (1 - 0,20) = 0,349$$

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 10 (dez) elementos comparativos analisados, 06 (seis) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue anexo.

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando	
Índice Fiscal =	8.274,00
R8N = (agosto/2023)	1954,65
Valor Unitário de Terreno na Região =	8.000,00
Coeficiente de Aproveitamento na Região =	2,5
Índice Padrão Construção =	3,753
Foc (59 anos; estado F) =	0,349
FL: fator Localização = Pt.IFa/Ifc	
FPC: fator idade e padrão construtivo = Pc.(Vuca/Vucc) . (Foca/Focc)	
Pt: parcela-terreno no comparativo.	
Pc: parcela-construção no comparativo.	
Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo	
Ff: fator de fonte	
a: índice do avaliando	
c: índice do comparativo	
Vuc: valor unitário de construção	
IF: índice fiscal	
Área Ponderada = A útil + Á vaga	
A vaga = 10,00m2 por vaga	
Peso Vaga = 1	

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

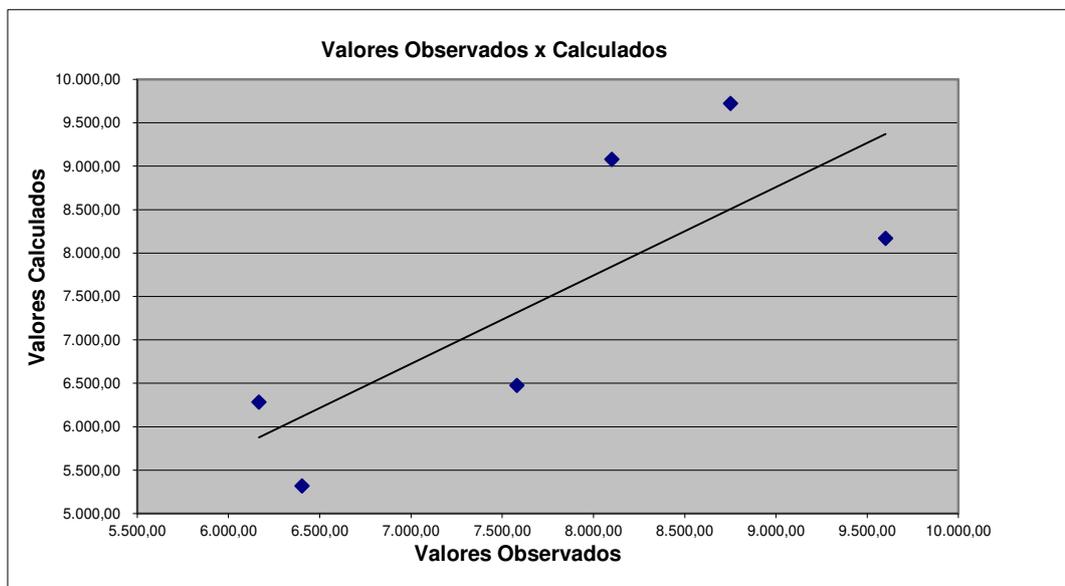
1	2	3	4
Elemento	Endereço	Preço Total R\$	Fator Oferta
1	Rua Cônego Eugênio Leite, 884 - Cod. LO0008	3.200.000,00	0,90
2	Avenida Pedroso de Morais, 804 - Cod. 3354	960.000,00	0,90
3	Rua Teodoro Sampaio, 2248 - Cod. H19899	8.500.000,00	0,90
4	Rua Deputado Lacerda Franco, 67 - Cod. 3596	900.000,00	0,90
5	Rua Francisco Leitão, 725 - Cod. 649034	1.750.000,00	0,90
6	Rua Mourato Coelho, 723 - Cod. 125709	1.850.000,00	0,90

5								
Dados do Comparativo								
Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área Útil m ²	Vaga	Área Ponderada m ²	Ic	Foc	qt R\$/m ²	qc R\$/m ²
7.578,95	9.075,00	380,00	-	380,00	3,753	0,449	4.387,24	3.293,77
9.600,00	8.895,00	90,00	-	90,00	3,753	0,465	4.300,22	3.411,15
6.401,67	8.809,00	1.195,00	-	1.195,00	3,753	0,496	4.258,64	3.638,56
8.100,00	9.074,00	100,00	-	100,00	3,753	0,200	4.386,75	1.467,16
8.750,00	9.182,00	180,00	-	180,00	3,753	0,200	4.438,97	1.467,16
6.166,67	6.995,00	270,00	-	270,00	3,753	0,417	3.381,68	3.059,03
7.766,21	(Média)							
1.333,99	(Desvio padrão)							
17,18%	(Coeficiente de variação)							

6				7				8	9
Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição	
Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m ²	V1 R\$/m ²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m ²	V2 R\$/m ²	Valor Final R\$/m ²	Fator Final
57,12%	0,950	-382,09	7.196,86	42,88%	0,904	-723,83	6.855,11	6.473,02	0,85
55,76%	0,961	-373,75	9.226,25	44,24%	0,890	-1.059,36	8.540,64	8.166,89	0,85
53,93%	0,967	-209,66	6.192,01	46,07%	0,863	-874,15	5.527,52	5.317,86	0,83
74,94%	0,934	-535,15	7.564,85	25,06%	1,187	1.512,42	9.612,42	9.077,27	1,12
75,16%	0,926	-650,33	8.099,67	24,84%	1,185	1.619,34	10.369,34	9.719,01	1,11
52,50%	1,096	592,01	6.758,68	47,50%	0,923	-477,61	5.689,06	6.281,07	1,02
7.506,39 (Média)							7.765,68	7.505,86	
1.067,31 (Desvio padrão)							2.046,50	1.741,18	
14,22% (Coeficiente de variação)							26,35%	23,20%	
Limite Inferior (-30%)								5.254,10	
Limite Superior (+30%)								9.757,61	
Elementos Discrepantes								não há	
Média Saneada								7.505,86	

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

N	Observados	Calculados
1	7.578,95	6.473,02
2	9.600,00	8.166,89
3	6.401,67	5.317,86
4	8.100,00	9.077,27
5	8.750,00	9.719,01
6	6.166,67	6.281,07



9. Valor médio saneado ou unitário proposto

$$V_u = R\$ 7.505,86/m^2$$

(SETE MIL, QUINHENTOS E CINCO REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS POR METRO QUADRADO)
(AGOSTO/2023)

10. Valor da Loja Avalianda (Matrícula nº 46.734/10º CRI)

Pode-se agora apurar o justo e real valor da loja avalianda, ressaltando que esse possui 01 (uma) vaga de garagem, aplicando-se a seguinte expressão:

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

em que:

V_{loja} = Valor do apartamento avaliando = ?

S_p = Área ponderada da loja avalianda = área útil + vagas de garagem =
116,67 m² + 0,00 m² = 116,67 m²

V_u = Valor do unitário proposto = R\$ 7.505,86/m²

logo:

$$V_{loja} = 116,67 \text{ m}^2 \times R\$ 7.505,86/m^2 = R\$ 875.708,68$$

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 AVALIANDA

Vloja = R\$ 875.000,00

(OITOCENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

(AGOSTO/2023)

11. Apuração do Valor dos Apartamentos

Para a fixação do justo e correto valor unitário dos apartamentos em questão, representante da realidade imobiliária da região de Pinheiros, o jurisperito fundamentar-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 12 (doze) elementos entendidos como comparáveis com o mesmo padrão construtivo, idade e características dos avaliandos.

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.

12. 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.

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-mercado-lógicas às do bem avaliando, 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 Índice - Unidades Padronizadas 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 (8.274,00) e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa.

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

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 do apartamento em questão é 0,216.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme **TABELA 1** do estudo **Índices - Unidades Padronizadas** do **IBAPE/SP**, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Relendo a **TABELA 1** observa-se que o imóvel em questão pertence a *classe residencial, tipo apartamento, padrão simples*, cuja vida referencial é 60 (sessenta) anos e o valor residual equivale a 20% (vinte por cento). A vida útil da edificação é de 60 (sessenta) anos e a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, bem como a Matrícula número 46.734 do 10º CRI, indicam 1964 como ano da construção, portanto, tem idade de 59 anos. Assim, a idade em percentual da vida referencial corresponde a $59/60 = 0,98$ ou 98%.

O estado de conservação do imóvel em questão será classificado de acordo com a graduação que consta do **QUADRO 1** do estudo **Índices – Unidades Padronizadas**:

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação do imóvel avaliando enquadra-se no item **“E”** do **QUADRO 1**, ou seja, edificação necessitando de reparos simples.

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Deste modo, o coeficiente **K** resultante da aplicação das entradas do item “F” com a idade em porcentual da vida referencial anteriormente apurada de **20%**, corresponde a **0,0199**.

Assim sendo o coeficiente de depreciação **F_{OC}** equivale ao seguinte montante.

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 02/08/2023 às 17:32, sob o número WJMJ23415501590. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035940-22.2020.8.26.0100 e código LBCjTSBE.

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

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Logo:

$$Foc = 0,20 + 0,0199 \times (1 - 0,20) = 0,216$$

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 12 (doze) elementos comparativos analisados, todos mostraram-se confiáveis, cujo rol segue anexo.

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando	
Índice Fiscal =	8.274,00
R8N = (agosto/2023)	1954,65
Valor Unitário de Terreno na Região =	8.000,00
Coefficiente de Aproveitamento na Região =	2,5
Índice Padrão Construção =	3,533
Foc (59 anos; estado F) =	0,216
FL: fator Localização = Pt.IFa/lfc	
FPC: fator idade e padrão construtivo = Pc.(Vuca/Vucc) . (Foca/Focc)	
Pt: parcela-terreno no comparativo.	
Pc: parcela-construção no comparativo.	
Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo	
Ff: fator de fonte	
a: índice do avaliando	
c: índice do comparativo	
Vuc: valor unitário de construção	
IF: índice fiscal	
Área Ponderada = A útil + Á vaga	
A vaga = 10,00m2 por vaga	
Peso Vaga = 1	

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

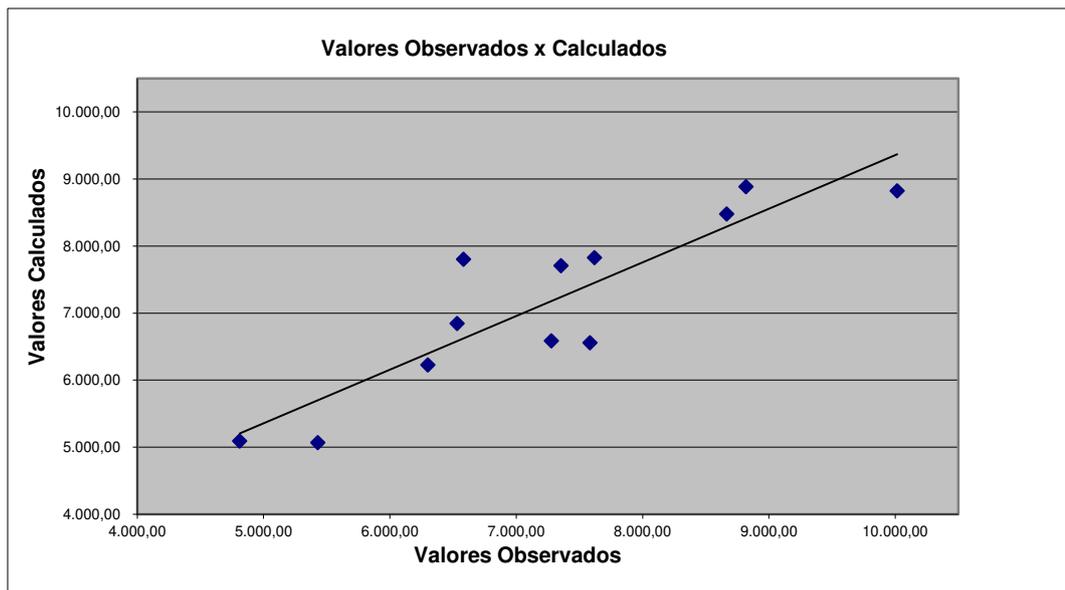
1	2	3	4
Elemento	Endereço	Preço Total R\$	Fator Oferta
1	Rua Artur de Azevedo, 1554 - Edifício Betânia - Cod.415455	550.000,00	0,90
2	Rua Teodoro Sampaio, 621 - Edifício Andes - Cod. APTOTEODORO	350.000,00	0,90
3	Rua Pais Leme, 154 - Cod. APIV004	385.000,00	0,90
4	Rua Conselheiro Pereira Pinto, 31 - Cod. 1014258	372.600,00	0,90
5	Rua Mourato Coelho, 962 - Edifício Mourato Coelho - Cod. ER6411	395.000,00	0,90
6	Rua Teodoro Sampaio, 2341 - Edifício Lagoinha - Cod. 3363	420.080,00	0,90
7	Rua Artur de Azevedo, 1425 - Edifício Najat - Cod. 1014207	690.000,00	0,90
8	Rua João Moura, 1182 - Cod. 6892	450.000,00	0,90
8	Rua João Moura, 1182 - Cod. MOUVALY	588.420,00	0,90
10	Rua Simão Álvares, 287 - Cod. AP03401	590.000,00	0,90
11	Rua Navarro de Andrade, 72 - Cod. 143786	780.000,00	0,90
12	Rua dos Pinheiros, 155 - Edifício Japi - Cod. 151167	490.000,00	0,90

5								
Dados do Comparativo								
Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área Útil m ²	Vaga	Área Ponderada m ²	Ic	Foc	qt R\$/m ²	qc R\$/m ²
7.279,41	8.381,00	68,00	-	68,00	3,533	0,292	4.051,73	2.018,56
5.431,03	8.534,00	58,00	-	58,00	3,533	0,255	4.125,69	1.758,90
4.812,50	7.099,00	72,00	-	72,00	3,533	0,255	3.431,96	1.760,97
7.621,36	6.893,00	44,00	-	44,00	3,533	0,292	3.332,37	2.016,49
6.583,33	6.729,00	54,00	-	54,00	3,533	0,200	3.253,08	1.381,16
6.301,20	8.639,00	60,00	-	60,00	3,533	0,200	4.176,46	1.381,16
10.016,13	8.512,00	62,00	-	62,00	3,533	0,307	4.115,06	2.119,38
6.532,26	7.757,00	62,00	-	62,00	3,533	0,216	3.750,06	1.490,96
7.355,25	7.757,00	62,00	1	72,00	3,533	0,216	3.750,06	1.490,96
7.585,71	8.656,00	70,00	-	70,00	3,533	0,314	4.184,67	2.169,80
8.666,67	8.759,00	71,00	1	81,00	3,533	0,200	4.234,47	1.381,16
8.820,00	7.107,00	50,00	-	50,00	3,533	0,292	3.435,82	2.016,49
7.250,41	(Média)							
1.461,50	(Desvio padrão)							
20,16%	(Coeficiente de variação)							

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	
Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m ²	V1 R\$/m ²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m ²	V2 R\$/m ²	Valor Final R\$/m ²	Fator Final
66,75%	0,991	-62,03	7.217,38	33,25%	0,913	-631,86	6.647,55	6.585,51	0,90
70,11%	0,979	-116,01	5.315,03	29,89%	0,955	-246,65	5.184,38	5.068,37	0,93
66,09%	1,109	526,43	5.338,93	33,91%	0,948	-249,59	4.562,91	5.089,34	1,06
62,30%	1,125	951,28	8.572,65	37,70%	0,902	-747,82	6.873,54	7.824,83	1,03
70,20%	1,161	1.061,06	7.644,39	29,80%	1,024	156,96	6.740,30	7.801,36	1,19
75,15%	0,968	-200,07	6.101,13	24,85%	1,020	125,28	6.426,48	6.226,41	0,99
66,01%	0,982	-184,85	9.831,28	33,99%	0,899	-1.008,51	9.007,62	8.822,77	0,88
71,55%	1,048	311,52	6.843,78	28,45%	1,000	0,86	6.533,12	6.844,64	1,05
71,55%	1,048	350,77	7.706,02	28,45%	1,000	0,97	7.356,22	7.706,98	1,05
65,85%	0,971	-220,46	7.365,26	34,15%	0,893	-809,55	6.776,17	6.555,71	0,86
75,41%	0,958	-361,86	8.304,81	24,59%	1,020	170,52	8.837,19	8.475,33	0,98
63,02%	1,103	912,65	9.732,65	36,98%	0,904	-849,01	7.970,99	8.883,64	1,01
			7.497,77	(Média)			6.909,70	7.157,07	
			1.483,57	(Desvio padrão)			1.293,98	1.312,42	
			19,79%	(Coeficiente de variação)			18,73%	18,34%	
								Limite Inferior (-30%)	5.009,95
								Limite Superior (+30%)	9.304,20
								Elementos Discrepantes	não há
								Média Saneada	7.157,07



13. Valor médio saneado ou unitário proposto

$$V_u = R\$ 7.157,07/m^2$$

(SETE MIL, CENTO E CINQUENTA E SETE REAIS E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)
(AGOSTO/2023)

13.1. Valor do apartamento 01 (Matrícula nº 46.734/10º CRI)

Pode-se agora apurar o justo e real valor do apartamento avaliando, ressaltando que não possui vaga de garagem, aplicando-se a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamento 01}} = S_p \times q$$

em que:

$V_{\text{pto 01}}$ = Valor do apartamento avaliando 01 = ?

S_p = Área ponderada do imóvel avaliando = área útil + vagas de garagem
= 64,6825 m² + 0,00 m² = 64,6825 m²

V_u = Valor do unitário proposto = R\$ 7.505,86/m²

logo:

$$V_{\text{pto 01}} = 64,6825 \text{ m}^2 \times R\$ 7.157,07/m^2 = R\$ 462.937,18$$

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

VALOR DO APARTAMENTO 01

Vapto 01 = R\$ 460.000,00
(QUATROCENTOS E SESENTA MIL REAIS)
 (AGOSTO/2023)

13.2. Valor do apartamento 02 (Matrícula nº 46.734/10º CRI)

Pode-se agora apurar o justo e real valor do apartamento avaliando, ressaltando que não possui vaga de garagem, aplicando-se a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamento 02}} = S_p \times q$$

em que:

$$V_{\text{apto 02}} = \text{Valor do apartamento avaliando 02} = ?$$

$$S_p = \text{Área ponderada do imóvel avaliando} = \text{área útil} + \text{vagas de garagem} \\ = 73,4325 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 = 73,4325 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor do unitário proposto} = \text{R\$ } 7.505,86/\text{m}^2$$

logo:

$$V_{\text{apto 02}} = 73,4325 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.157,07/\text{m}^2 = \text{R\$ } 525.561,54$$

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

VALOR DO APARTAMENTO AVALIANDO

Vapto 02 = R\$ 525.000,00
(QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)
 (AGOSTO/2023)

13.3. Valor do apartamento 03 (Matrícula nº 46.734/10º CRI)

Pode-se agora apurar o justo e real valor do apartamento avaliando, ressaltando que não possui vaga de garagem, aplicando-se a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamento 03}} = S_p \times q$$

em que:

$$V_{\text{apto 03}} = \text{Valor do apartamento avaliando 03} = ?$$

$Sp = \text{Área ponderada do imóvel avaliando} = \text{área útil} + \text{vagas de garagem}$
 $= 58,73 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 = 58,73 \text{ m}^2$

$Vu = \text{Valor do unitário proposto} = \text{R\$ } 7.505,86/\text{m}^2$

logo:

$V_{\text{apto 03}} = 58,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.157,07/\text{m}^2 = \text{R\$ } 420.334,72$

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

VALOR DO APARTAMENTO AVALIANDO

Vapto 03 = R\$ 420.000,00
(QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS)
 (AGOSTO/2023)

13.4. Valor do apartamento 04 (Matrícula nº 46.734/10º CRI)

Pode-se agora apurar o justo e real valor do apartamento avaliando, ressaltando que não possui vaga de garagem, aplicando-se a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamento 04}} = S_p \times q$$

em que:

$$V_{\text{apto 04}} = \text{Valor do apartamento avaliando 04} = ?$$

$$S_p = \text{Área ponderada do imóvel avaliando} = \text{área útil} + \text{vagas de garagem} \\ = 75,6937 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 = 75,6937 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor do unitário proposto} = \text{R\$ } 7.505,86/\text{m}^2$$

logo:

$$V_{\text{apto 04}} = 75,6937 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.157,07/\text{m}^2 = \text{R\$ } 541.745,10$$

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

VALOR DO APARTAMENTO AVALIANDO

Vapto 04 = R\$ 540.000,00
(QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
(AGOSTO/2023)

14. Imóvel objeto da Matrícula número 46.735

O imóvel objeto da Matrícula número 46.735 do 10º CRI, está situado na Rua Artur de Azevedo número 1367 esquina com a Rua Mateus Grou.

O edifício em questão é composto por 01 (uma) loja no pavimento térreo e 03 (três) pavimentos superiores com 02 (dois) apartamentos cada, perfazendo o total de 06 (seis) unidades habitacionais e área total construída de 486,0418 m². Deve ser ressaltado que o terreno tem área de 117,3550 m², entestando em 3,70 metros com a Rua Artur de Azevedo; 3,25 metros com a confluência das ruas Artur de Azevedo e Mateu Grou; e 17,70 metros com a Rua Mateus Grou.

As áreas e frações ideais da loja e dos apartamentos foram calculadas conforme a NBR 12.721, como ilustrado na tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
LOJA (P. TÉRREO)	108,3550	9,0000	117,3550	0,241
APTO 01 (1ºPAV)	56,3231	6,6141	62,9372	0,129
APTO 02 (1ºPAV)	53,6575	6,3009	59,9584	0,124
APTO 03 (2ºPAV)	56,3231	6,6141	62,9372	0,129
APTO 04 (2ºPAV)	53,6575	6,3009	59,9584	0,124
APTO 05 (3ºPAV)	56,3231	6,6141	62,9372	0,129
APTO 06 (3ºPAV)	53,6575	6,3009	59,9584	0,124
TOTAL	438,2968	47,7450	486,0418	1,000

Figura 07: Tabela de áreas do edifício da Rua Artur de Azevedo, número 1367.

O edifício em questão está construído sobre terreno de esquina, de formato regular e em patamar no nível do logradouro. O edifício é composto por 01 (uma) loja no pavimento térreo, 02 (dois) apartamentos no 1º pavimen-

to superior, 02 (dois) apartamentos no 2º pavimento e 02 (dois) pavimentos no 3º pavimento superior.

Os principais materiais de acabamento existentes no edifício avaliando permitem enquadrá-lo na classificação, quanto ao seu padrão construtivo, como *Escritório Padrão Simples* (loja) e *Apartamento Padrão Simples* (unidades habitacionais) conforme o **ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS (IBAPE/SP)**.


ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.





Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
	Com elevador	3,742	4,158	4,573

Figura 08: Descrição Escritório Padrão Simples


INDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

Figura 09: Descrição Apartamento Padrão Simples

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

O estado de conservação da loja (pavimento térreo) enquadra-se na classificação “E” (necessitando de reparos simples) e o estado de conservação dos apartamentos enquadram-se na classificação “F” (necessitando de reparos simples a importantes), segundo o estudo informado anteriormente, que poderá ser confirmado nas fotografias juntadas a seguir.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

A loja avaliada, de uso comercial, possui área privativa de 108,3550 m², área comum de 9,000 m² e área total de 117,3550 m², onde melhor será compreendida no recorte abaixo.

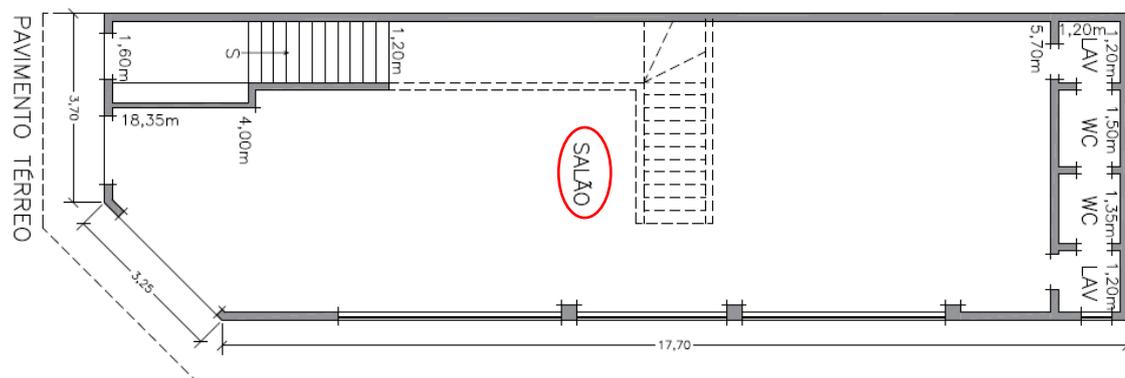


Figura 10: Planta baixa do pavimento térreo da edificação avaliada. Destaque para a loja e para a escada que dá acesso aos apartamentos dos pavimentos superiores.

Como informado na Tabela 01, os apartamentos 01, 03 e 05 têm área útil de 56,3231 m², área comum de 6,6141 m² e área total de 62,9372 m²; e os apartamentos 02, 04 e 06 têm área útil de 53,6575 m², área comum de 6,3009 m² e área total de 59,9584 m² e área total de 368,6868 m², onde melhor serão visualizados nos recortes abaixo:

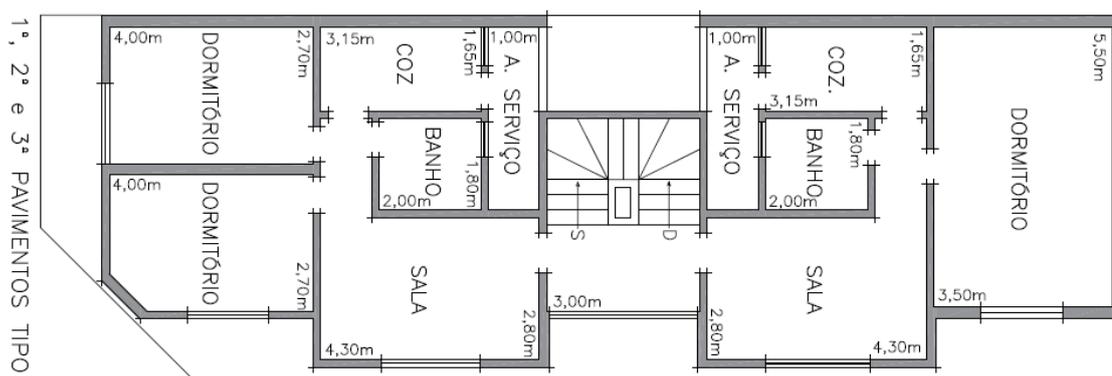
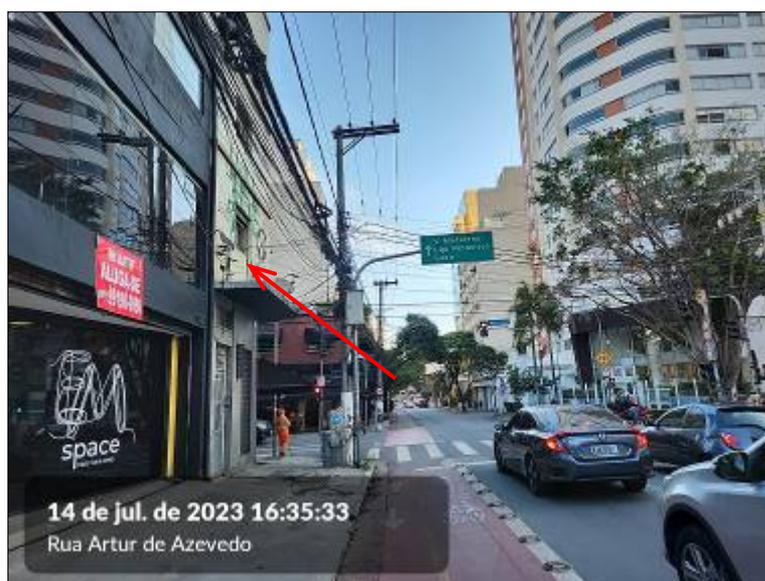
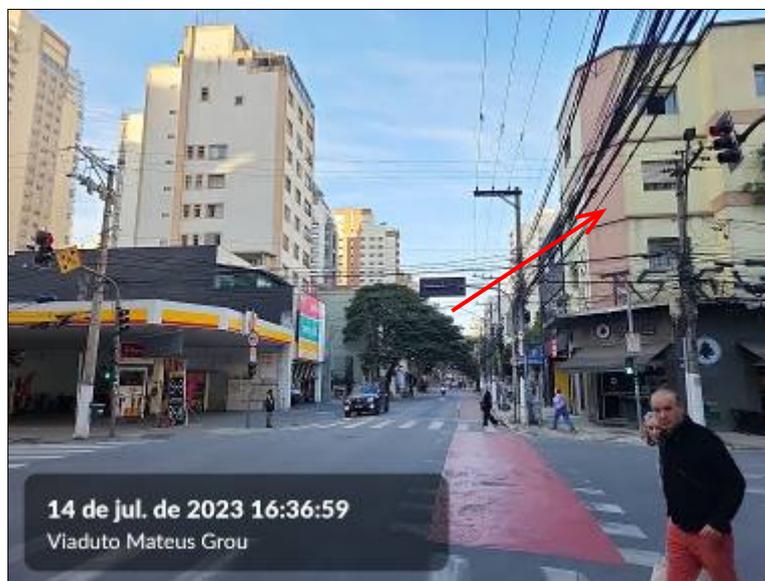


Figura 11: Planta baixa dos pavimentos superiores. Ressalta-se que o apartamento 01, 03 e 05 (fundos) são constituídos por 01 (um) dormitório e os apartamentos 02, 04 e 06 (frente) são constituídos por 02 (dois) dormitórios.

Os apartamentos com finais ímpares 1, 3 e 5 estão localizados nos fundos e os apartamentos 2, 4 e 6, estão localizados na frente do edifício com vista para a Rua Artur de Azevedo.

O imóvel vistoriado, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor poderão ser observados nas fotos a seguir juntadas:

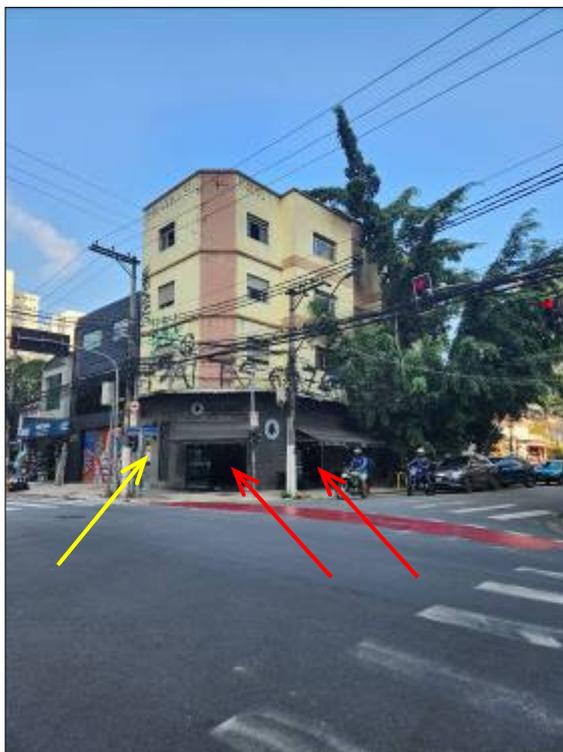


FOTOS 29/30 - Vistas da Rua Artur de Azevedo enfocada nos dois sentidos.
Destaque para o edifício avaliando.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

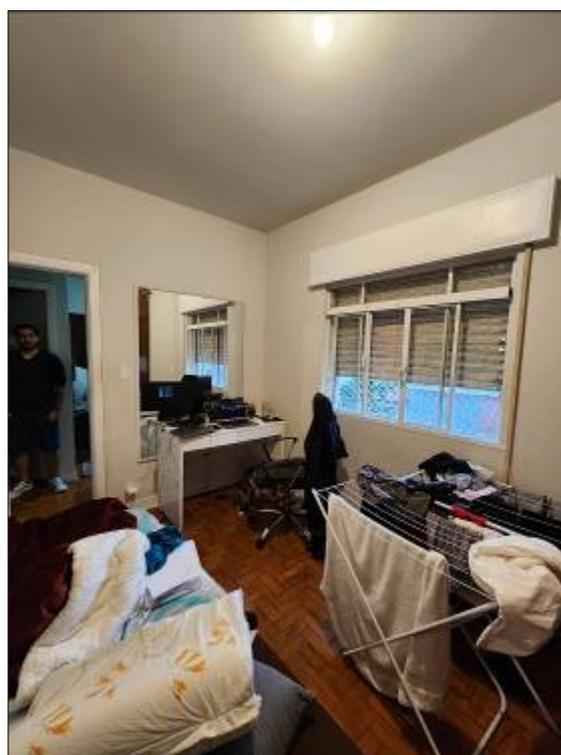
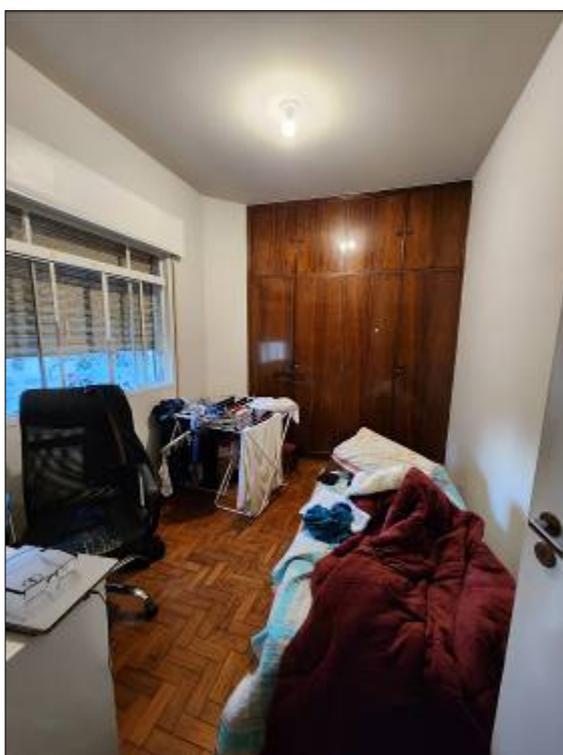


FOTOS 31/34 - Vistas das fachadas do edifício em questão enfocadas da Rua Artur de Azevedo. Destaque para a loja no pavimento térreo (seta vermelha) e para o portão que dá acesso aos apartamentos avaliandos (seta amarela).

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



FOTOS 35/36 - Vistas da sala do apartamento 02 (frente), situado no primeiro pavimento do edifício em questão.



FOTOS 37/38 - Vistas do primeiro dormitório do apartamento 02.

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



FOTOS 39/40 - Vistas parciais do segundo dormitório.



FOTOS 41/42 - Vistas parciais do banheiro.



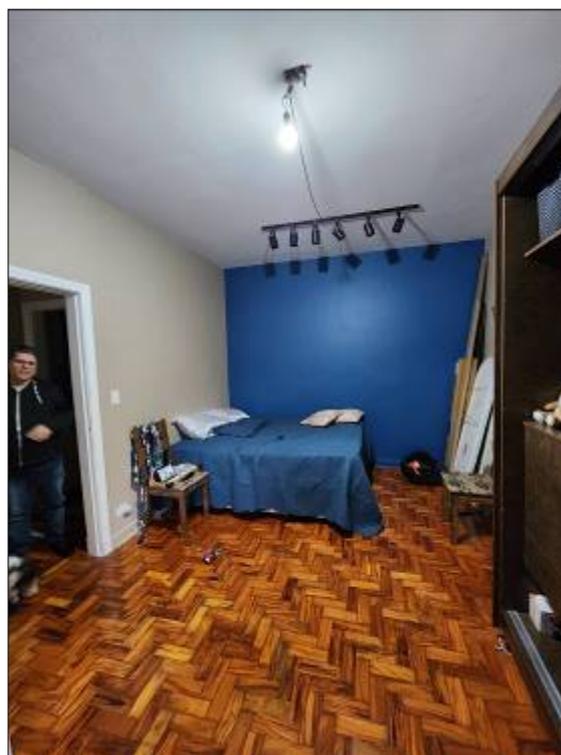
FOTOS 43/44 - Vistas parciais da cozinha do apartamento 02.



FOTOS 45/46 - Vistas da área de serviço.



FOTOS 47/48 - Vistas da sala de estar do apartamento 01 (fundos).



FOTOS 49/50 - Vistas parciais do único dormitório do apartamento 01.



FOTOS 51/52 - Vistas parciais da cozinha.



FOTOS 53/54 - Vistas da área de serviço.

4.**Capítulo****15. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico**

Para a determinação do justo e real valor de mercado dos imóveis ora avaliandos, o técnico 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.

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.

16. Apuração do Valor da Loja

Para a fixação do justo e correto valor unitário da loja em questão, representante da realidade imobiliária da região de Pinheiros, o jurisperito fundamentar-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 10 (dez) elementos entendidos como comparáveis com o mesmo padrão construtivo, idade e características 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.

17. 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.

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 do bem avaliando, 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 obsolescimento 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 Índice - Unidades Padronizadas 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 (8.508,00) e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa.

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

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 do apartamento em questão é 0,349.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme **TABELA 1** do estudo **Índices - Unidades Padronizadas** do **IBAPE/SP**, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0	
		1.1.2- Padrão Simples	10	0	
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20	
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20	
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20	
		1.2.4- Padrão Simples	70	20	
		1.2.5- Padrão Médio	70	20	
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20	
		1.2.7- Padrão Fino	60	20	
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20	
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20	
		1.3.2- Padrão Simples	60	20	
		1.3.3- Padrão Médio	60	20	
		1.3.4- Padrão Superior	60	20	
		1.3.5- Padrão Fino	50	20	
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20	
	COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
			2.1.2- Padrão Simples	70	20
2.1.3- Padrão Médio			60	20	
2.1.4- Padrão Superior			60	20	
2.1.5- Padrão Fino			50	20	
2.1.6- Padrão Luxo			50	20	
GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	60	20	
		2.2.2- Padrão Simples	60	20	
		2.2.3- Padrão Médio	80	20	
		2.2.4- Padrão Superior	80	20	
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10	
		3.1.2- Padrão Médio	20	10	
		3.1.3- Padrão Superior	30	10	

Relendo a **TABELA 1** observa-se que o imóvel em questão pertence a **classe comercial, tipo escritório, padrão simples**, cuja vida referencial é 70 (setenta) anos e o valor residual equivale a 20% (vinte por cento). A vida útil da edificação é de 70 (setenta) anos e a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, bem como a Matrícula número 46.735 do 10º CRI, indicam 1964 como ano da construção, portanto, tem idade de 59 anos. Assim, a idade em percentual da vida referencial corresponde a $59/70 = 0,84$ ou 84%.

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

O estado de conservação do imóvel em questão será classificado de acordo com a graduação que consta do **QUADRO 1** do estudo **Índices – Unidades Padronizadas**:

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação do imóvel avaliando enquadra-se no item **“E”** do **QUADRO 1**, ou seja, edificação necessitando de reparos simples.

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.

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 02/08/2023 às 17:32, sob o número WJMJ23415501590. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035940-22.2020.8.26.0100 e código LBCJTsbE.

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Deste modo, o coeficiente **K** resultante da aplicação das entradas do item “E” com a idade em porcentual da vida referencial anteriormente apurada de **20%**, corresponde a **0,1861**.

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

Assim sendo o coeficiente de depreciação F_{oc} equivale ao seguinte montante.

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Logo:

$$Foc = 0,20 + 0,1861 \times (1 - 0,20) = 0,349$$

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 10 (dez) elementos comparativos analisados, 06 (seis) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue anexo.

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando	
Índice Fiscal =	8.508,00
R8N = (agosto/2023)	1954,65
Valor Unitário de Terreno na Região =	8.000,00
Coeficiente de Aproveitamento na Região =	2,5
Índice Padrão Construção =	3,753
Foc (59 anos; estado F) =	0,349
FL: fator Localização = Pt.IFa/lfc	
FPC: fator idade e padrão construtivo = Pc.(Vuca/Vucc) . (Foca/Focc)	
Pt: parcela-terreno no comparativo.	
Pc: parcela-construção no comparativo.	
Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo	
Ff: fator de fonte	
a: índice do avaliando	
c: índice do comparativo	
Vuc: valor unitário de construção	
IF: índice fiscal	
Área Ponderada = A útil + Á vaga	
A vaga = 10,00m ² por vaga	
Peso Vaga = 1	

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

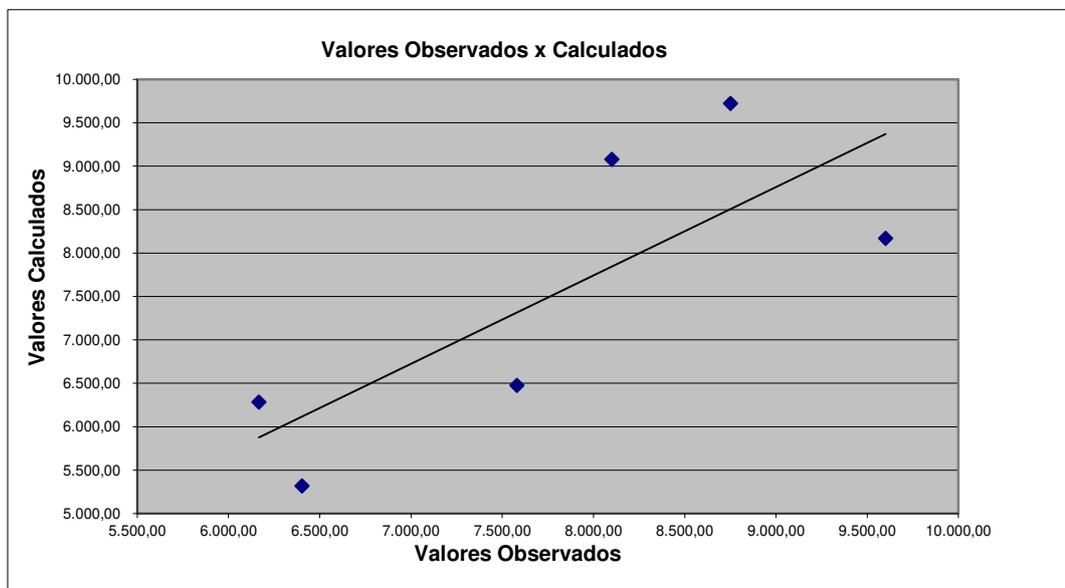
1	2	3	4
Elemento	Endereço	Preço Total R\$	Fator Oferta
1	Rua Cônego Eugênio Leite, 884 - Cod. LO0008	3.200.000,00	0,90
2	Avenida Pedroso de Morais, 804 - Cod. 3354	960.000,00	0,90
3	Rua Teodoro Sampaio, 2248 - Cod. H19899	8.500.000,00	0,90
4	Rua Deputado Lacerda Franco, 67 - Cod. 3596	900.000,00	0,90
5	Rua Francisco Leitão, 725 - Cod. 649034	1.750.000,00	0,90
6	Rua Mourato Coelho, 723 - Cod. 125709	1.850.000,00	0,90

5								
Dados do Comparativo								
Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área Útil m ²	Vaga	Área Ponderada m ²	Ic	Foc	qt R\$/m ²	qc R\$/m ²
7.578,95	9.075,00	380,00	-	380,00	3,753	0,449	4.266,57	3.293,77
9.600,00	8.895,00	90,00	-	90,00	3,753	0,465	4.181,95	3.411,15
6.401,67	8.809,00	1.195,00	-	1.195,00	3,753	0,496	4.141,51	3.638,56
8.100,00	9.074,00	100,00	-	100,00	3,753	0,200	4.266,10	1.467,16
8.750,00	9.182,00	180,00	-	180,00	3,753	0,200	4.316,88	1.467,16
6.166,67	6.995,00	270,00	-	270,00	3,753	0,417	3.288,67	3.059,03
7.766,21	(Média)							
1.333,99	(Desvio padrão)							
17,18%	(Coeficiente de variação)							

6				7				8	9
Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição	
Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m ²	V1 R\$/m ²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m ²	V2 R\$/m ²	Valor Final R\$/m ²	Fator Final
56,43%	0,965	-267,23	7.311,72	43,57%	0,903	-735,38	6.843,56	6.576,33	0,87
55,08%	0,976	-230,04	9.369,96	44,92%	0,888	-1.075,87	8.524,13	8.294,10	0,86
53,23%	0,982	-116,44	6.285,23	46,77%	0,861	-887,31	5.514,36	5.397,92	0,84
74,41%	0,954	-375,95	7.724,05	25,59%	1,191	1.544,25	9.644,25	9.268,30	1,14
74,63%	0,945	-479,37	8.270,63	25,37%	1,189	1.653,52	10.403,52	9.924,16	1,13
51,81%	1,112	691,04	6.857,71	48,19%	0,921	-484,61	5.682,06	6.373,10	1,03
7.636,55 (Média)							7.768,65	7.638,99	
1.091,11 (Desvio padrão)							2.065,07	1.792,20	
14,29% (Coeficiente de variação)							26,58%	23,46%	
Limite Inferior (-30%)								5.347,29	
Limite Superior (+30%)								9.930,68	
Elementos Discrepantes								não há	
Média Saneada								7.638,99	

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

N	Observados	Calculados
1	7.578,95	6.473,02
2	9.600,00	8.166,89
3	6.401,67	5.317,86
4	8.100,00	9.077,27
5	8.750,00	9.719,01
6	6.166,67	6.281,07



18. Valor médio saneado ou unitário proposto

$$V_u = R\$ 7.638,99/m^2$$

(SETE MIL, SEISCENTOS E TRINTA E OITO REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)
(AGOSTO/2023)

19. Valor da Loja Avalianda (Matrícula nº 46.735/10º CRI)

Pode-se agora apurar o justo e real valor da loja avalianda, ressaltando que esse possui 01 (uma) vaga de garagem, aplicando-se a seguinte expressão:

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

em que:

V_{loja} = Valor da loja avalianda = ?

S_p = Área ponderada da loja avalianda = área útil + vagas de garagem =
108,3550 m² + 0,00 m² = 108,3550 m²

V_u = Valor do unitário proposto = R\$ 7.638,99/m²

logo:

$$V_{loja} = 108,3550 \text{ m}^2 \times R\$ 7.638,99/m^2 = R\$ 827.722,76$$

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 AVALIANDA

Vloja = R\$ 825.000,00
(OITOCENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)
(AGOSTO/2023)

20. Apuração dos Apartamentos

Para a fixação do justo e correto valor unitário dos apartamentos em questão, representante da realidade imobiliária da região de Pinheiros, o jurisperito fundamentar-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 12 (doze) elementos entendidos como comparáveis com o mesmo padrão construtivo, idade e características dos avaliandos.

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.

21. 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.

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 do bem avaliando, 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 obsolescimento 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 Índice - Unidades Padronizadas 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 (8.508,00) e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa.

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

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 do apartamento em questão é 0,216.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme **TABELA 1** do estudo **Índices - Unidades Padronizadas** do **IBAPE/SP**, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Relendo a **TABELA 1** observa-se que o imóvel em questão pertence a *classe residencial, tipo apartamento, padrão simples*, cuja vida referencial é 60 (sessenta) anos e o valor residual equivale a 20% (vinte por cento). A vida útil da edificação é de 60 (sessenta) anos e a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, bem como a Matrícula número 46.734 do 10º CRI, indicam 1964 como ano da construção, portanto, tem idade de 59 anos. Assim, a idade em percentual da vida referencial corresponde a $59/60 = 0,98$ ou 98%.

O estado de conservação do imóvel em questão será classificado de acordo com a graduação que consta do **QUADRO 1** do estudo **Índices – Unidades Padronizadas**:

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação do imóvel avaliando enquadra-se no item **“E”** do **QUADRO 1**, ou seja, edificação necessitando de reparos simples.

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Deste modo, o coeficiente **K** resultante da aplicação das entradas do item “F” com a idade em porcentual da vida referencial anteriormente apurada de **20%**, corresponde a **0,0199**.

Assim sendo o coeficiente de depreciação **F_{OC}** equivale ao seguinte montante.

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

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

Logo:

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,0199 \times (1 - 0,20) = 0,216$$

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 12 (doze) elementos comparativos analisados, todos mostraram-se confiáveis, cujo rol segue anexo.

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando	
Índice Fiscal =	8.508,00
R8N = (agosto/2023)	1954,65
Valor Unitário de Terreno na Região =	8.000,00
Coefficiente de Aproveitamento na Região =	2,5
Índice Padrão Construção =	3,533
Foc (59 anos; estado F) =	0,216
FL: fator Localização = Pt.IFa/lfc	
FPC: fator idade e padrão construtivo = Pc.(Vuca/Vucc) . (Foca/Focc)	
Pt: parcela-terreno no comparativo.	
Pc: parcela-construção no comparativo.	
Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo	
Ff: fator de fonte	
a: índice do avaliando	
c: índice do comparativo	
Vuc: valor unitário de construção	
IF: índice fiscal	
Área Ponderada = A útil + Á vaga	
A vaga = 10,00m2 por vaga	
Peso Vaga = 1	

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

1	2	3	4
Elemento	Endereço	Preço Total R\$	Fator Oferta
1	Rua Artur de Azevedo, 1554 - Edifício Betânia - Cod.415455	550.000,00	0,90
2	Rua Teodoro Sampaio, 621 - Edifício Andes - Cod. APTOTEODORO	350.000,00	0,90
3	Rua Pais Leme, 154 - Cod. APIV004	385.000,00	0,90
4	Rua Conselheiro Pereira Pinto, 31 - Cod. 1014258	372.600,00	0,90
5	Rua Mourato Coelho, 962 - Edifício Mourato Coelho - Cod. ER6411	395.000,00	0,90
6	Rua Teodoro Sampaio, 2341 - Edifício Lagoinha - Cod. 3363	420.080,00	0,90
7	Rua Artur de Azevedo, 1425 - Edifício Najat - Cod. 1014207	690.000,00	0,90
8	Rua João Moura, 1182 - Cod. 6892	450.000,00	0,90
8	Rua João Moura, 1182 - Cod. MOUVALY	588.420,00	0,90
10	Rua Simão Álvares, 287 - Cod. AP03401	590.000,00	0,90
11	Rua Navarro de Andrade, 72 - Cod. 143786	780.000,00	0,90
12	Rua dos Pinheiros, 155 - Edifício Japi - Cod. 151167	490.000,00	0,90

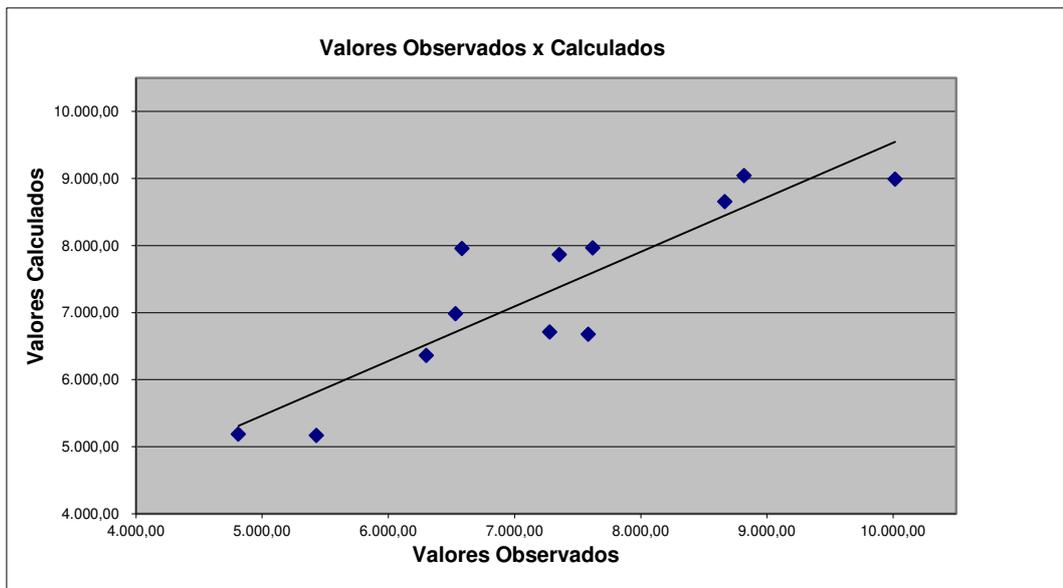
5								
Dados do Comparativo								
Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área Útil m ²	Vaga	Área Ponderada m ²	Ic	Foc	qt R\$/m ²	qc R\$/m ²
7.279,41	8.381,00	68,00	-	68,00	3,533	0,292	3.940,29	2.018,56
5.431,03	8.534,00	58,00	-	58,00	3,533	0,255	4.012,22	1.758,90
4.812,50	7.099,00	72,00	-	72,00	3,533	0,255	3.337,56	1.760,97
7.621,36	6.893,00	44,00	-	44,00	3,533	0,292	3.240,71	2.016,49
6.583,33	6.729,00	54,00	-	54,00	3,533	0,200	3.163,61	1.381,16
6.301,20	8.639,00	60,00	-	60,00	3,533	0,200	4.061,59	1.381,16
10.016,13	8.512,00	62,00	-	62,00	3,533	0,307	4.001,88	2.119,38
6.532,26	7.757,00	62,00	-	62,00	3,533	0,216	3.646,92	1.490,96
7.355,25	7.757,00	62,00	1	72,00	3,533	0,216	3.646,92	1.490,96
7.585,71	8.656,00	70,00	-	70,00	3,533	0,314	4.069,58	2.169,80
8.666,67	8.759,00	71,00	1	81,00	3,533	0,200	4.118,01	1.381,16
8.820,00	7.107,00	50,00	-	50,00	3,533	0,292	3.341,33	2.016,49
7.250,41	(Média)							
1.461,50	(Desvio padrão)							
20,16%	(Coeficiente de variação)							

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	
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
66,13%	1,010	72,94	7.352,35	33,87%	0,912	-643,68	6.635,73	6.708,67	0,92
69,52%	0,998	-11,50	5.419,53	30,48%	0,954	-251,50	5.179,53	5.168,03	0,95
65,46%	1,130	625,27	5.437,77	34,54%	0,947	-254,22	4.558,28	5.183,56	1,08
61,64%	1,144	1.100,74	8.722,10	38,36%	0,900	-760,86	6.860,50	7.961,24	1,04
69,61%	1,184	1.211,55	7.794,89	30,39%	1,024	160,05	6.743,39	7.954,94	1,21
74,62%	0,989	-71,30	6.229,90	25,38%	1,020	127,92	6.429,12	6.357,82	1,01
65,38%	1,000	-3,08	10.013,05	34,62%	0,897	-1.027,15	8.988,98	8.985,90	0,90
70,98%	1,069	448,90	6.981,16	29,02%	1,000	0,88	6.533,14	6.982,04	1,07
70,98%	1,069	505,46	7.860,71	29,02%	1,000	0,99	7.356,24	7.861,70	1,07
65,22%	0,989	-84,60	7.501,12	34,78%	0,891	-824,48	6.761,24	6.676,64	0,88
74,88%	0,979	-185,98	8.480,69	25,12%	1,020	174,14	8.840,80	8.654,82	1,00
62,36%	1,123	1.084,31	9.904,31	37,64%	0,902	-863,99	7.956,01	9.040,32	1,02
7.641,46 (Média)				6.903,58				7.294,64	
1.507,97 (Desvio padrão)				1.292,24				1.336,19	
19,73% (Coeficiente de variação)				18,72%				18,32%	
Limite Inferior (-30%)								5.106,25	
Limite Superior (+30%)								9.483,03	
Elementos Discrepantes								não há	
Média Saneada								7.294,64	

N	Observados	Calculados
1	7.279,41	6.708,67
2	5.431,03	5.168,03
3	4.812,50	5.183,56
4	7.621,36	7.961,24
5	6.583,33	7.954,94
6	6.301,20	6.357,82
7	10.016,13	8.985,90
8	6.532,26	6.982,04
9	7.355,25	7.861,70
10	7.585,71	6.676,64
11	8.666,67	8.654,82
12	8.820,00	9.040,32



22. Valor médio saneado ou unitário proposto

$$V_u = R\$ 7.294,64/m^2$$

(SETE MIL, DUZENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E SEXTENTA E QUATRO CENTAVOS POR METRO QUADRADO)
 (AGOSTO/2023)

22.1. Valor dos apartamento 01, 03 e 05 (Matrícula nº 46.735/10º CRI)

Pode-se agora apurar o justo e real valor dos apartamentos avaliados, ressaltando que não possuem vagas de garagem, aplicando-se a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamentos 01, 03 e 05}} = S_p \times q$$

em que:

$$V_{\text{apto 01, 03 e 05}} = \text{Valor do apartamento avaliando} = ?$$

$$S_p = \text{Área ponderada do imóvel avaliando} = \text{área útil} + \text{vagas de garagem} \\ = 56,3231 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 = 56,3231 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor do unitário proposto} = \text{R\$ } 7.505,86/\text{m}^2$$

logo:

$$V_{\text{apto 01}} = 64,6825 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.294,64/\text{m}^2 = \text{R\$ } 471.835,55$$

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

VALOR DOS APARTAMENTOS 01, 03 e 05

Vapto = R\$ 470.000,00
(QUATROCENTOS E SETENTA MIL REAIS)
(AGOSTO/2023)

22.2. Valor dos apartamentos 02, 04 e 06 (Matrícula nº 46.735/10º CRI)

Pode-se agora apurar o justo e real valor dos apartamentos avaliados, ressaltando que não possuem vagas de garagem, aplicando-se a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamento 02, 04 e 06}} = S_p \times q$$

em que:

$V_{\text{pto 02, 04 e 06}} = \text{Valor do apartamento avaliando} = ?$

$S_p = \text{Área ponderada do imóvel avaliando} = \text{área útil} + \text{vagas de garagem}$
 $= 53,6575 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 = 53,6575 \text{ m}^2$

$V_u = \text{Valor do unitário proposto} = \text{R\$ } 7.294,64/\text{m}^2$

logo:

$$V_{\text{pto 02, 04 e 06}} = 53,6575 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.294,64/\text{m}^2 = \text{R\$ } 391.412,14$$

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

VALOR DOS APARTAMENTOS 02, 04 e 06

Vapto 02 = R\$ 390.000,00
(TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)
 (AGOSTO/2023)

23. Grau de Fundamentação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do técnico de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Os requisitos para fundamentação no tratamento por fatores podem ser verificados na **Tabela 1** abaixo.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

- a) Na **Tabela 2**, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 2** a seguir:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

No caso em questão, os pontos obtidos foram 21, portanto, **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO** (a maior precisão possível).

24. Grau de Precisão

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

De acordo com o item 13.4 *Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística* da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística, será definido pela **Tabela 3** abaixo.

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

Tabela 3 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Da tabela supra, certifica o técnico signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

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

Encerramento

Dada por encerrada a missão, exponho o presente parecer técnico de avaliação em 87 (oitenta e sete) folhas, impressas e numeradas de um só lado, em que a primeira e esta última vão assinadas e datadas, e 2 (dois) anexos.

São Paulo, 1 de agosto de 2023


ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 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.

87

ANEXO - I

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

 PREFEITURA DE SÃO PAULO <small>FAZENDA</small>		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 015.006.0031-8			
Local do Imóvel: R ARTUR DE AZEVEDO, 1334 - E 1336 CEP 05404-003 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ARTUR DE AZEVEDO, 1334 - E 1336 CEP 05404-003			
Contribuinte(s): CPF 617.423.848-20 ANTONIO FRANCHINI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	154	Testada (m):	6,95
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	154		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	500	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	154	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1964		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	8.508,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.310.232,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	345.840,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.656.072,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/10/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	28/07/2023		
Número do Documento:	2.2023.017585834-6		
Solicitante:	ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO (CPF 024.963.738-30)		

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.010.0006-3

Local do Imóvel:
 R ARTUR DE AZEVEDO, 1367
 CEP 05404-013
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R ARTUR DE AZEVEDO, 1367
 CEP 05404-013

Contribuinte(s):
 CPF 031.998.708-57 ARMANDO ROBERTO FRANCHINI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	145	Testada (m):	7,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	145		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	482	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	117	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1984		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	8.274,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.559.849,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	333.390,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.893.039,00		

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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/10/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/serviços/certidoes/>

Data de Emissão: 28/07/2023
Número do Documento: 2.2023.017585863-1
Solicitante: ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO (CPF 024.963.738-30)

A N E X O - II

1. Rua Cônego Eugênio Leite, 884

Setor 013 – Quadra 060 – IF 9.075,00

Área: 380,00 m² - sem vaga de garagem – 51 anos

Valor: R\$ 3.200.000,00

Informante: Sande Imóveis – Tel. 5584-7272 – Cod. LO0008

**2. Avenida Pedroso de Moraes, 804**

Setor 081 – Quadra 230 – IF 8.895,00

Área: 90,00 m² - sem vaga de garagem – 49 anos

Valor: R\$ 960.000,00

Informante: Pladbens Imóveis – Tel. 3083-0072 - Cod. 3354



3. Rua Teodoro Sampaio, 2248

Setor 015 – Quadra 026 – IF 8.809

Área: 1.195,00 m² - sem vaga de garagem – 46 anos

Valor: R\$ 8.500.000,00

Informante: HAI Imóveis – Tel. 3362-1818 - Cod. H19899

**4. Rua Deputado Lacerda Franco, 67**

Setor 015 – Quadra 026 – IF 9.074,00

Área: 100,00 m² - sem vaga de garagem – 84 anos

Valor: R\$ 900.000,00

Informante: GRM Imóveis – Tel. 3815-4000 - Cod. 3596



5. Rua Francisco Leitão, 725

Setor 013 – Quadra 059 – IF 9.182,00

Área: 180,00 m² - sem vaga de garagem – 69 anos

Valor: R\$ 1.750.000,00

Informante: Leardi Imóveis – Tel. 3284-7000 - Cod. 649034

**6. Rua Mourato Coelho, 723**

Setor 081 – Quadra 228 – IF 6.995,00

Área: 270,00 m² - sem vaga de garagem – 53 anos

Valor: R\$ 1.850.000,00

Informante: Valentina Castan Imóveis – Tel. 3178-4633 - Cod. 125709



Alexandre Paulo Iakowsky Netto**Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia****7. Rua Artur de Azevedo, 1554 - Edifício Betânia**

Setor 015 – Quadra 008 – IF 8.381,00

Área: 68,00 m² - sem vaga de garagem – 53 anos

Valor: R\$ 550.000,00

Informante: Umuarama Imóveis – Tel. 3434-0099 - Cod. 415455

**8. Rua Teodoro Sampaio, 621 - Edifício Andes**

Setor 013 – Quadra 022 – IF 8.534,00

Área: 58,00 m² - sem vaga de garagem – 56 anos

Valor: R\$ 350.000,00

Informante: Camila & Gaspar Imóveis – Tel. 99972-2013 - Cod.
APTO/TEODORO

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

9. Rua Pais Leme, 154

Setor 083 – Quadra 212 – IF 7.099,00

Área: 72,00 m² - sem vaga de garagem – 53 anos

Valor: R\$ 385.000,00

Informante: JPX Imóveis – Tel. 99746-0637 - Cod. APIV004

**10. Rua Conselheiro Pereira Pinto, 31**

Setor 083 – Quadra 177 – IF 6.893,00

Área: 44,00 m² - sem vaga de garagem – 53 anos

Valor: R\$ 372.600,00

Informante: Neon Imóveis – Tel. 4990-0748 - Cod. 1014258



11. Rua Mourato Coelho, 962 - Edifício Mourato Coelho

Setor 081 – Quadra 215 – IF 6.729,00

Área: 54,00 m² - sem vaga de garagem – 65 anos

Valor: R\$ 395.000,00

Informante: The One 1 Imóveis – Tel. 2069-8513 - Cod. ER6411

**12. Rua Teodoro Sampaio, 2341 - Edifício Lagoinha**

Setor 015 – Quadra 045 – IF 8.639,00

Área: 60,00 m² - sem vaga de garagem – 64 anos

Valor: R\$ 420.000,00

Informante: MRS Imóveis – Tel. 3443-9199 - Cod. 3363



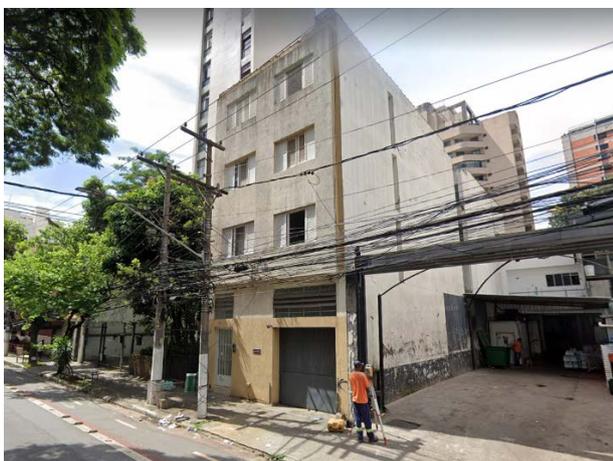
13. Rua Artur de Azevedo, 1425 - Edifício Najat

Setor 015 – Quadra 009 – IF 8.512,00

Área: 62,00 m² - sem vaga de garagem – 52 anos

Valor: R\$ 690.000,00

Informante: CDIA Imóveis – Tel. 3087-9222 - Cod. AP64246

**14. Rua João Moura, 1182**

Setor 013 – Quadra 028 – IF 7.757,00

Área: 62,00 m² - sem vaga de garagem – 59 anos

Valor: R\$ 450.000,00

Informante: Platbens Imóveis – Tel. 3083-0072 - Cod. 6892



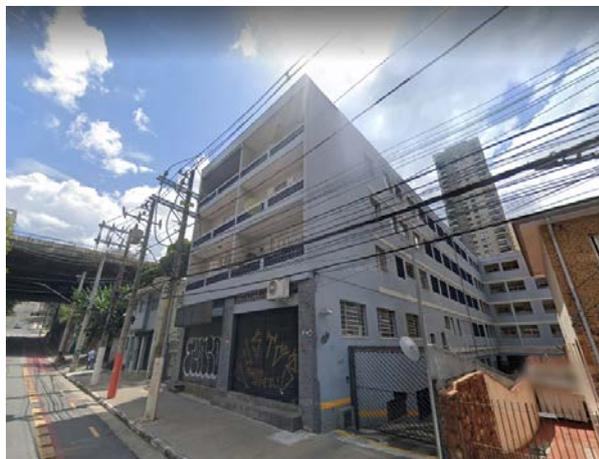
15. Rua João Moura, 1182

Setor 013 – Quadra 028 – IF 7.757,00

Área: 62,00 m² - 01 (uma) vaga de garagem – 59 anos

Valor: R\$ 588.420,00

Informante: Curatolo Imóveis – Tel. 99994-5590 - Cod. MOVALY

**16. Rua Simão Álvares, 287**

Setor 015 – Quadra 030 – IF 8.656,00

Área: 70,00 m² - sem vaga de garagem – 51 anos

Valor: R\$ 590.000,00

Informante: Madah Imóveis – Tel. 3031-6885 - Cod. AP03401



Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

17. Rua Navarro de Andrade, 72

Setor 015 – Quadra 018 – IF 8.759,00

Área: 71,00 m² - 01 (uma) vaga de garagem – 68 anos

Valor: R\$ 780.000,00

Informante: Zimmermann Imóveis – Tel. 3868-0256 - Cod. 143786

**18. Rua dos Pinheiros, 155 – Edifício Japi**

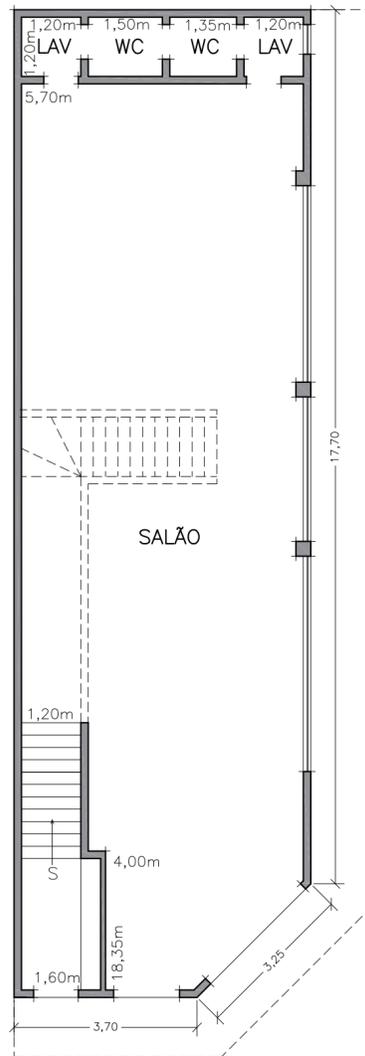
Setor 013 – Quadra 062 – IF 7.107,00

Área: 50,00 m² - sem vaga de garagem – 53 anos

Valor: R\$ 490.000,00

Informante: Zimmermann Imóveis – Tel. 3868-025585 - Cod. 151167

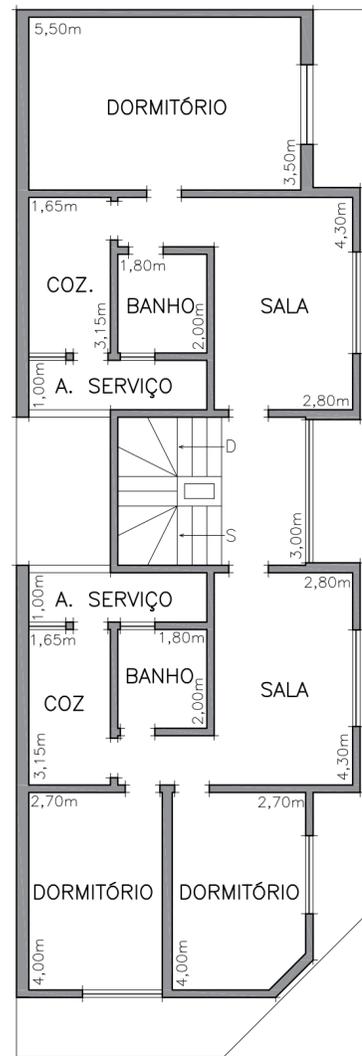




PAVIMENTO TÉRREO

RUA ARTUR DE AZEVEDO, 1367

RUA MATEUS GROU



1º, 2º e 3º PAVIMENTOS TIPO

DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
LOJA (P. TÉRREO)	108,3550	9,0000	117,3550	0,241
APTO 01 (1ºPAV)	56,3231	6,6141	62,9372	0,129
APTO 02 (1ºPAV)	53,6575	6,3009	59,9584	0,124
APTO 03 (2ºPAV)	56,3231	6,6141	62,9372	0,129
APTO 04 (2ºPAV)	53,6575	6,3009	59,9584	0,124
APTO 05 (3ºPAV)	56,3231	6,6141	62,9372	0,129
APTO 06 (3ºPAV)	53,6575	6,3009	59,9584	0,124
TOTAL	438,2968	47,7450	486,0418	1,000

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO
ARQUITETO e URBANISTA - CAU A14.277-8

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAIS

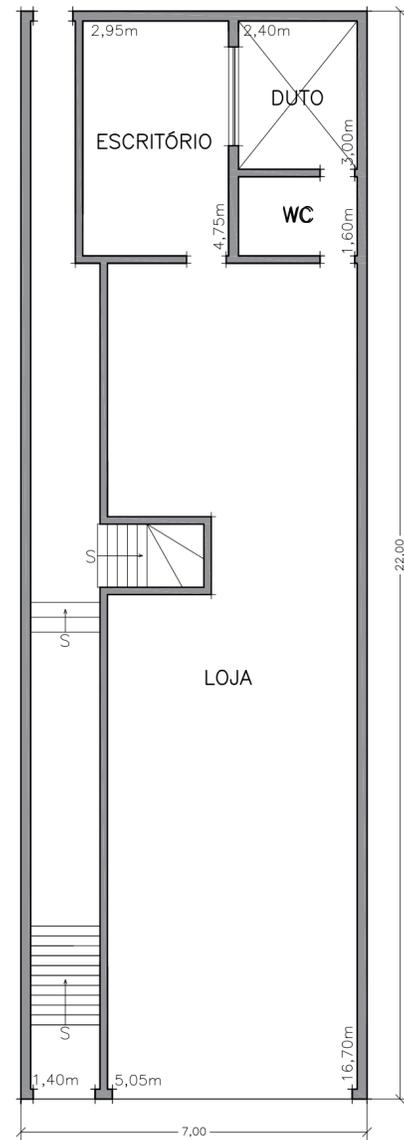
AUTOR: MARY IVONE VILLA REAL MARRAS x ANA MARIA FRANCHINI DI GIACOMO

PROCESSO Nº: 0035940-22.2020.8.26.0100

DATA: JULHO/2023 ESCALA 1:100

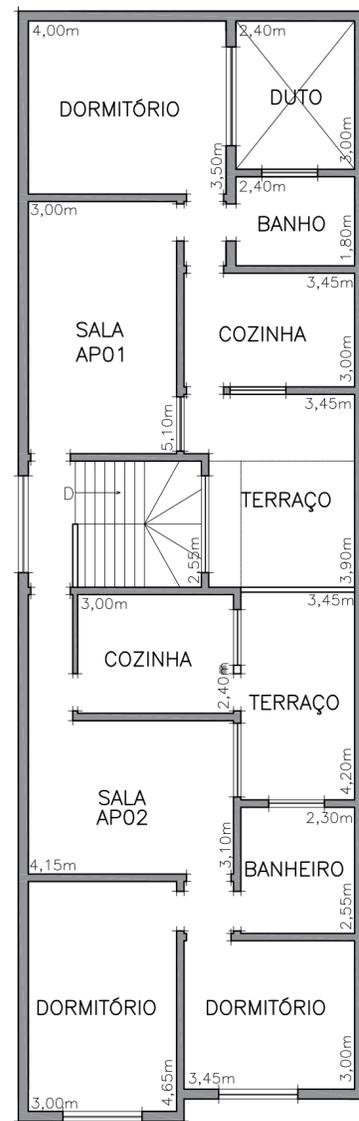
LOCAL: RUA ARTUR DE AZEVEDO, Nº 1367

OBS.: PINHEIROS - 45º SUBDISTRITO DE PINHEIROS - SÃO PAULO/SP

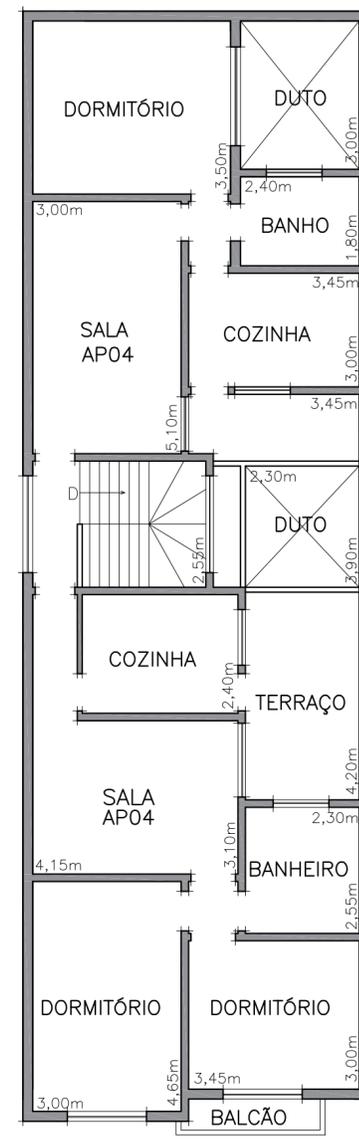


TÉRREO

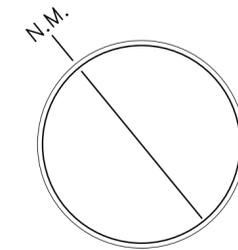
RUA ARTUR DE AZEVEDO, 1334/1336



1º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
LOJA (P. TÉRREO)	116,6700	37,3300	154,0000	0,349
APTO 01 (1ºPAV)	64,6825	4,0673	68,7498	0,157
APTO 02 (1ºPAV)	73,4325	4,6176	78,0501	0,178
APTO 03 (2ºPAV)	58,7300	2,3942	61,1242	0,138
APTO 04 (2ºPAV)	75,6937	3,0858	78,7795	0,178
TOTAL	389,2087	51,5049	440,7136	1,000

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO
ARQUITETO e URBANISTA - CAU A14.277-8

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAIS

AUTOR: MARY IVONE VILLA REAL MARRAS x ANA MARIA FRANCHINI DI GIACOMO

PROCESSO Nº: 0035940-22.2020.8.26.0100

DATA: JULHO/2023 ESCALA 1:100

LOCAL: RUA ARTUR DE AZEVEDO, Nº 1334/1336

OBS.: PINHEIROS - 45º SUBDISTRITO DE PINHEIROS - SÃO PAULO/SP