

ANEXO 4.4.2.1.4.1.1.2.1
Laudo de avaliação imóvel
(apartamento) localizado no Edifício
Kamai

Parecer Técnico de Atualização de Valores

Rigoberto Soler Braga Roman, eng. CREA 0685013513, declara que, após minuciosa análise do Laudo de Avaliação apresentado a seguir, na qualidade de Eng. Avaliador, efetuou as devidas atualizações dos valores do(s) imóvel(is) de acordo ao IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado – visando representar neste parecer a realidade de valores de acordo ao mercado presente.

Para tanto, fornece a memória de cálculo de acordo aos índices financeiros desde à época da avaliação até os dias atuais – ou seja: abril de 2021.

Tais atualizações foram solicitadas pela proprietária do(s) imóvel(is) – BELMETAL IND. E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 61.091.906/0005-87.



Edifício Kamai

End.: Rua doutor James Ferraz Alvim, 205, Apartamento 21 , Vila Suzana, Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.

Atualização de R\$1.200.000,00 de 01-Setembro-2020 e 01-Abril-2021 pelo índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado

Valor da Avaliação:	R\$ 1.200.000,00	01 /09/2020
Valor atualizado (VP):	R\$ 1.459.154,88	01/04/2021
Valor de liquidação forçada:	R\$ 1.294.270,37	01/04/2021

$V_f = VP \times \{1/1+i\}^n$, onde:

V_f = Valor para liquidação forçada;

VP = Valor Presente (valor de mercado do imóvel);

i = média de rentabilidade de aplicações financeiras = 1%

n = Número de meses = 12 meses

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, **condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões**. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_f = VP \times (1 / (1 + 0,01))^{12} \quad V_f = R\$ 1.459.154,88 \times 0,887$$

Memória do Cálculo

Em percentual: 21,5962%

Em fator de multiplicação: 1,215962

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%;

Dezembro-2020 = 0,96%; Janeiro-2021 = 2,58%; Fevereiro-2021 = 2,53%; Março-2021 = 2,94%.

Abril de 2021

Rigoberto Soler Braga Roman

CREA 0685023513

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
 CÍVEL DA CAPITAL**

Ref.: Processo nº 1059192-08.2018.8.26.0100

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO, arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR sob o número A14.277-8, nomeado perito judicial nos autos do processo em epígrafe, onde tem curso a **AÇÃO MONITÓRIA** proposta por **BARROS PIMENTEL, ALCÂNTARA GIL E RODRIGUEZ ADVOGADOS** contra **BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, 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, 2 de setembro de 2020

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO em 20200902 às 09:32:11, sob o número MS0B2270388688. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059192-08.2018.8.26.0100 e código 04899999.

Resumo

Apartamento 21, localizado no 2º andar do Edifício Kamai, situado na Rua doutor James Ferraz Alvim, número 205, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, nesta Capital.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**R\$ 1.200.000,00****(UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)****(SETEMBRO/2020)**

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
 4.3. O Imóvel Avaliando _____ 9

Capítulo 3. _____ **25**
 5. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico _____ 25
 6. Valor médio saneado ou unitário proposto _____ 34
 7. Valor da Unidade Avalianda (Mat. 135.151/18º CRI) _____ 35
 9. Grau de Precisão _____ 37

Encerramento _____ **39**

Anexos

- 1. Dados Cadastrais do Apartamento (171.179.0109-7)**
- 2. Identificação dos Elementos Comparativos**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO e é TITULAR DE USUFRUTO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069702-88.2018.8.26.0602 e código 046999704.

1.

Capítulo

1.1. Considerações Preliminares

O objetivo desse trabalho é determinar o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula número 135.151 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, representado pelo apartamento 21, localizado no 2º andar do Edifício Kamai, situado na Rua Doutor James Ferraz Alvim, número 205, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, 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 (setembro de 2020).

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

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

Em sendo assim, o signatário vistoriou o imóvel avaliando e suas circunvizinhanças, bem como fez diligências e estudos comparativos no senti-

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

do de apurar o 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 **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-IBAPE/2002**.

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

2.

Capítulo

2.1. Vistoria

Após o estudo acurado da matéria, procedeu a perícia à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

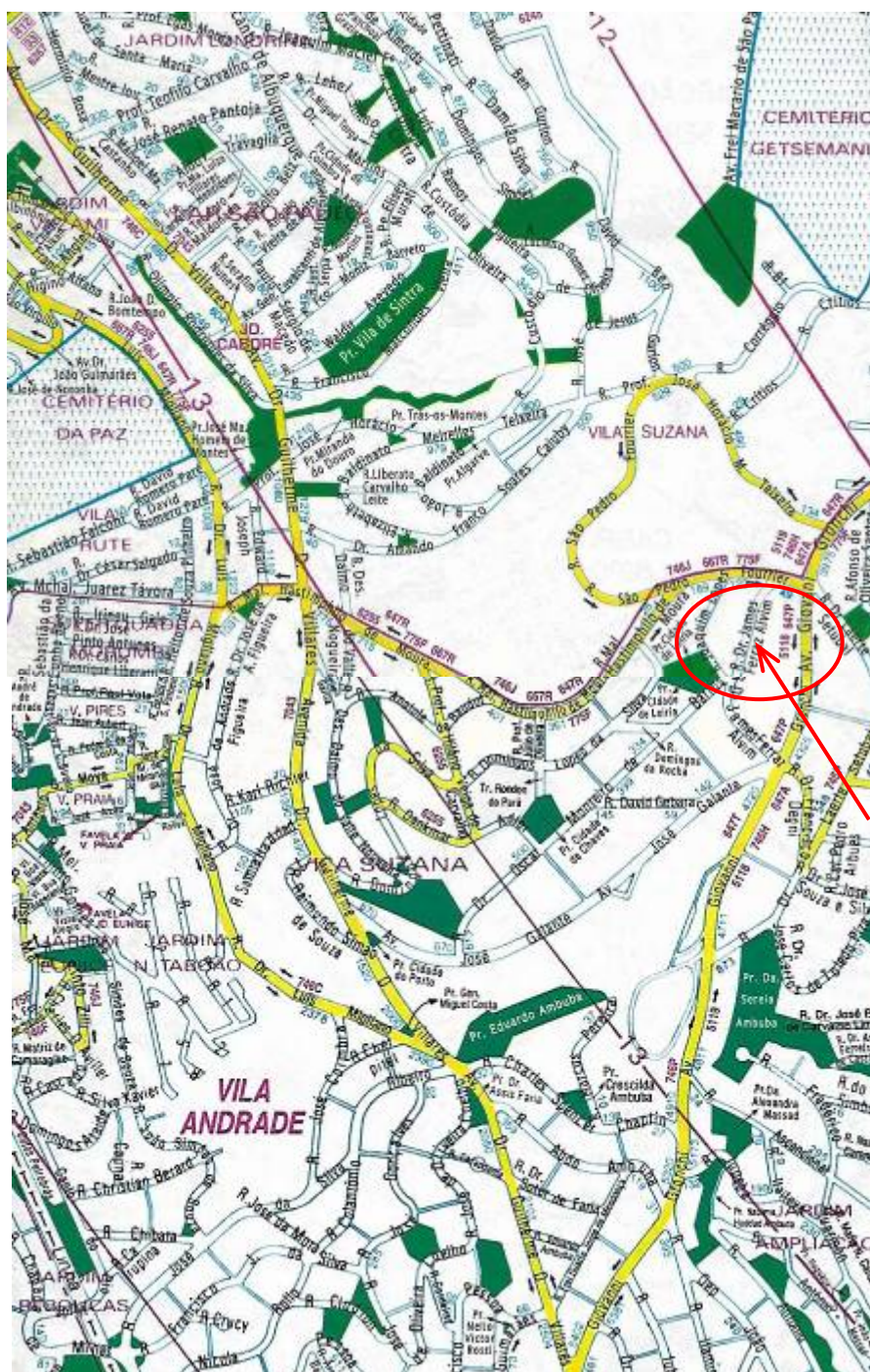
3. Localização

O imóvel em questão é constituído pelo apartamento 21, localizado no 2º andar do Edifício Kamai, situado na Rua Doutor James Ferraz Alvim, número 205, Vila Suzana, nesta Capital, Lote 0109-7, da Quadra 179, do Setor Fiscal 171, da Planta Cadastral da Municipalidade, zona oeste e urbana da Capital, em quadra formada pela citada via pública, pela Rua São Pedro Fourier e pela Avenida Giovanni Gronchi.

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. 201):

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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



O apartamento em questão encontra-se cadastrado perante a Municipalidade como sendo o **CONTRIBUINTE 171.179.0109-7**, o que vem a corresponder ao identificado em:

SETOR = 171
QUADRA = 179
LOTE = 0109-7

O valor venal do apartamento objeto do presente trabalho foi fixado pela Municipalidade de São Paulo em R\$ 1.240.212,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil, duzentos e doze reais), base janeiro de 2020.

4. Descrição

4.1. Local

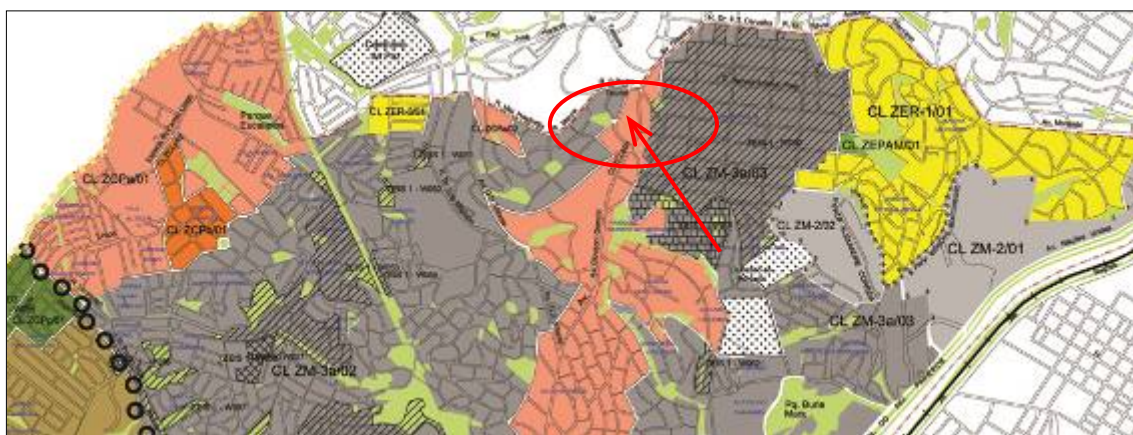
A região da Vila Suzana, onde está localizado o imóvel objeto do presente trabalho, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação, gás canalizado e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, templos religiosos, praças), e abrange importantes logradouros, tais como: a Avenida Giovanni Gronchi, a Rua São Pedro Fourier, a Rua Marechal Hastimphilo de Moura, a Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, dentre outros.

A Rua Doutor James Ferraz Alvim é um logradouro com médio tráfego de veículos, de mão dupla e caracterizada por ocupação predominantemente residencial.

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 **CL ZCPa/05** (zona de centralidade polar “a”).



A taxa de ocupação máxima vem fixada em 0,70 (setenta por cento da área do lote) e o coeficiente de aproveitamento máximo vem fixado em 2,50 (duas vezes e meia a área do lote).

4.3. O Imóvel Avaliando

O Condomínio Edifício Kamai, do qual é parte o imóvel avaliando, está construído sobre terreno de meio de quadra, situado na Rua Doutor James Ferraz Alvim, número 205, de formato regular e construído em patamar acima do nível do logradouro. O condomínio não possui subsolo, portanto, os 02 (dois) primeiros pavimentos são destinados à guarda e estacionamento de veículos, além de piscina aquecida, sauna seca e sauna a vapor. O 3º pavimen-

to superior, denominado Térreo, é constituído por hall social, hall de serviço, salão de festas e quadra poliesportiva. O 4º pavimento ou 1º andar, possui academia e áreas comuns do condomínio. Do 5º pavimento ou 2º andar, até o 23º terceiro pavimento ou 20º andar, são constituídos por 19 (dezenove) unidades habitacionais.

Os principais materiais de acabamento existentes no Condomínio Edifício Kamai permitem enquadrá-lo na classificação, quanto ao seu padrão construtivo, como *Apartamento Padrão Fino*, conforme o **ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS (IBAPE/SP)**.



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.5 PADRÃO FINO

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementada com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.
- **Instalações hidráulicas:** completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.




Padrão	Intervalo de Índices – P _c		
	Minimo	Médio	Máximo
1.1.5 – Padrão Fino	7,090	7,410	7,983

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

O estado de conservação do edifício, bem como do imóvel avaliando, enquadra-se na classificação “E” (necessitando de reparos simples), segundo o estudo informado anteriormente, que poderá ser confirmado nas fotografias 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 unidade autônoma avalianda, apartamento 21, está localizada no 2º andar do Edifício Kamai, é de uso residencial, e possui área útil de 255,35 m², área comum de 260,118 m² (incluída a área de 85,04 m² relativa a 02 vagas duplas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de 4 automóveis de passeio sujeitas a manobristas), perfazendo a área real construída de 515,468

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO e registrado em 2022/08/21 às 09:21, sob o número MS082270388638. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069702-88.2023.8.26.0602 e código 0489909704.

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

m², correspondendo-lhe no terreno e nas demais partes comuns a fração ideal de 5,11%.

O imóvel em questão é constituído por hall social, sala de estar com lareira, sala de jantar, sala de almoço, varanda com churrasqueira, lavabo, 03 (três) dormitórios com banheiros privativos (suítes), sala de TV, cozinha, despensa, área de serviço, dormitório e banheiro de serviço.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO e é informado pelo sistema de autenticação digital desenvolvido pela empresa. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069702-08.2018.8.26.0602 e código 048999704.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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



FOTOS 01/02 - Vistas da Rua Doutor James Ferraz Alvim enfocada nos dois sentidos. Destaque para o Edifício Kamai do qual faz parte a unidade avalianda.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 03/06 - Vistas das fachadas do Edifício Kamai enfocadas da Rua Doutor James Ferraz Alvim.



FOTOS 07/10 - Vistas parciais do hall social do Edifício Kamai.



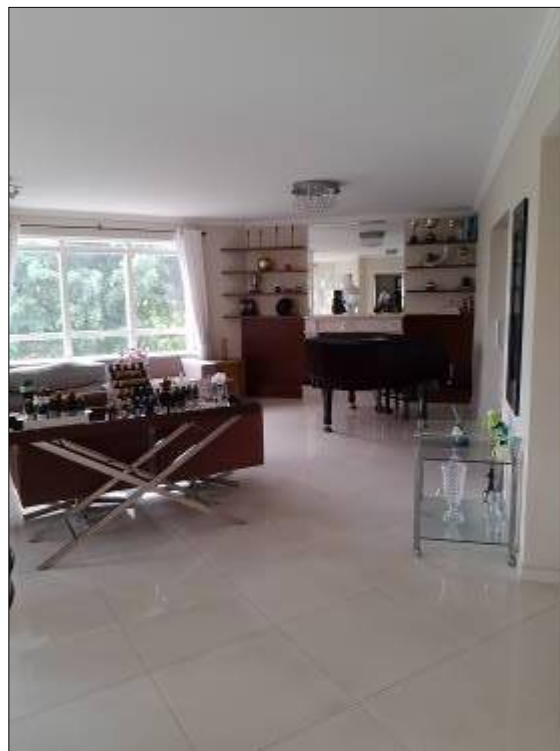
FOTOS 11/14 - Vistas parciais da área externa, rampa, quadra poliesportiva e salão de festas localizados no andar térreo.



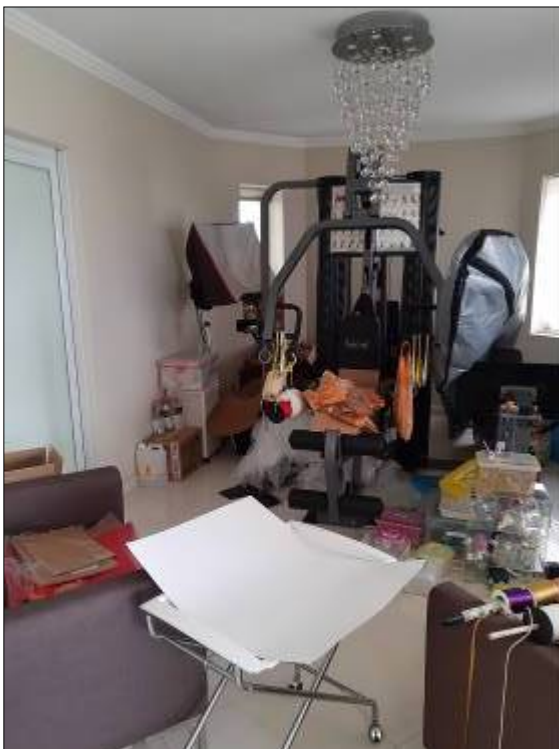
FOTOS 15/18 - Vistas parciais da garagem e da piscina aquecida.



FOTOS 19/22 – Depósitos, sauna a vapor, sauna seca e ducha.



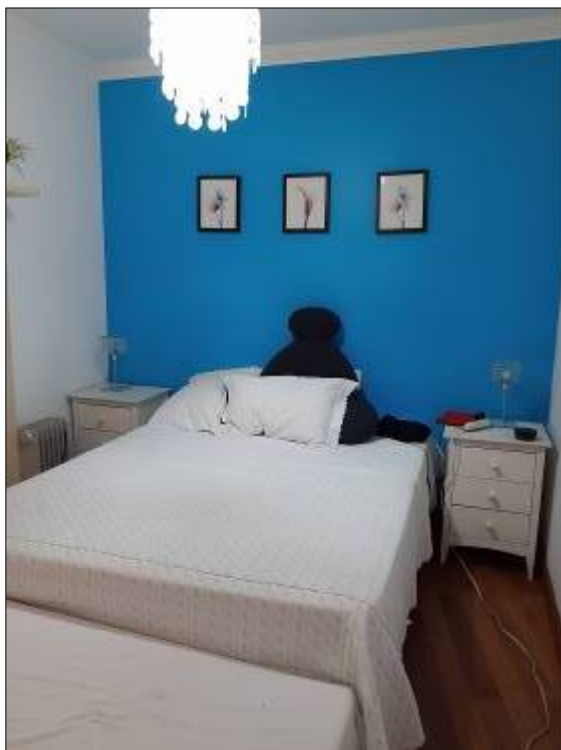
FOTOS 23/26 - Vistas parciais da sala de estar e lavabo do imóvel avaliando.



FOTOS 27/30 - Vistas parciais das salas de ginástica e TV.



FOTOS 31/34 - Vistas parciais do dormitório principal, do closet e do seu banheiro privativo (suíte).



FOTOS 35/36 - Vistas do segundo dormitório e do seu banheiro privativo.



FOTOS 37/38 - Vistas do terceiro dormitório e do seu banheiro privativo.



FOTOS 39/40 - Vistas da cozinha.



FOTOS 41/42 - Vistas da sala de almoço e churrasqueira.



FOTOS 43/46 - Vistas parciais da lavanderia, da rouparia, e do dormitório e banheiro de serviço.

3.

Capítulo

5. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico

Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, 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.

6. Apuração do Valor do Imóvel

Para a fixação do justo e correto valor unitário do imóvel em questão, representante da realidade imobiliária da região de Indianópolis, 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, pois estão localizados na mesma região geoeconômica, têm 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.

7. Fatores Pesquisados

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

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

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 investiga-

ção 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 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 (617,00) 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 0,635.

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 se trata de imóvel da *classe residencial, tipo apartamento, padrão Fino*, cuja vida referencial é 50 (cinquenta) anos e o valor residual equivale a 20% (vinte por cento). Como a vida útil da edificação é de 50 (cinquenta) anos e o Edifício Kamai foi construído em 1997, tem idade real de 23 (vinte e três) anos, portanto, a idade em percentual da vida referencial corresponde a $23/50 = 0,46$ ou 46%.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO e registrado em 2022/08/22 às 09:32:11, sob o número MS08227403886838. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069792-88.2023.8.26.0602 e código 016999790.

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 - Et							
	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 **46%**, corresponde a **0,5440**.

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.

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Logo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5440 \times (1 - 0,20) = 0,635$$

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 se mostraram confiáveis, cujo rol segue anexo ao presente trabalho.

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando			
Índice Fiscal =			617,00
R8N = (agosto/2020)			1468,15
Valor Unitário de Terreno na Região =			2.000,00
Coeficiente de Aproveitamento na Região =			2,0
Índice Padrão Construção =			7,41
Foc (23 anos; estado E) =			0,635
FL: fator Localização = $Pt \cdot IFa / Ifc$			
FPC: fator idade e padrão construtivo = $Pc \cdot (Vuca / Vucc) \cdot (Foca / Focc)$			
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 Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará - Cod. SF26901	1.300.000,00	0,90
2	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 313 - Edifício Villa Toscana - Cod. 836	1.769.000,00	0,90
3	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 205 - Edifício Kamai - Cod. 70878	2.600.000,00	0,90
4	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 313 - Edifício Villa Toscana - Cod. AP14673	1.650.000,00	0,90
5	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 330 - Edifício Itaporã - Cod. 59b867	1.200.000,00	0,90
6	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 271 - Edifício Quinta de Bragança - Cod. 71745	1.100.000,00	0,90
7	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 271 - Edifício Quinta de Bragança - Cod. 71678	1.300.000,00	0,90
8	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 205 - Edifício Kamai - Cod. VR111586	1.900.000,00	0,90
9	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará - Cod. VR57156	1.500.000,00	0,90
10	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará - Cod. AP3030	1.500.000,00	0,90
11	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 330 - Edifício Itapoama - Cod. AP24066	1.500.000,00	0,90
12	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 145 - Edifício Maison Rive Gauche - Cod. AP4070	1.350.000,00	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
3.966,10	617,00	255,00	4	295,00	7,410	0,635	1.000,00	6.908,16
4.766,77	633,00	334,00	5	334,00	7,410	0,777	1.025,93	8.447,54
4.178,57	617,00	500,00	6	560,00	7,410	0,634	1.000,00	6.897,28
4.446,11	633,00	302,00	5	334,00	7,410	0,777	1.025,93	8.452,98
3.085,71	617,00	320,00	3	350,00	7,410	0,610	1.000,00	6.630,75
2.964,07	617,00	197,00	3	334,00	7,410	0,610	1.000,00	6.636,18
5.154,19	617,00	197,00	3	227,00	7,410	0,610	1.000,00	6.636,18
5.119,76	617,00	255,35	4	334,00	7,410	0,635	1.000,00	6.908,16
4.576,27	617,00	255,00	4	295,00	7,410	0,635	1.000,00	6.908,16
4.576,27	617,00	255,00	4	295,00	7,410	0,635	1.000,00	6.908,16
3.857,14	617,00	320,00	3	350,00	7,410	0,610	1.000,00	6.636,18
3.155,84	617,00	335,00	5	385,00	7,410	0,557	1.000,00	6.059,60
4.153,90	(Média)							
764,44	(Desvio padrão)							
18,40%	(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 dos Fatores	
Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m2	V1 R\$/m2	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m2	V2 R\$/m2	Valor Final R\$/m2	Fator Final
12,65%	1,000	0,00	3.966,10	87,35%	1,000	1,09	3.967,19	3.967,19	1,00
10,83%	0,997	-13,05	4.753,72	89,17%	0,838	-773,47	3.993,29	3.980,24	0,83
12,66%	1,000	0,00	4.178,57	87,34%	1,002	6,91	4.185,48	4.185,48	1,00
10,82%	0,997	-12,16	4.433,94	89,18%	0,837	-723,58	3.722,53	3.710,36	0,83
13,10%	1,000	0,00	3.085,71	86,90%	1,037	113,06	3.198,77	3.198,77	1,04
13,10%	1,000	0,00	2.964,07	86,90%	1,036	106,41	3.070,49	3.070,49	1,04
13,10%	1,000	0,00	5.154,19	86,90%	1,036	185,04	5.339,23	5.339,23	1,04
12,65%	1,000	0,00	5.119,76	87,35%	1,000	1,41	5.121,17	5.121,17	1,00
12,65%	1,000	0,00	4.576,27	87,35%	1,000	1,26	4.577,53	4.577,53	1,00
12,65%	1,000	0,00	4.576,27	87,35%	1,000	1,26	4.577,53	4.577,53	1,00
13,10%	1,000	0,00	3.857,14	86,90%	1,036	138,48	3.995,62	3.995,62	1,04
14,17%	1,000	0,00	3.155,84	85,83%	1,121	380,30	3.536,15	3.536,15	1,12
			4.151,80	(Média)			4.107,08	4.104,98	
			763,08	(Desvio padrão)			701,54	702,35	
			18,38%	(Coeficiente de variação)			17,08%	17,11%	
								Limite Inferior (-30%)	2.873,49
								Limite Superior (+30%)	5.336,47
								Elementos Discrepantes	não há
								Média Saneada	4.104,98

6. Valor médio saneado ou unitário proposto

$$Vu = R\$ 4.104,98/m^2$$

(QUATRO MIL CENTO E QUATRO REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS POR METRO QUADRADO)
(SETEMBRO/2020)

7. Valor da Unidade Avalianda (Mat. 135.151/18º CRI)

Pode-se agora apurar o justo e real valor do apartamento avaliando, aplicando-se a seguinte expressão:

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

em que:

V_{apto} = Valor do apartamento = ?

S_p = Área ponderada do imóvel avaliando = área útil + 4 vagas = 255,35 m² + 4 vagas x 10,00 m² = 295,35 m²

V_u = Valor do unitário proposto = R\$ 4.104,98/m²

logo:

$$V_{\text{apto}} = 295,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.104,98/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.212.405,84$$

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

Vapto = R\$ 1.200.000,00
(UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)
 (SETEMBRO/2020)

8. 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 3** 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 3 - 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:

- a) Na **Tabela 3**, 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 4** 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 4 - 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).

9. 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-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO em 22/09/2022 às 09:32:11, sob o número MS082270388638. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069702-08.2018.8.26.0602 e código 046997X0q.

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

SP, os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística, será definido pela **Tabela 11** abaixo.

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

Tabela 11 - 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 em 39 (trinta e nove) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas, e 2 (dois) anexos.

São Paulo, 2 de setembro de 2020



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.

39

ANEXO - I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE NETTO e registrado em sistema de registro eletrônico de assinaturas (Assinado Eletronicamente). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069702-88.2018.8.26.0600 e código 04699970q.

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 2020	
Cadastro do Imóvel: 171.179.0109-7					
Local do Imóvel: R DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM, 205 - APTO 21 2 ANDAR CEP 05641-021 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: R DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM, 205 - APTO 21 2 ANDAR CEP 05641-021					
Contribuinte(s): CNPJ 61.091.906/0001-53 BELMETAL IND E COM LTDA					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	2.385	Testada (m):	42,49		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0511		
Área total (m²):	2.385				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	516	Padrão da construção:	2-E		
Área ocupada pela construção (m²):	1.008	Uso: residência			
Ano da construção corrigido:	1997				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	1.861,00				
- da construção:	2.290,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	306.716,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	933.496,00				
Base de cálculo do IPTU:	1.240.212,00				
<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 2020.</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 22/11/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>					
Data de Emissão: 24/08/2020 Número do Documento: 2.2020.002451481-0 Solicitante: ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO (CPF 024.963.738-30)					

A N E X O - II

1. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 255,00 m² - 04 vagas de garagem – 27 anos

Valor: R\$ 1.300.000,00

Informante: Só Flats Imóveis – tel. 3059-0846 - Cod. SF26901



2. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 313 - Edifício Villa Toscana

Setor 171 – Quadra 180 – IF 633,00

Área: 334,00 m² - 05 vagas de garagem – 10 anos

Valor: R\$ 1.769.000,00

Informante: Duplo A Imóveis – tel. 99417-7807 - Cod. 836



3. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 205 - Edifício Kamai

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 500,00 m² - 06 vagas de garagem – 23 anos

Valor: R\$ 2.600.000,00

Informante: Tayar Imóveis – tel. 99929-2222 - Cod. 70878



4. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 313 - Edifício Villa Toscana

Setor 171 – Quadra 180 – IF 633,00

Área: 302,00 m² - 05 vagas de garagem – 10 anos

Valor: R\$ 1.650.000,00

Informante: Max Urban Imóveis – tel. 4210-1616 - Cod. AP14673



5. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 303 - Edifício Itapoama

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 320,00 m² - 03 vagas de garagem – 31 anos

Valor: R\$ 1.200.000,00

Informante: Monteiro Rizzo Imóveis – tel. 98478-6155 - Cod. 59b867



6. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 271 - Edifício Quinta de Bragança

Setor 171 – Quadra 195 – IF 617,00

Área: 197,00 m² - 03 vagas de garagem – 31 anos

Valor: R\$ 1.100.000,00

Informante: Tayar Imóveis – tel. 99929-2222 - Cod. 71745



7. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 271 - Edifício Quinta de Bragança

Setor 171 – Quadra 195 – IF 617,00

Área: 198,00 m² - 03 vagas de garagem – 31 anos

Valor: R\$ 1.300.000,00

Informante: Tayar Imóveis – tel. 99929-2222 - Cod. 71678



8. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 205 - Edifício Kamai

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 255,35 m² - 04 vagas de garagem – 23 anos

Valor: R\$ 1.900.000,00

Informante: Coelho da Fonseca Imóveis – tel. 3882-4000 - Cod. VR111586



9. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 255,00 m² - 04 vagas de garagem – 27 anos

Valor: R\$ 1.500.000,00

Informante: Coelho da Fonseca Imóveis – tel. 3882-4000 - Cod. VR57156



10. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 255,00 m² - 04 vagas de garagem – 27 anos

Valor: R\$ 1.500.000,00

Informante: Sérgio Rabello Imóveis – tel. 2198-5555 - Cod. AP3030



11. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 330 - Edifício Itapoama

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 300,00 m² - 03 vagas de garagem – 31 anos

Valor: R\$ 1.500.000,00

Informante: 2House Imóveis – tel. 4586-0290 - Cod. AP24066



12. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 145 - Edifício Maison Rive Gauche

Setor 171 – Quadra 195 – IF 617,00

Área: 335,00 m² - 05 vagas de garagem – 20 anos

Valor: R\$ 1.350.000,00

Informante: Alto do Ipiranga Imóveis – tel. 5061-4599 - Cod. AP4070

