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

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

Ref.: Processo nº 0027410-63.2019.8.26.0100

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 da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **PAULO ALCANTARA DO AMARAL** e **DONIZETI APARECIDO ALCÂNTARA DO AMARAL** contra **SHIRLEI PEREIRA DA SILVA - EPP** e **FERNANDES MEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA DE NEGÓCIOS 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, 16 de setembro de 2025

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Resumo



REMANESCENTE GLEBA 1
(180.241,83 m²)

Área remanescente da Matrícula número 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, situado no lado direito da Rodovia Oswaldo Cruz, de quem do Centro vai em direção a Rodovia Governador Carvalho Pinto, no Município de Taubaté /SP.

VALOR DO IMÓVEL

R$ 28.400.000,00
(VINTE E OITO MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)
)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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



REMANESCENTE GLEBA 2
(17.526,25 m²)

Área remanescente da Matrícula número 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, situado na marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município de Taubaté /SP.

VALOR DO IMÓVEL

R$ 2.900.000,00
(DOIS MILHÕES E NOVECENTOS MIL)

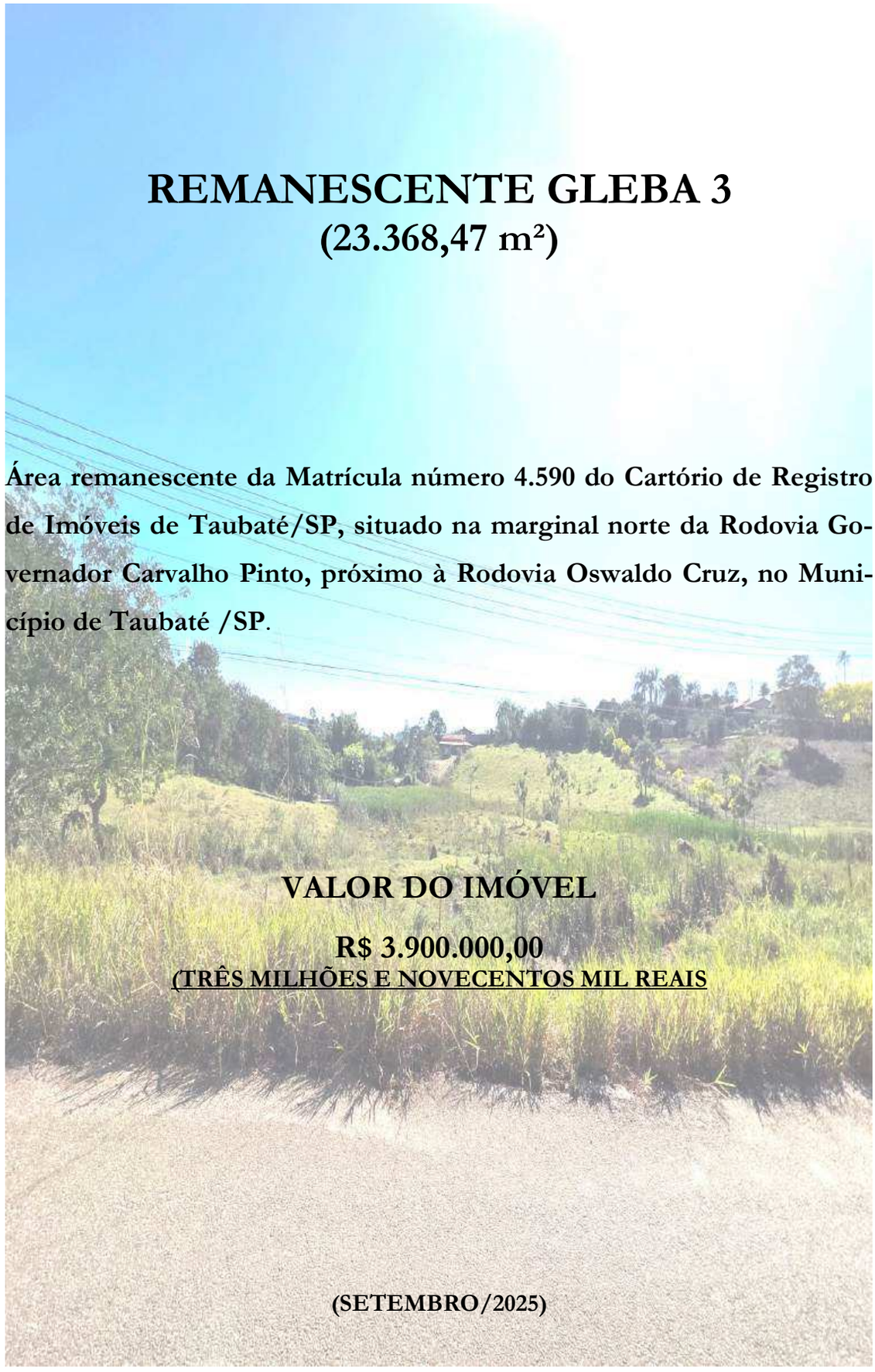
(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

REMANESCENTE GLEBA 3
(23.368,47 m²)



Área remanescente da Matrícula número 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, situado na marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município de Taubaté /SP.

VALOR DO IMÓVEL

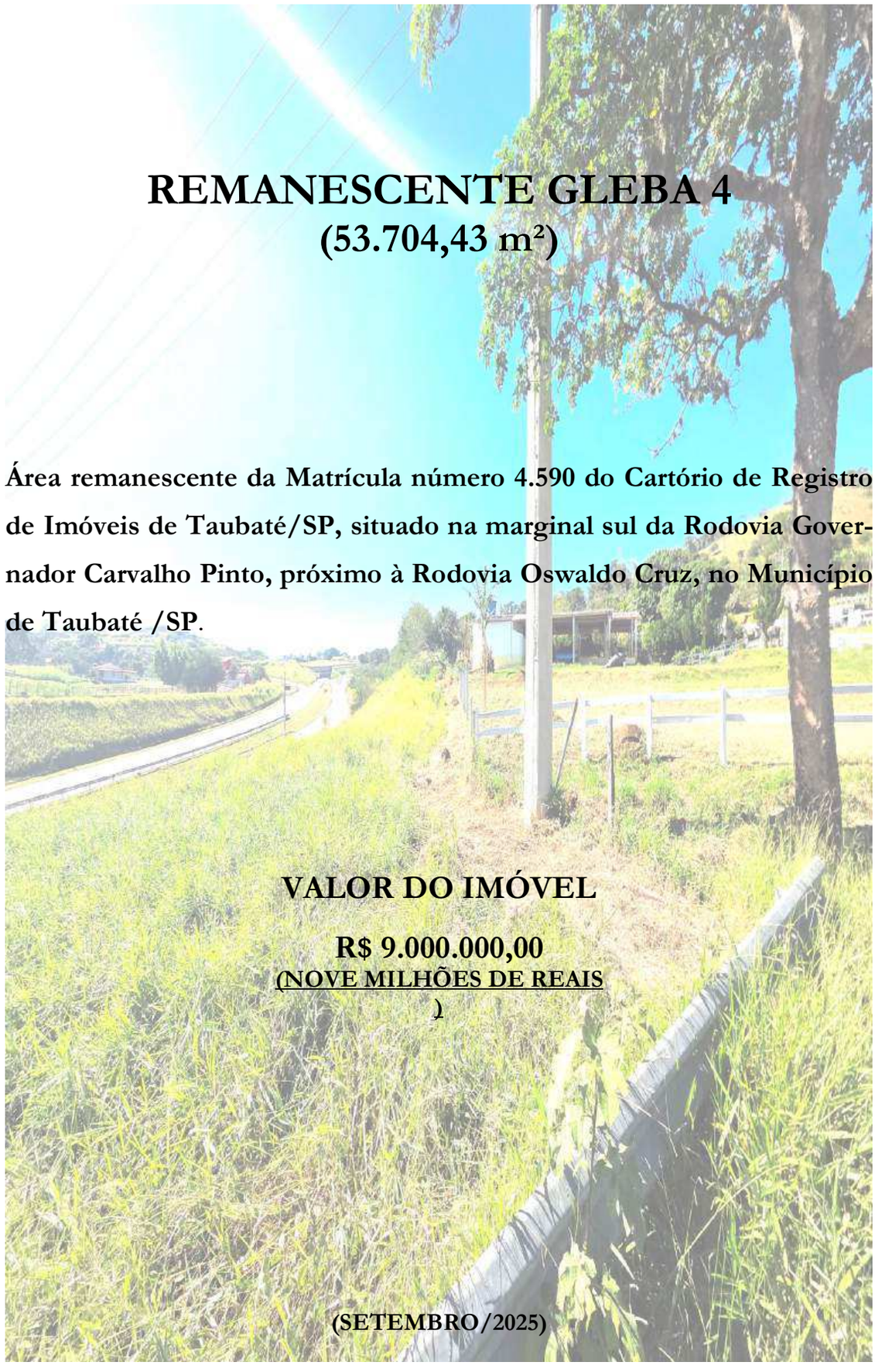
R$ 3.900.000,00
(TRÊS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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



REMANESCENTE GLEBA 4
(53.704,43 m²)

Área remanescente da Matrícula número 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, situado na marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município de Taubaté /SP.

VALOR DO IMÓVEL

R$ 9.000.000,00
(NOVE MILHÕES DE REAIS)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

REMANESCENTE GLEBA 5
(62.703,63 m²)



Área remanescente da Matrícula número 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, situado na marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município de Taubaté /SP.

VALOR DO IMÓVEL

R$ 10.500.000,00
(DEZ MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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



REMANESCENTE GLEBA 6
(59.133,45 m²)

Área remanescente da Matrícula número 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, situado na marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município de Taubaté /SP.

VALOR DO IMÓVEL

R$ 9.300.000,00
(NOVE MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS)

(SETEMBRO/2025)

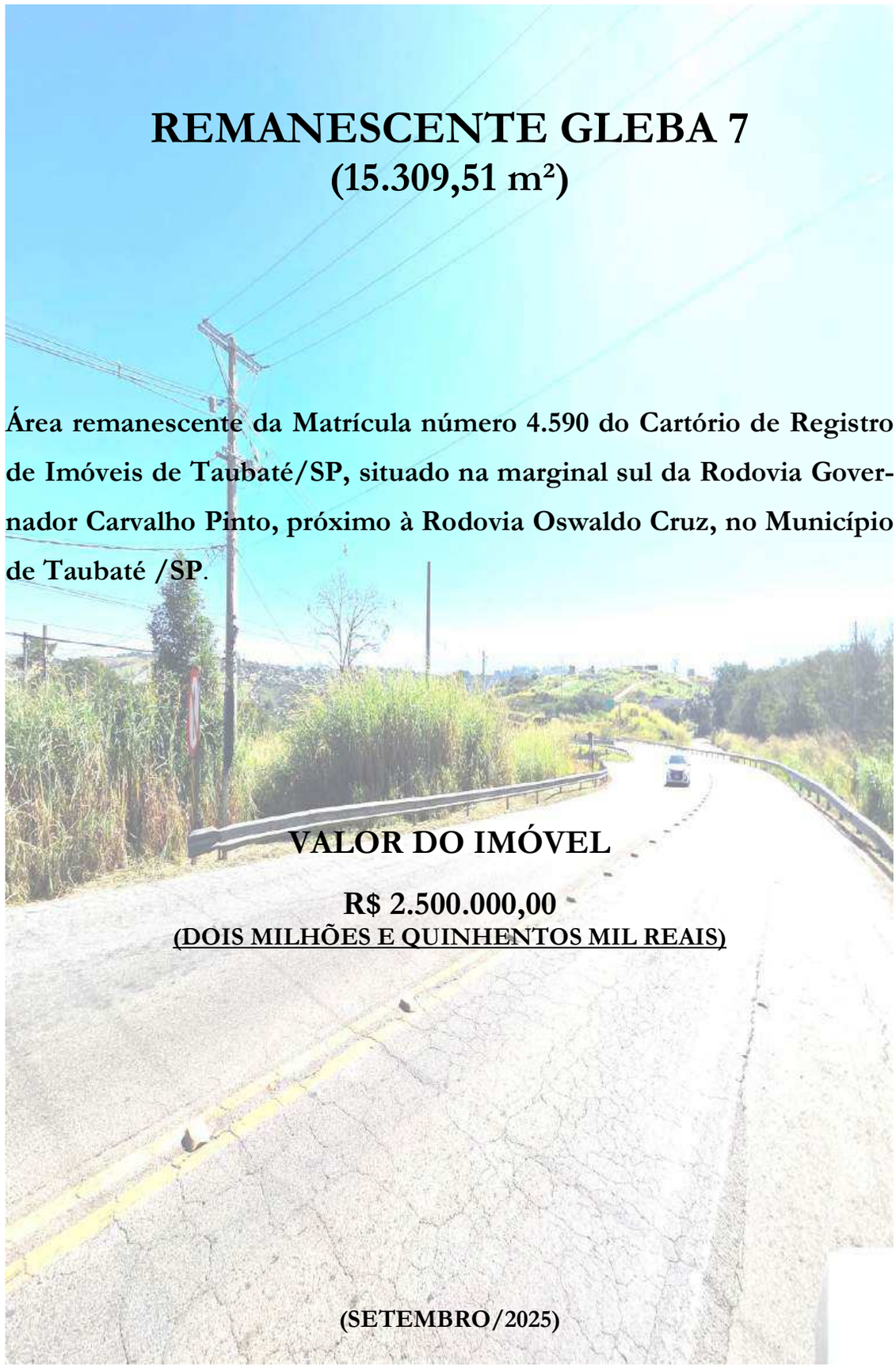
Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

REMANESCENTE GLEBA 7
(15.309,51 m²)

Área remanescente da Matrícula número 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, situado na marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município de Taubaté /SP.



VALOR DO IMÓVEL

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

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Sumário

Capítulo 1. 12
1. Considerações Preliminares 12
Capítulo 2. 14
2. Vistoria 14
2.1. Localização 14
3. Descrição 17
3.1. Local 17
4. O Imóvel avaliando 18
Capítulo 3. 19
5. Metodologia - Apuração do valor unitário básico 19
6. Apuração do valor do imóvel 21
6.1. O Capital - Terreno 21
6.1.1. Valor unitário do terreno 21
6.1.1.1. Fatores pesquisados 22
7. Localização 24
8. Descrição 26
8.1. Local 26
9. O Imóvel avaliando 27
Capítulo 4. 29
10. Metodologia - Apuração do valor unitário básico 29
11. Apuração do valor do imóvel 31
11.1. O Capital - Terreno 31
11.1.1. Valor unitário do terreno 31
11.1.1.1. Fatores pesquisados 32
12. Localização 34
13. Descrição 36
13.1. Local 36
14. O Imóvel avaliando 37

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Capítulo 5. ____ **38**
15. Metodologia - Apuração do valor unitário básico ____ 38
16. Apuração do valor do imóvel ____ 40
16.1. O Capital - Terreno ____ 40
16.1.1. Valor unitário do terreno ____ 40
16.1.1.1. Fatores pesquisados ____ 41
17. Localização ____ 43
18. Descrição ____ 45
18.1. Local ____ 45
19. O Imóvel avaliando ____ 46
Capítulo 6. ____ **47**
20. Metodologia - Apuração do valor unitário básico ____ 47
21. Apuração do valor do imóvel ____ 49
21.1. O Capital - Terreno ____ 49
21.1.1. Valor unitário do terreno ____ 49
21.1.1.1. Fatores pesquisados ____ 50
22. Localização ____ 52
23. Descrição ____ 54
23.1. Local ____ 54
24. O Imóvel avaliando ____ 55
Capítulo 7. ____ **56**
25. Metodologia - Apuração do valor unitário básico ____ 56
26. Apuração do valor do imóvel ____ 58
26.1. O Capital - Terreno ____ 58
26.1.1. Valor unitário do terreno ____ 58
26.1.1.1. Fatores pesquisados ____ 59
27. Localização ____ 61
28. Descrição ____ 63
28.1. Local ____ 63
29. O Imóvel avaliando ____ 64
Capítulo 8. ____ **65**
30. Metodologia - Apuração do valor unitário básico ____ 65
31. Apuração do valor do imóvel ____ 67

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

31.1. O Capital - Terreno ____ 67
31.1.1. Valor unitário do terreno ____ 67
31.1.1.1. Fatores pesquisados ____ 68
32. Localização ____ 70
33. Descrição ____ 72
33.1. Local ____ 72
34. O Imóvel avaliando ____ 73
Capítulo 9. ____ 74
35. Metodologia - Apuração do valor unitário básico ____ 74
36. Apuração do valor do imóvel ____ 76
36.1. O Capital - Terreno ____ 76
36.1.1. Valor unitário do terreno ____ 76
31.1.1.1. Fatores pesquisados ____ 77
Encerramento ____ 79

Anexo

1. Certidão (2.7.278.001.001)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

1. Capítulo

1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é determinar os valores de mercado das áreas remanescentes, denominadas Glebas 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, da Matrícula números 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP, situados nas Rodovias Governador Carvalho Pinto e Oswaldo Cruz, no Município e Comarca de Taubaté /SP.

O signatário entende que as avaliações em questão devem refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, ou seja, que os resultados finais deverão representar os reais valores dos imóveis em questão para a data da avaliação (setembro de 2025).

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 envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."*

Em sendo assim, o signatário vistoriou os imóveis avaliandos e suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

de apurar os valores de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

No presente trabalho, serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos a **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1** e **2.**

Sendo fática a matéria em testilha, e cabente a prova pericial, foi o signatário nomeado jurisperito a fls. 767 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 do **E. JULGADOR,** o Laudo Técnico a seguir:

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

2. Capítulo

2. 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.

2.1. Localização

O imóvel em questão é constituído pela Gleba 1, remanescente da Matrícula números 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP, situado na lateral direita da Rodovias Oswaldo Cruz, de quem do centro do município de Taubaté vai em direção à Rodovia Governador Carvalho Pinto, no Município e Comarca de Taubaté /SP.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida do Google Maps:

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

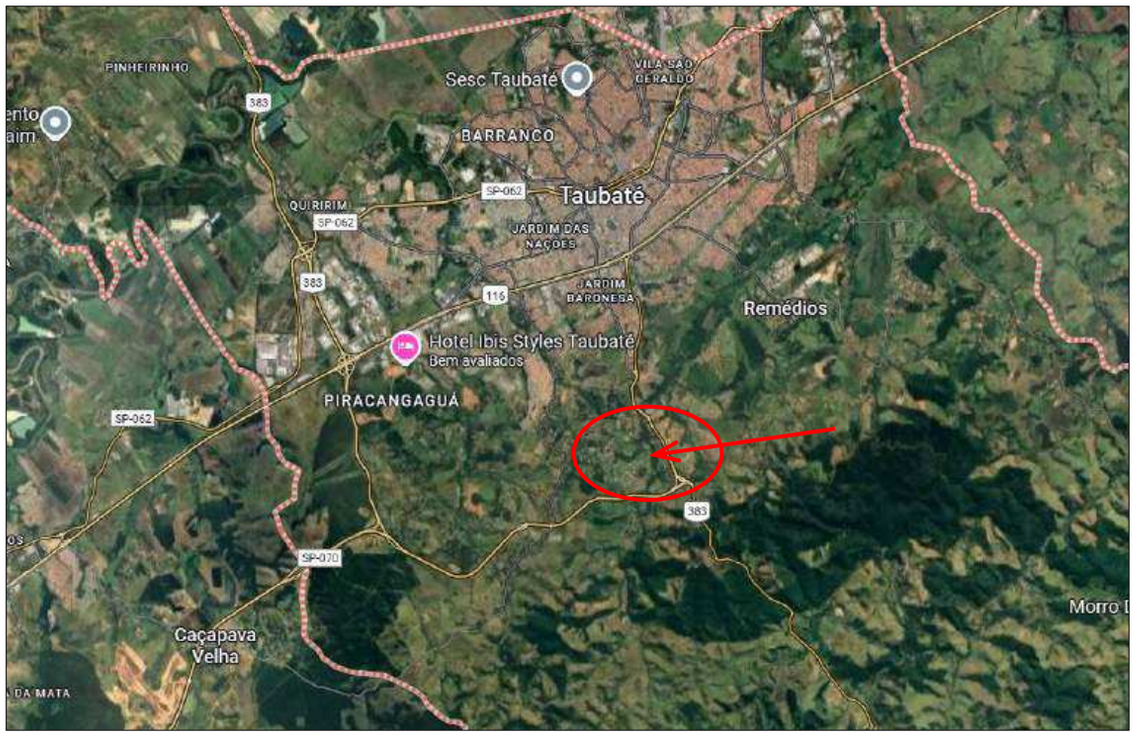


Figura 01: Recorte do Google Maps. Destaque para a região de Taubaté e a localização do imóvel avaliando.



Figura 02: Recorte do Google Maps. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

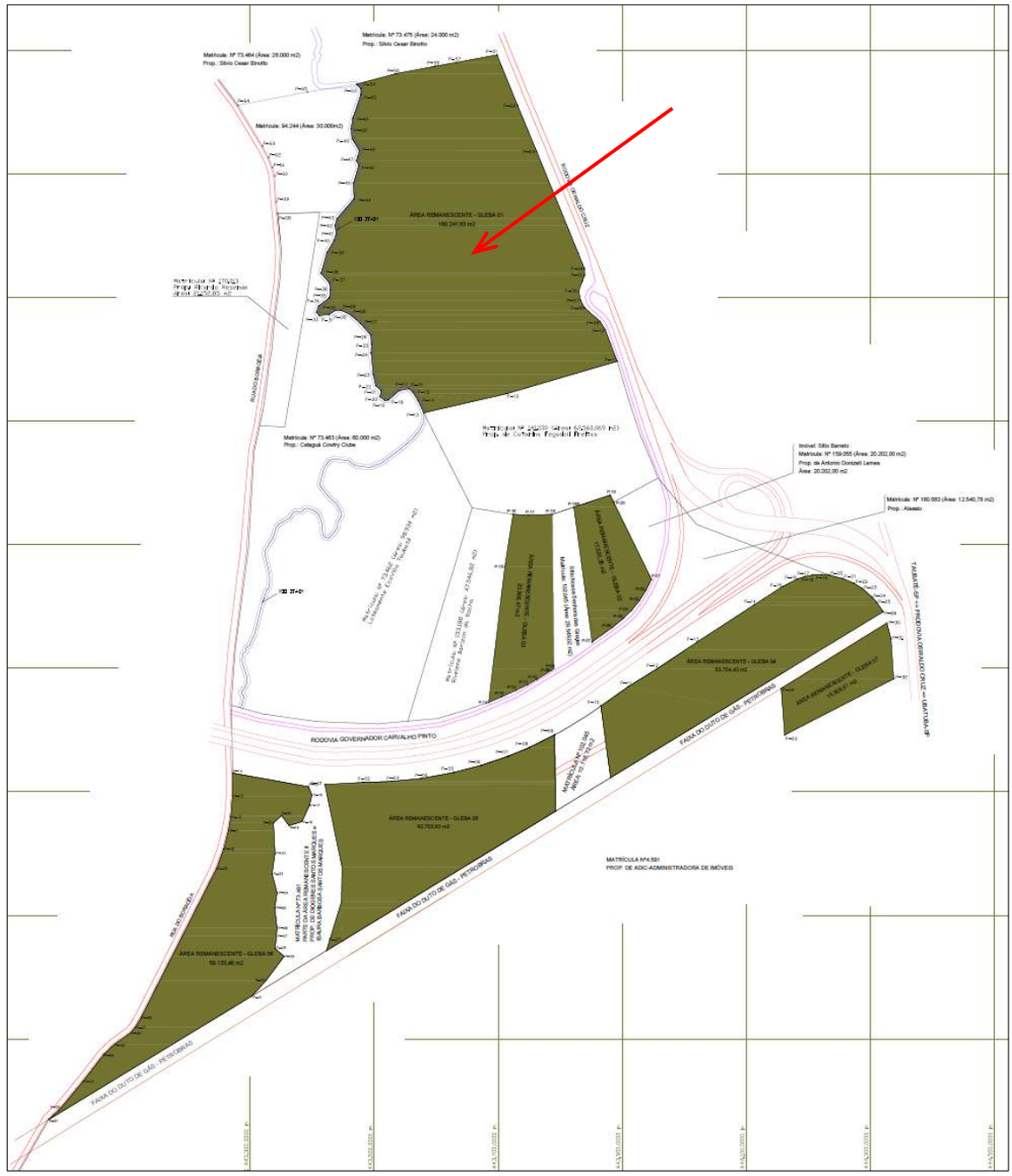


Figura 04: Recorte do levantamento topográfico de fls. 763/764. Destaque para a Gleba 1

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

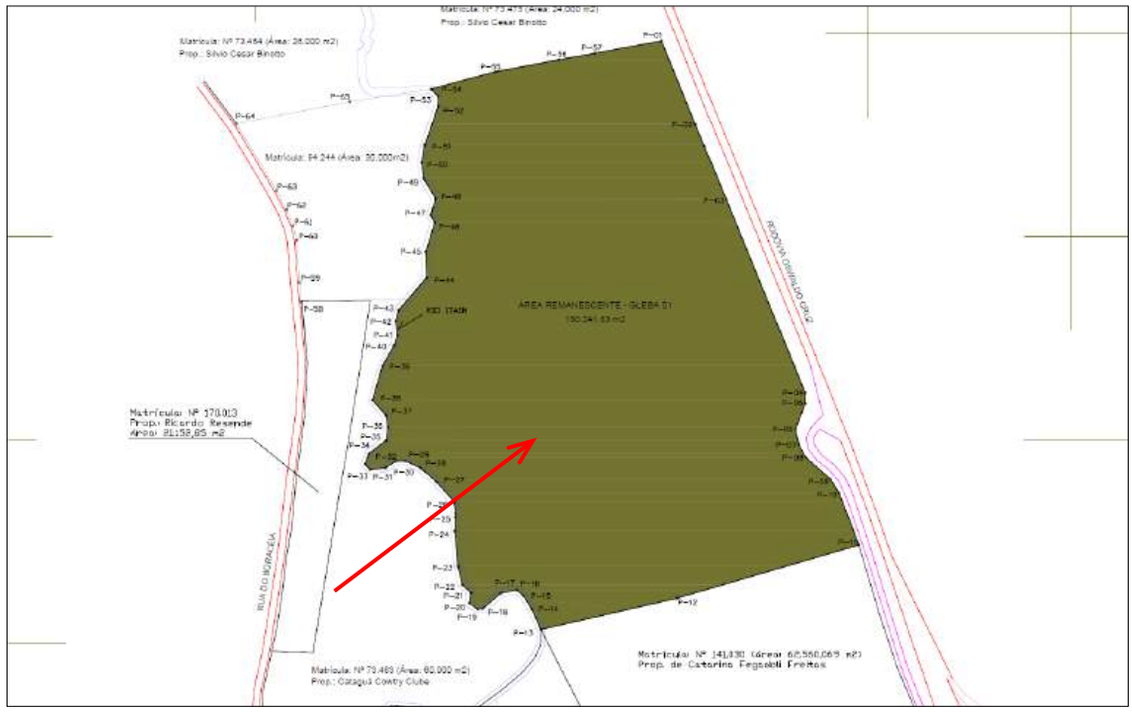


Figura 05: Destaque do remanescente da Gleba 1 (180.241,83 m²)

3. Descrição

3.1. Local

A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças).

A Rodovia Oswaldo Cruz é um logradouro com médio tráfego de veículos.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

4. O Imóvel avaliando

O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (declive), possui área de 180.241,83 m², entestando para a Rodovia Oswaldo Cruz.

O imóvel vistoriando, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor serão observados nas fotografias a seguir juntadas:





FOTOS 01/02 - Vistas da Rodovia Oswaldo Cruz enfocada nos dois sentidos. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

3. Capítulo

5. Metodologia - Apuração do valor unitário básico

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

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

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

6. Apuração do valor do imóvel

6.1. O Capital - Terreno

6.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região sul de Taubaté, próximo a confluência das rodovias Oswaldo Cruz e Governador Carvalho Pinto, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO,** pelo qual foram analisados dados de 13 (treze) elementos próximos ao avaliando, portanto, todos situados na mesma região geoeconômica.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos-nus ou com construções de padrão bem definido.

Após esta triagem, ou análise inicial, dos 13 (treze) elementos analisados, 10 (dez) mostraram-se confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do **IBAPE-SP/2011**.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

6.1.1.1. Fatores pesquisados

O imóvel em questão está situado na Rodovia Oswaldo Cruz, próximo à Rodovia Governador Carvalho Pinto. Como o lote em questão possui área maior que estipuladas para zonas urbanas, este perito adotou como parâmetro a 10ª Zona, cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial, posto que a área desta zona varia de 5.000,00 m² a 20.000,00 m², onde a avaliação não utiliza os fatores de ajuste como frente e profundidade, mas utiliza os fatores localização, topografia e consistência.

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 13 (treze) elementos comparativos analisados 10 (dez) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue abaixo, bem como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Nos elementos comparativos, onde existem edificações, seu valor primeiramente é calculado de acordo com o estudo ***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isolada - 2019*** e depois é descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do terreno é R$ 28.373.988,55.

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VG1 = R$ 28.400.000,00

(VINTE E OITO MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

7. Localização

O imóvel em questão é constituído pela Gleba 2, remanescente da Matrícula números 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP, situado na marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município e Comarca de Taubaté /SP.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida do Google Maps:



Figura 06: Recorte do Google Maps. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

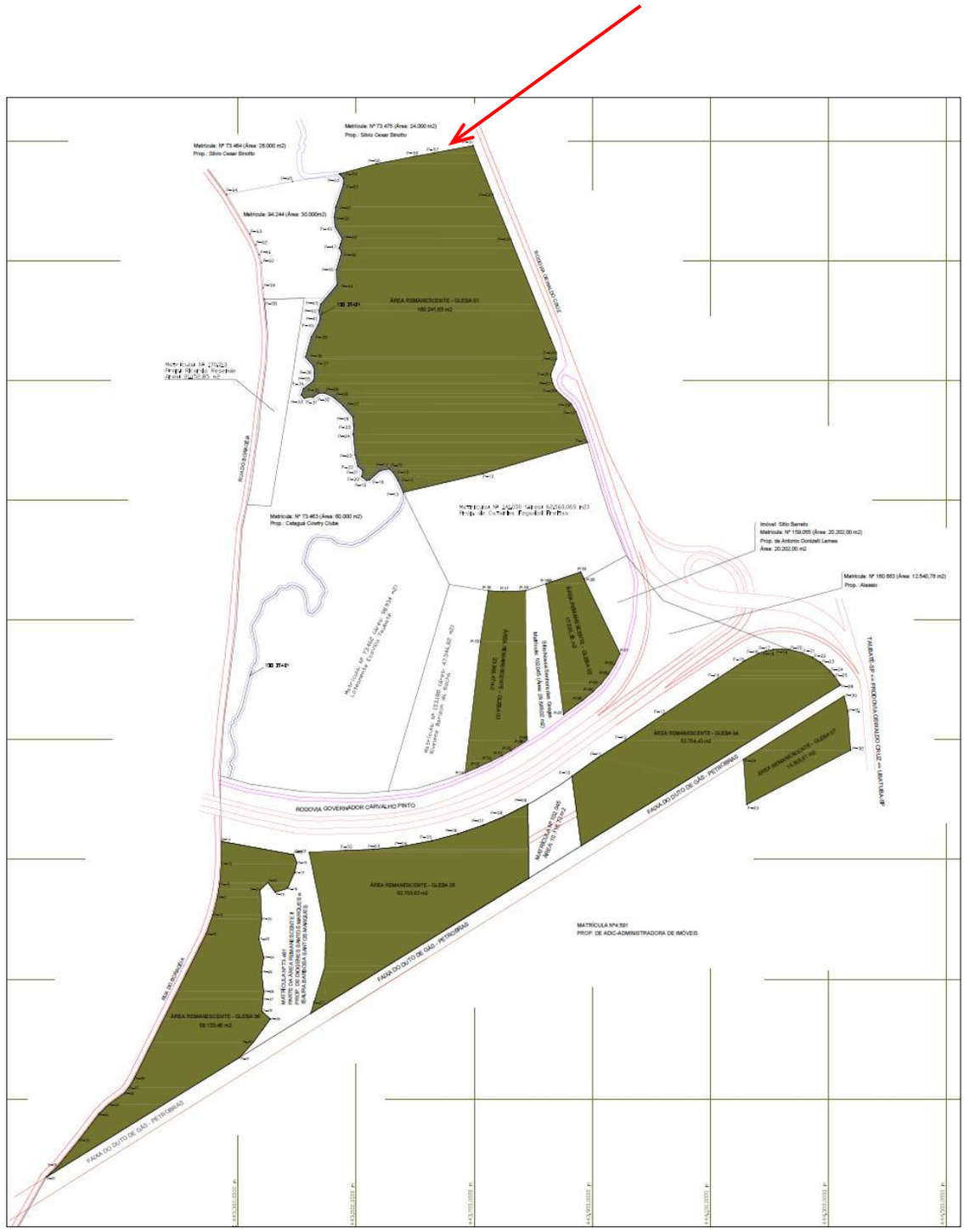


Figura 07: Recorte do levantamento topográfico de fls. 763/764. Destaque para a Gleba 2

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

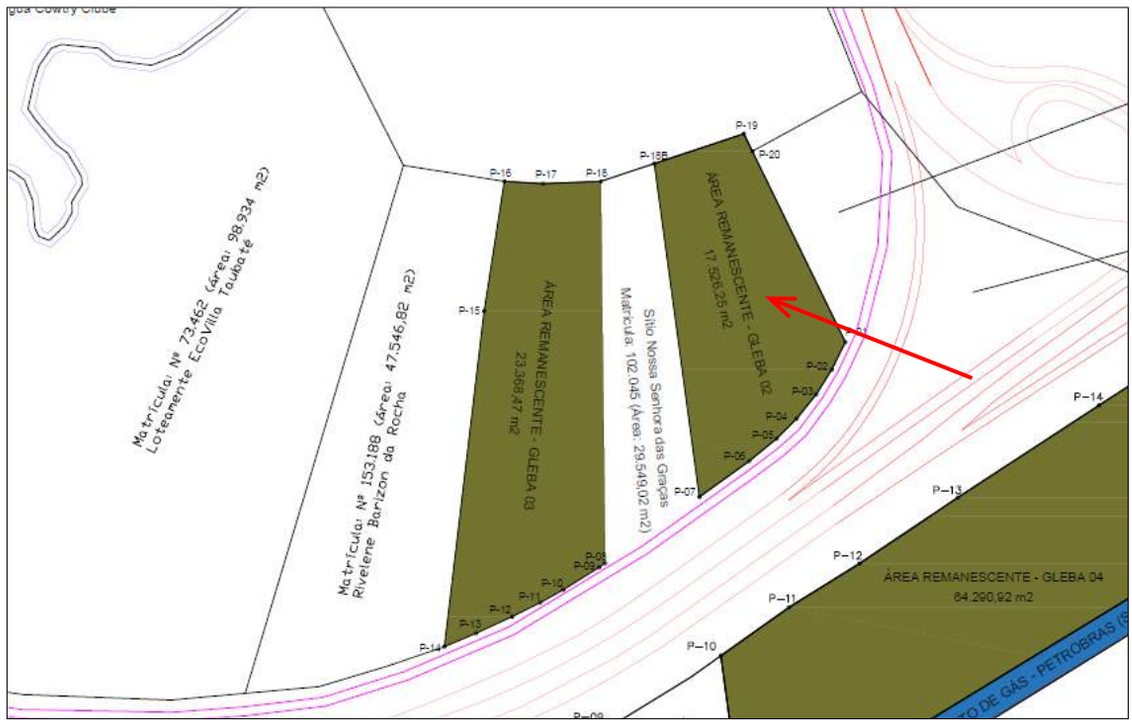


Figura 08: Destaque do remanescente da Gleba 2 (17.526,25 m²)

8. Descrição

8.1. Local

A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças).

A marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, é um logradouro com baixo tráfego de veículos.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

9. O Imóvel avaliando

O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (aclive), possui área de 17.526,25 m², entestando para a marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto.

O imóvel vistoriando, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor serão observados nas fotografias a seguir juntadas:



FOTOS 03/04 - Vistas da marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto enfocada nos dois sentidos. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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





FOTOS 05/06 - Vistas do imóvel em questão enfocado da marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

4. Capítulo

10. Metodologia - Apuração do valor unitário básico

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

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

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

11. Apuração do valor do imóvel

11.1. O Capital - Terreno

11.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região sul de Taubaté, próximo a confluência das rodovias Oswaldo Cruz e Governador Carvalho Pinto, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO,** pelo qual foram analisados dados de 13 (treze) elementos próximos ao avaliando, portanto, todos situados na mesma região geoeconômica.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos-nus ou com construções de padrão bem definido.

Após esta triagem, ou análise inicial, dos 13 (treze) elementos analisados, 10 (dez) mostraram-se confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do **IBAPE-SP/2011**.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

11.1.1.1. Fatores pesquisados

O imóvel em questão está situado na marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz. Como o lote em questão possui área maior que estipuladas para zonas urbanas, este perito adotou como parâmetro a 10ª Zona, cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial, posto que a área desta zona varia de 5.000,00 m² a 20.000,00 m², onde a avaliação não utiliza os fatores de ajuste como frente e profundidade, mas utiliza os fatores localização, topografia e consistência.

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 13 (treze) elementos comparativos analisados 10 (dez) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue abaixo, bem como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Nos elementos comparativos, onde existem edificações, seu valor primeiramente é calculado de acordo com o estudo ***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isolada - 2019*** e depois é descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do terreno é R$ 2.912.291,88.

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VG2 = R$ 2.900.000,00

(DOIS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

12. Localização

O imóvel em questão é constituído pela Gleba 3, remanescente da Matrícula números 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP, situado na marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município e Comarca de Taubaté /SP.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida do Google Maps:



Figura 09: Recorte do Google Maps. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

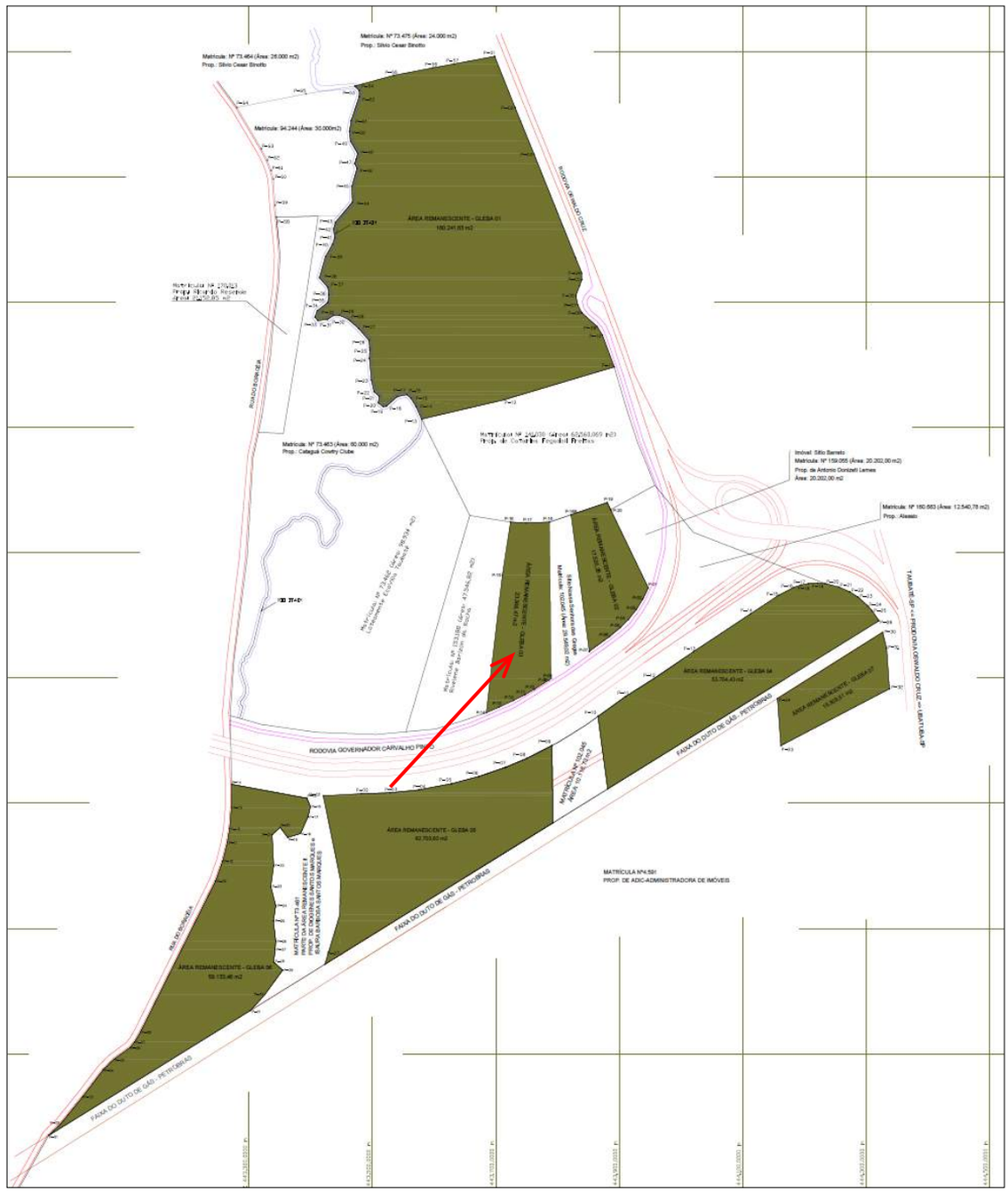


Figura 10: Recorte do levantamento topográfico de fls. 763/764. Destaque para a Gleba 3

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

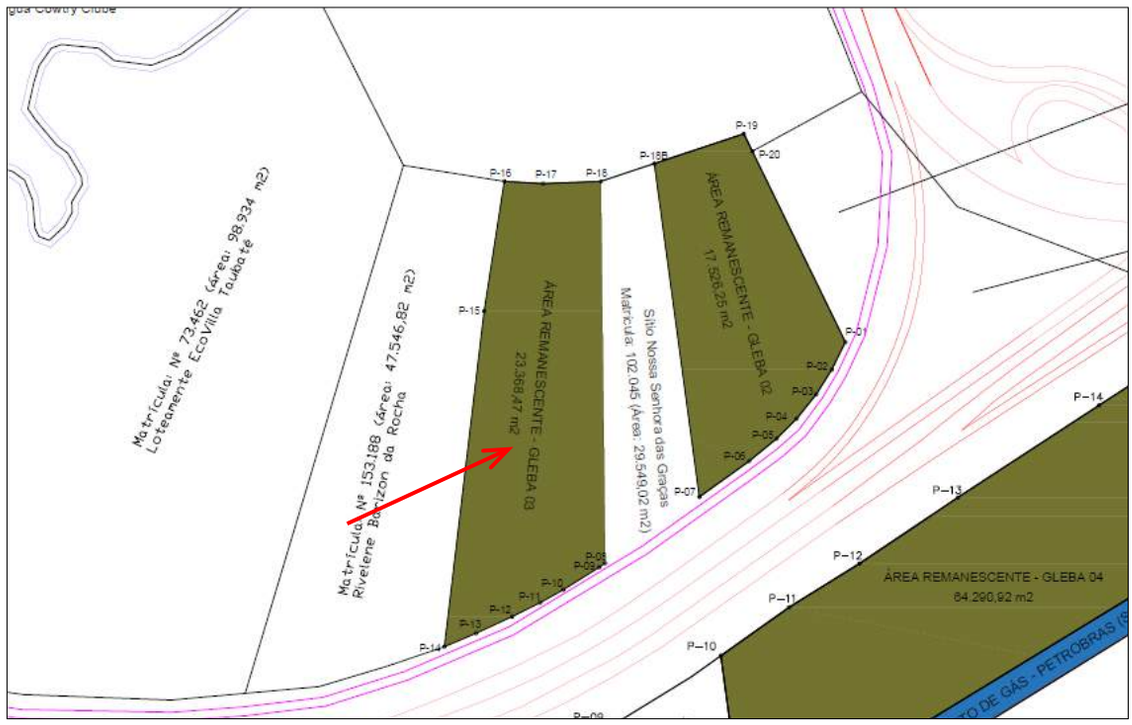


Figura 11: Destaque do remanescente da Gleba 3 (23.368,47 m²)

13. Descrição

13.1. Local

A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças).

A marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, é um logradouro com baixo tráfego de veículos.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

14. O Imóvel avaliando

O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (declive), possui área de 17.526,25 m², entestando para a marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto.

O imóvel vistoriando, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor serão observados nas fotografias a seguir juntadas:



FOTOS 07/08 - Vistas da marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto enfocada nos dois sentidos. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

5.
Capítulo

15. Metodologia - Apuração do valor unitário básico

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

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

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

16. Apuração do valor do imóvel

16.1. O Capital - Terreno

16.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região sul de Taubaté, próximo a confluência das rodovias Oswaldo Cruz e Governador Carvalho Pinto, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO,** pelo qual foram analisados dados de 13 (treze) elementos próximos ao avaliando, portanto, todos situados na mesma região geoeconômica.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos-nus ou com construções de padrão bem definido.

Após esta triagem, ou análise inicial, dos 13 (treze) elementos analisados, 10 (dez) mostraram-se confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do **IBAPE-SP/2011**.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

16.1.1.1. Fatores pesquisados

O imóvel em questão está situado na marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz. Como o lote em questão possui área maior que estipuladas para zonas urbanas, este perito adotou como parâmetro a 10ª Zona, cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial, posto que a área desta zona varia de 5.000,00 m² a 20.000,00 m², onde a avaliação não utiliza os fatores de ajuste como frente e profundidade, mas utiliza os fatores localização, topografia e consistência.

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 13 (treze) elementos comparativos analisados 10 (dez) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue abaixo, bem como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Nos elementos comparativos, onde existem edificações, seu valor primeiramente é calculado de acordo com o estudo ***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isolada - 2019*** e depois é descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do terreno é R$ 3.883.078,55.

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VG3 = R$ 3.900.000,00

(TRÊS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

17. Localização

O imóvel em questão é constituído pela Gleba 4, remanescente da Matrícula números 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP, está situado na Rodovia Governador Carvalho Pinto esquina com a Rodovia Oswaldo Cruz, no Município e Comarca de Taubaté /SP.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida do Google Maps:



Figura 12: Recorte do Google Maps. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

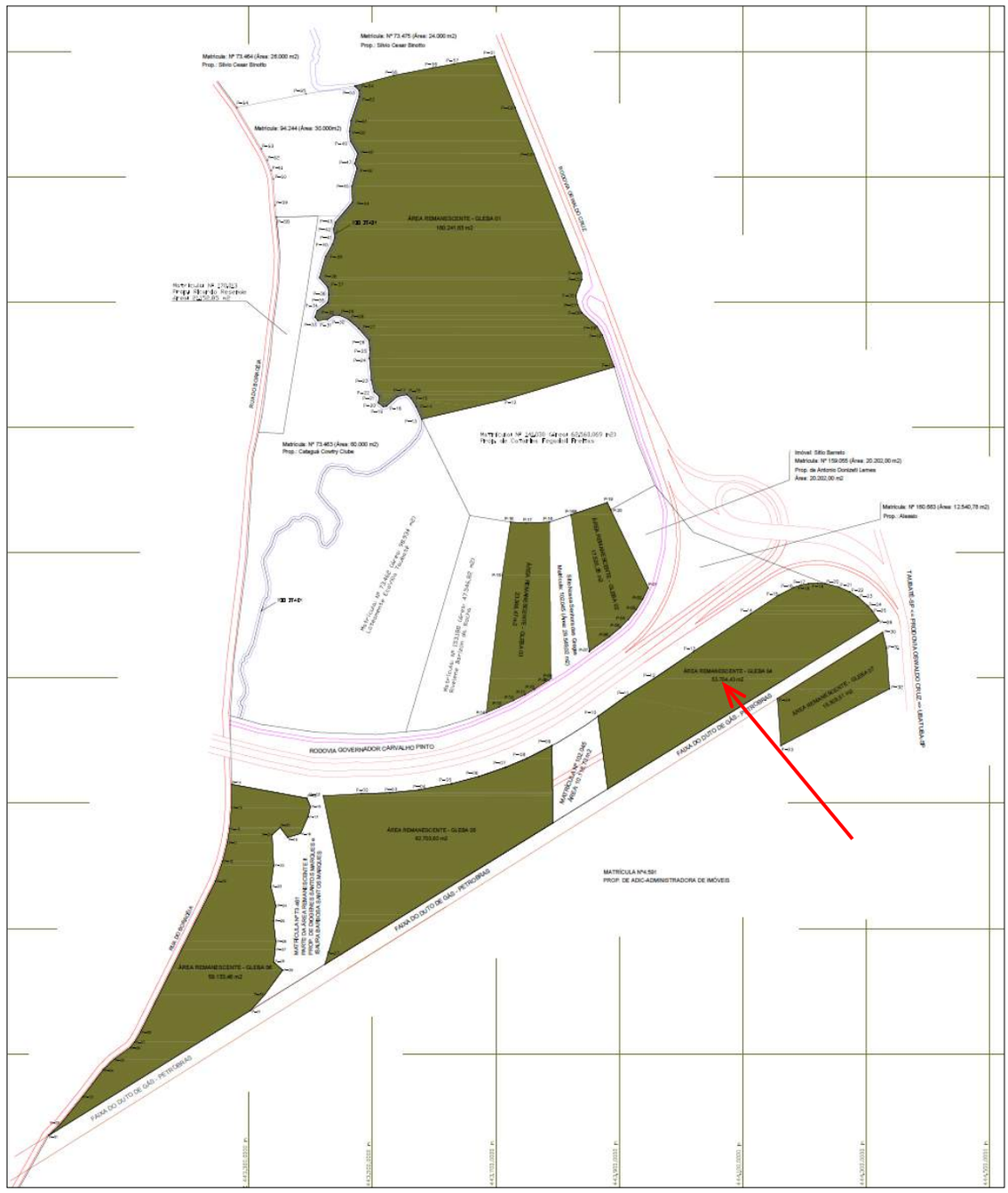


Figura 13: Recorte do levantamento topográfico de fls. 763/764. Destaque para a Gleba 4

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

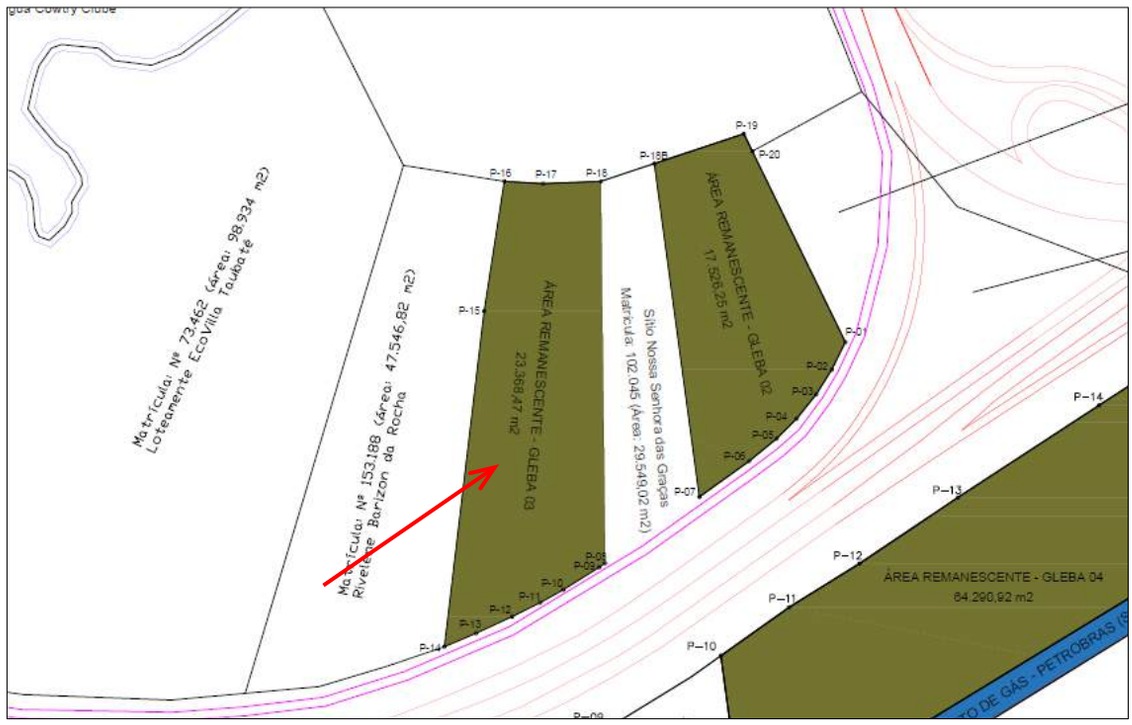


Figura 14: Destaque do remanescente da Gleba 4 (53.704,25 m²)

18. Descrição

18.1. Local

A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças).

A Rodovia Governador Carvalho Pinto, é um logradouro com alto tráfego de veículos.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

19. O Imóvel avaliando

O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (aclive), possui área de 53.704,43 m², entestando com a Rodovia Governador Carvalho Pinto e com a Rodovia Oswaldo Cruz.

O imóvel vistoriando, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor serão observados nas fotografias a seguir juntadas:





FOTOS 09/10 - Vistas da marginal do imóvel avaliando enfocado da Rodovia Oswaldo Cruz e da Rodovia Governador Carvalho Pinto.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

6. Capítulo

20. Metodologia - Apuração do valor unitário básico

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

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

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

21. Apuração do valor do imóvel

21.1. O Capital - Terreno

21.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região sul de Taubaté, próximo a confluência das rodovias Oswaldo Cruz e Governador Carvalho Pinto, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO,** pelo qual foram analisados dados de 13 (treze) elementos próximos ao avaliando, portanto, todos situados na mesma região geoeconômica.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos-nus ou com construções de padrão bem definido.

Após esta triagem, ou análise inicial, dos 13 (treze) elementos analisados, 10 (dez) mostraram-se confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do **IBAPE-SP/2011**.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

21.1.1.1. Fatores pesquisados

O imóvel em questão está situado na Rodovia Governador Carvalho Pinto e Rodovia Oswaldo Cruz. Como o lote em questão possui área maior que estipuladas para zonas urbanas, este perito adotou como parâmetro a 10ª Zona, cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial, posto que a área desta zona varia de 5.000,00 m² a 20.000,00 m², onde a avaliação não utiliza os fatores de ajuste como frente e profundidade, mas utiliza os fatores localização, topografia e consistência.

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 13 (treze) elementos comparativos analisados 10 (dez) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue abaixo, bem como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Nos elementos comparativos, onde existem edificações, seu valor primeiramente é calculado de acordo com o estudo ***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isolada - 2019*** e depois é descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do terreno é R$ 8.923.926,99.

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VG4 = R$ 9.000.000,00

(NOVE MILHÕES DE REAIS)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

22. Localização

O imóvel em questão é constituído pela Gleba 5, remanescente da Matrícula números 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP, situado na marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município e Comarca de Taubaté /SP.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida do Google Maps:



Figura 15: Recorte do Google Maps. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

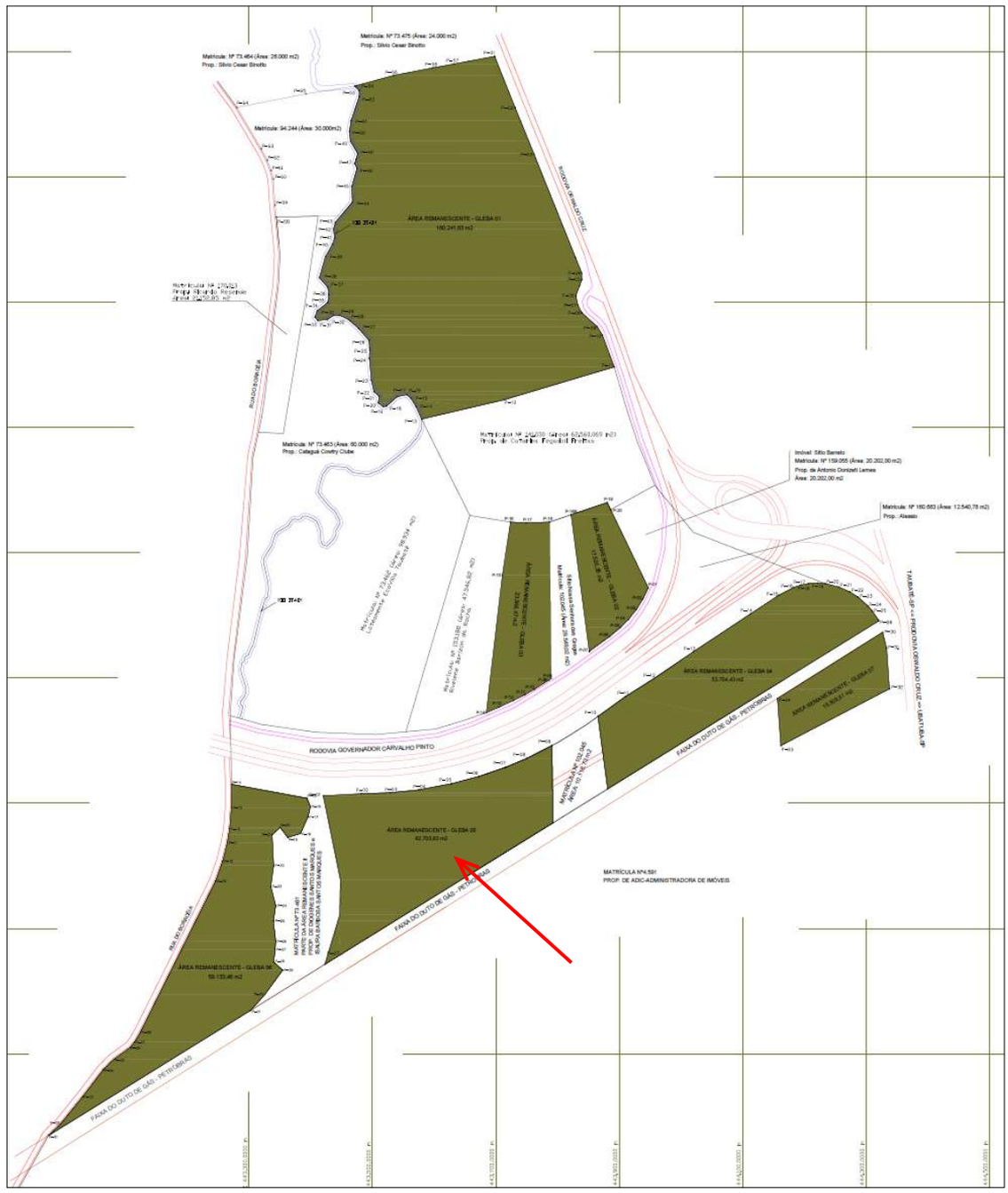


Figura 16: Recorte do levantamento topográfico de fls. 763/764. Destaque para a Gleba 5

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

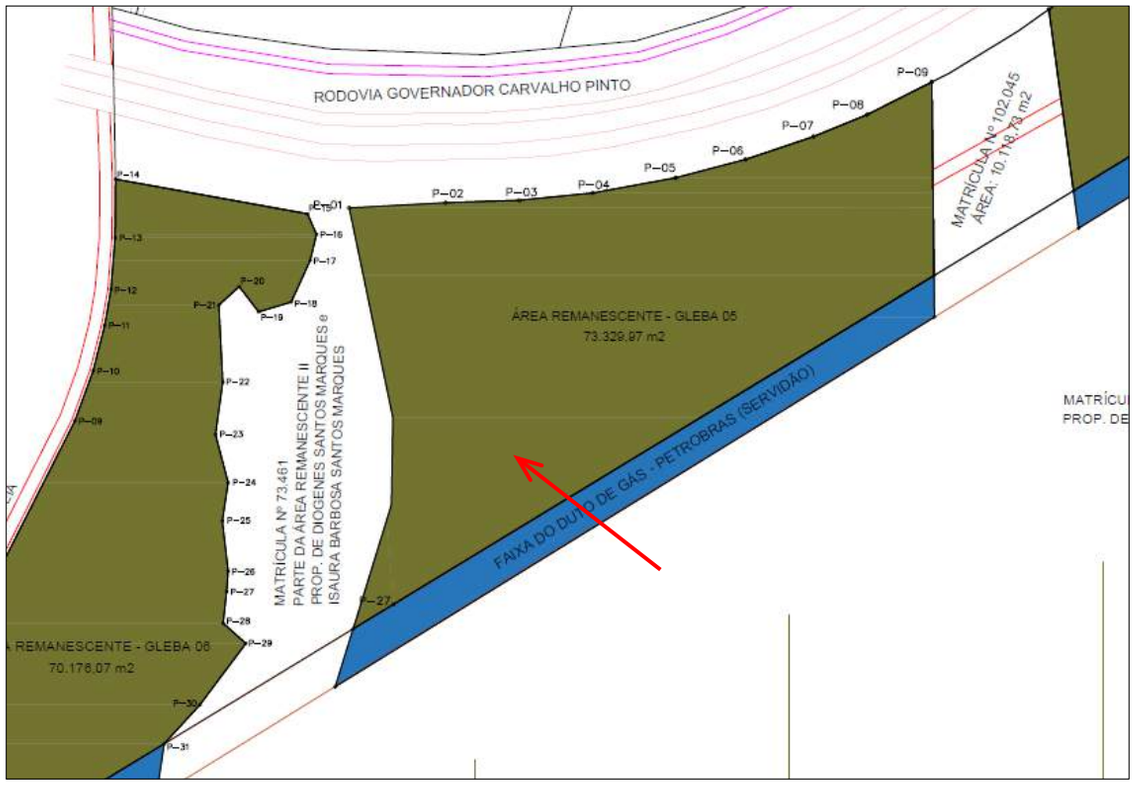


Figura 17: Destaque do remanescente da Gleba 5 (62.703,63 m²)

23. Descrição

23.1. Local

A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças).

A marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, é um logradouro com baixo tráfego de veículos.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

24. O Imóvel avaliando

O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (aclive), possui área de 62.703,63 m², entestando para a marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto.

O imóvel vistoriando, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor serão observados nas fotografias a seguir juntadas:



FOTOS 11/12 - Vistas da marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto enfocada nos dois sentidos. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

7.
Capítulo

25. Metodologia - Apuração do valor unitário básico

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

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

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

26. Apuração do valor do imóvel

26.1. O Capital - Terreno

26.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região sul de Taubaté, próximo a confluência das rodovias Oswaldo Cruz e Governador Carvalho Pinto, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO,** pelo qual foram analisados dados de 13 (treze) elementos próximos ao avaliando, portanto, todos situados na mesma região geoeconômica.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos-nus ou com construções de padrão bem definido.

Após esta triagem, ou análise inicial, dos 13 (treze) elementos analisados, 10 (dez) mostraram-se confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do **IBAPE-SP/2011**.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

26.1.1.1. Fatores pesquisados

O imóvel em questão está situado na marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz. Como o lote em questão possui área maior que estipuladas para zonas urbanas, este perito adotou como parâmetro a 10ª Zona, cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial, posto que a área desta zona varia de 5.000,00 m² a 20.000,00 m², onde a avaliação não utiliza os fatores de ajuste como frente e profundidade, mas utiliza os fatores localização, topografia e consistência.

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 13 (treze) elementos comparativos analisados 10 (dez) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue abaixo, bem como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Nos elementos comparativos, onde existem edificações, seu valor primeiramente é calculado de acordo com o estudo ***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isolada - 2019*** e depois é descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do terreno é R$ 10.419.300,90.

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VG5 = R$ 10.500.000,00

(DEZ MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

27. Localização

O imóvel em questão é constituído pela Gleba 6, remanescente da Matrícula números 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP, está situado na marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município e Comarca de Taubaté /SP.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida do Google Maps:



Figura 18: Recorte do Google Maps. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

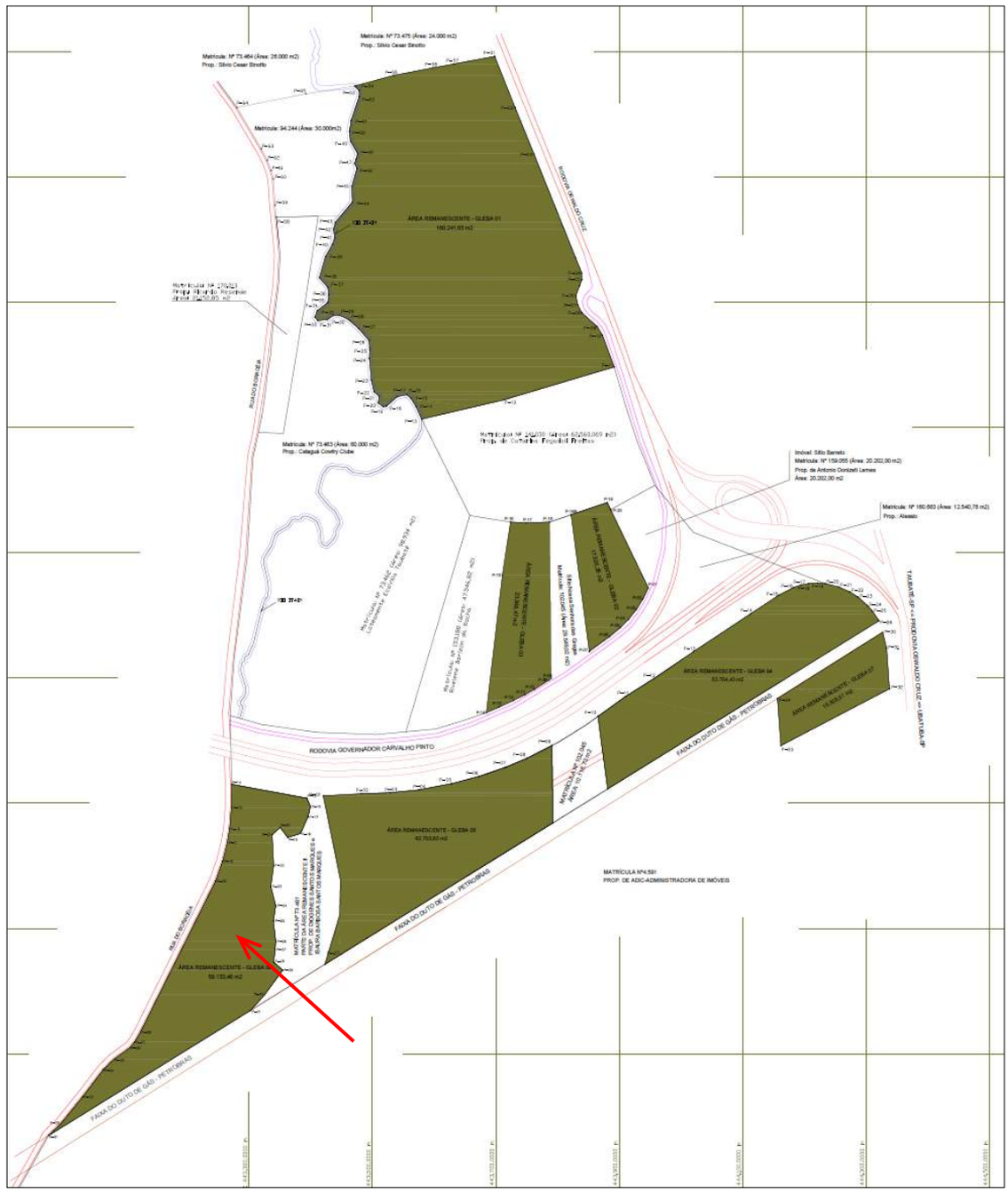


Figura 19: Recorte do levantamento topográfico de fls. 763/764. Destaque para a Gleba 6

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

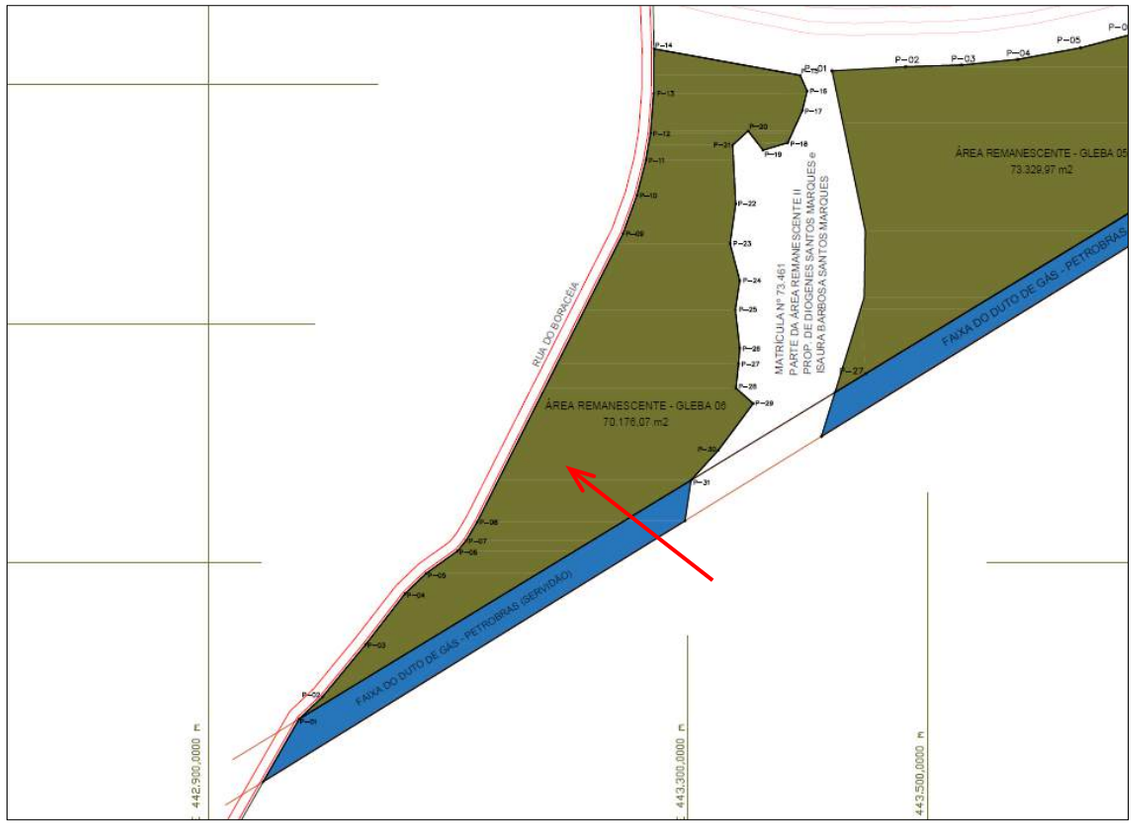


Figura 20: Destaque do remanescente da Gleba 6 (59.133,46 m²)

28. Descrição

28.1. Local

A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças).

A marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, é um logradouro com baixo tráfego de veículos.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

29. O Imóvel avaliando

O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (aclive), possui área de 59.133,46 m², entestando para a marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto.

O imóvel vistoriando, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor serão observados nas fotografias a seguir juntadas:



FOTO 13 - Vistas da marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

8. Capítulo

30. Metodologia - Apuração do valor unitário básico

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

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

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

31. Apuração do valor do imóvel

31.1. O Capital - Terreno

31.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região sul de Taubaté, próximo a confluência das rodovias Oswaldo Cruz e Governador Carvalho Pinto, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO,** pelo qual foram analisados dados de 13 (treze) elementos próximos ao avaliando, portanto, todos situados na mesma região geoeconômica.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos-nus ou com construções de padrão bem definido.

Após esta triagem, ou análise inicial, dos 13 (treze) elementos analisados, 10 (dez) mostraram-se confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do **IBAPE-SP/2011**.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

31.1.1.1. Fatores pesquisados

O imóvel em questão está situado na marginal sul da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz. Como o lote em questão possui área maior que estipuladas para zonas urbanas, este perito adotou como parâmetro a 10ª Zona, cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial, posto que a área desta zona varia de 5.000,00 m² a 20.000,00 m², onde a avaliação não utiliza os fatores de ajuste como frente e profundidade, mas utiliza os fatores localização, topografia e consistência.

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 13 (treze) elementos comparativos analisados 10 (dez) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue abaixo, bem como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Nos elementos comparativos, onde existem edificações, seu valor primeiramente é calculado de acordo com o estudo ***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isolada - 2019*** e depois é descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do terreno é R$ 9.308.894,15.

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VG5 = R$ 9.300.000,00

(NOVE MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

32. Localização

O imóvel em questão é constituído pela Gleba 7, remanescente da Matrícula números 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP, está situado na Rodovia Oswaldo Cruz próximo à Rodovia Governador Pinto, no Município e Comarca de Taubaté /SP.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida do Google Maps:



Figura 21: Recorte do Google Maps. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

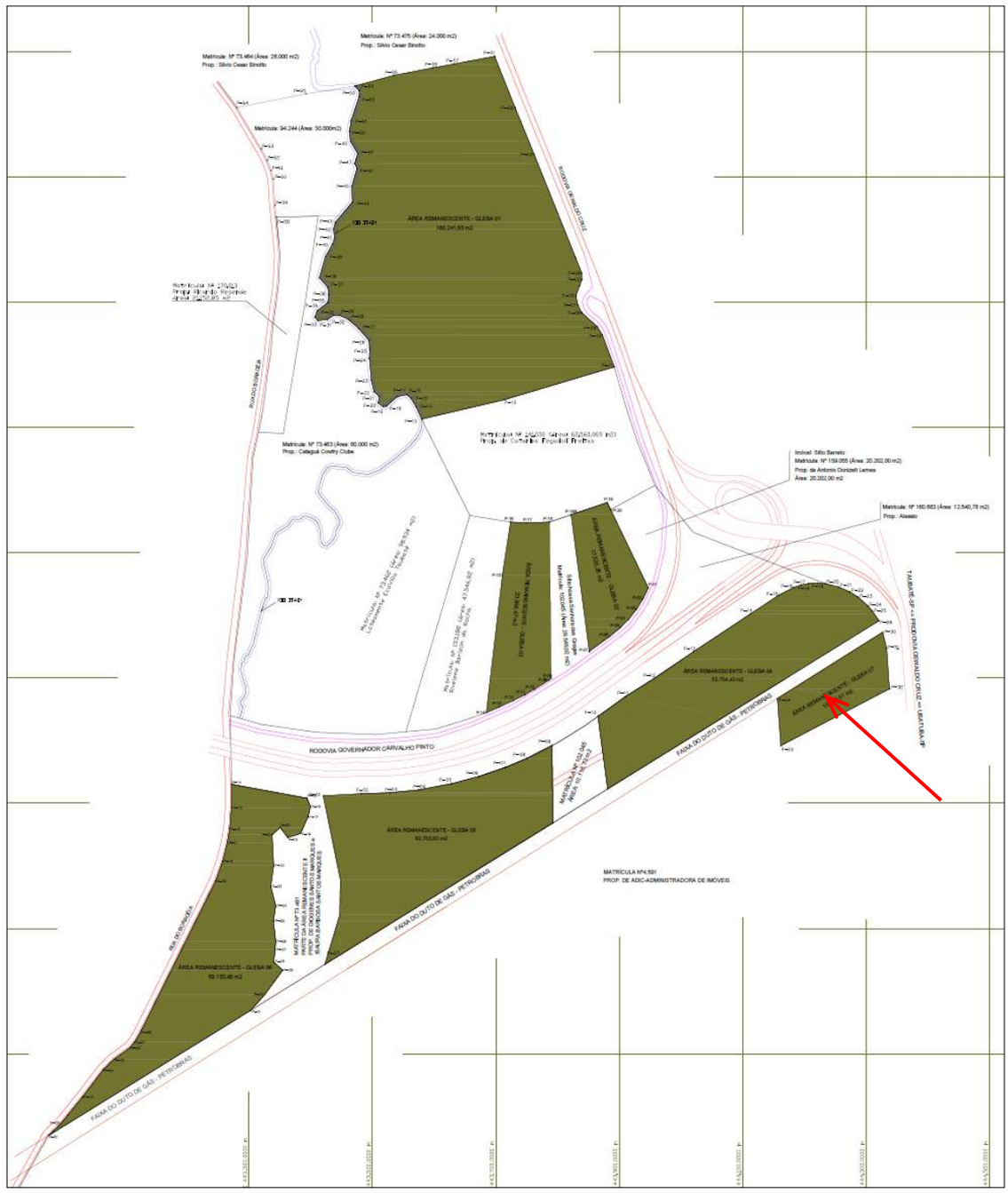


Figura 22: Recorte do levantamento topográfico de fls. 763/764. Destaque para a Gleba 7

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

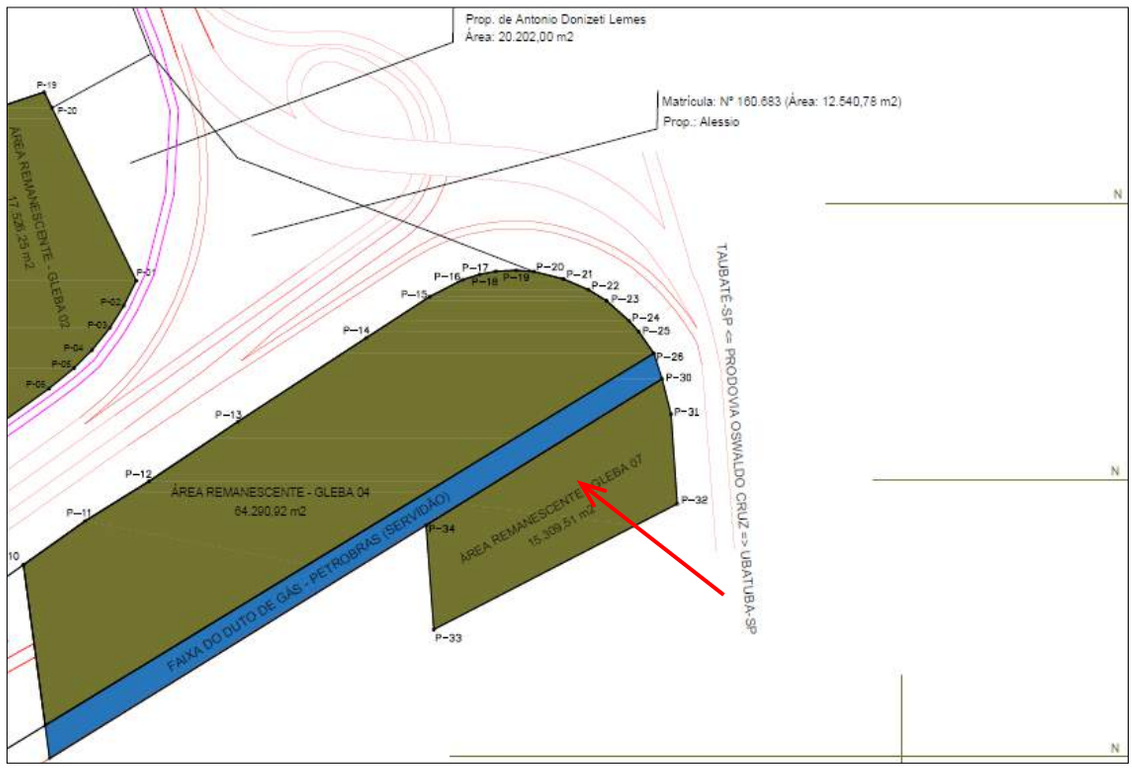


Figura 23: Destaque do remanescente da Gleba 7 (15.309,51 m²)

33. Descrição

33.1. Local

A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças).

A Rodovia Oswaldo Cruz, é um logradouro com médio tráfego de veículos.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

34. O Imóvel avaliando

O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia regular (plano), possui área de 15.309,51 m², entestando para a Rodovia Oswaldo Cruz.

O imóvel vistoriando, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor serão observados nas fotografias a seguir juntadas:



FOTO 14 - Vistas da Rodovia Oswaldo Cruz. Destaque para o imóvel avaliando.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

9. Capítulo

35. Metodologia - Apuração do valor unitário básico

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

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

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

36. Apuração do valor do imóvel

36.1. O Capital - Terreno

36.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região sul de Taubaté, próximo a confluência das rodovias Oswaldo Cruz e Governador Carvalho Pinto, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO,** pelo qual foram analisados dados de 13 (treze) elementos próximos ao avaliando, portanto, todos situados na mesma região geoeconômica.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos-nus ou com construções de padrão bem definido.

Após esta triagem, ou análise inicial, dos 13 (treze) elementos analisados, 10 (dez) mostraram-se confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do **IBAPE-SP/2011**.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

31.1.1.1. Fatores pesquisados

O imóvel em questão está situado na Rodovia Oswaldo Cruz próximo à Rodovia Governador Carvalho Pinto. Como o lote em questão possui área maior que estipuladas para zonas urbanas, este perito adotou como parâmetro a 10ª Zona, cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial, posto que a área desta zona varia de 5.000,00 m² a 20.000,00 m², onde a avaliação não utiliza os fatores de ajuste como frente e profundidade, mas utiliza os fatores localização, topografia e consistência.

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 13 (treze) elementos comparativos analisados 10 (dez) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue abaixo, bem como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Nos elementos comparativos, onde existem edificações, seu valor primeiramente é calculado de acordo com o estudo ***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isolada - 2019*** e depois é descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do terreno é R$ 2.543.941,90.

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VG5 = R$ 2.500.000,00

(DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

(SETEMBRO/2025)

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

Encerramento

Dada por encerrada a missão, exponho o presente Laudo de Avaliação em 79 (setenta e nove) folhas, impressas e numeradas de um só lado, sendo a primeira e essa última datadas e assinadas, e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 16 de setembro de 2025

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Em atenção ao Artigo 4° do Provimento n°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.

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A N E X O - I

RESULTADO DO REMANESCENTE DA GLEBA 1

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Gleba 1b **DATA :** 01/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	35,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Taubaté ,1	180,00	162,00	0,9000	0,9994
☒ 2	Taubaté ,11	180,00	162,00	0,9000	0,9994
☒ 3	Taubaté ,13	201,62	181,46	0,9000	0,9995
☒ 4	Taubaté ,14	189,00	170,10	0,9000	0,9995
☒ 5	Taubaté ,15	198,00	178,20	0,9000	0,9995
☒ 6	Taubaté ,16	176,93	159,24	0,9000	0,9994
☒ 7	Taubaté ,17	166,32	149,69	0,9000	0,9994
☒ 8	Taubaté ,2	136,63	122,97	0,9000	0,9993
☒ 9	Taubaté - Rua Edgar Pereira Vianna ,10	185,63	167,06	0,9000	0,9995
☒ 10	Taubaté - Rua Nemer Parket ,8	135,00	121,50	0,9000	0,9993

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

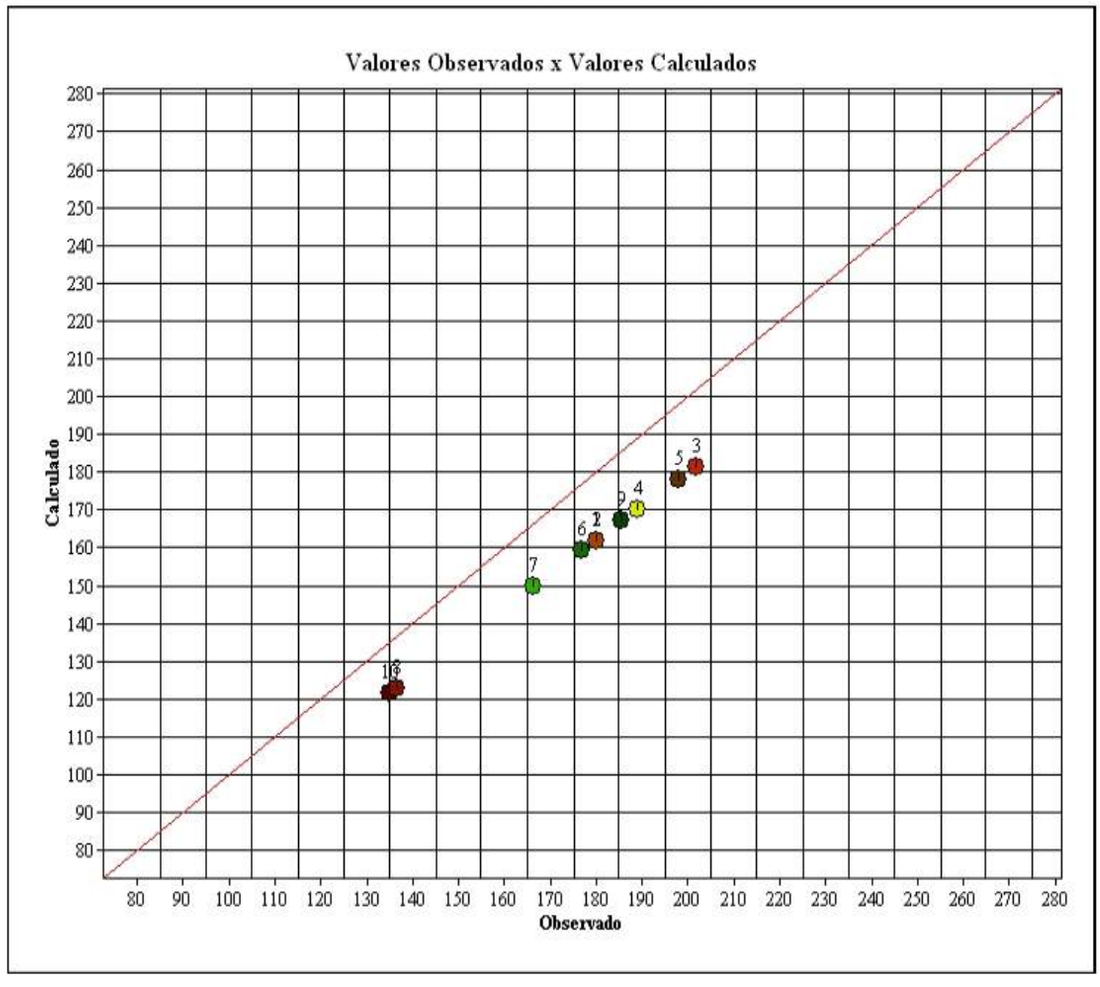
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	180,00	162,00
2	180,00	162,00
3	201,62	181,46
4	189,00	170,10
5	198,00	178,20
6	176,93	159,24
7	166,32	149,69
8	136,63	122,97
9	185,63	167,06
10	135,00	121,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

umidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rodovia Oswaldo Cruz 1 Chácara Cataguá SAO PAULO - SP **Data :** 01/09/2025

Cliente : 2º Vara Cível

Área m² : 180.241,83 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 174,91
Desvio Padrão : 22,97
- 30% : 122,44
+ 30% : 227,39
Coeficiente de Variação : 13,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 157,42
Desvio Padrão : 20,67
- 30% : 110,20
+ 30% : 204,65
Coeficiente de Variação : 13,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa to aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refe todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refe todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refe todos as caract dos dados refaos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 157,42

TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 157,42000
VALOR TOTAL (R$) : 28.373.988,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 148,38
INTERVALO MÁXIMO : 166,46

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 147,37
INTERVALO MÁXIMO : 167,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A N E X O - II

RESULTADO DO REMANESCENTE DA GLEBA 2

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Gleba 2b **DATA :** 01/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	50,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Taubaté ,1	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 2	Taubaté ,11	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 3	Taubaté ,13	201,62	191,54	0,9500	0,9998
☒ 4	Taubaté ,14	189,00	179,55	0,9500	0,9997
☒ 5	Taubaté ,15	198,00	188,10	0,9500	0,9997
☒ 6	Taubaté ,16	176,93	168,09	0,9500	0,9997
☒ 7	Taubaté ,17	166,32	158,00	0,9500	0,9997
☒ 8	Taubaté ,2	136,63	129,80	0,9500	0,9996
☒ 9	Taubaté - Rua Edgar Pereira Vianna ,10	185,63	176,34	0,9500	0,9997
☒ 10	Taubaté - Rua Nemer Parket ,8	135,00	128,25	0,9500	0,9996

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

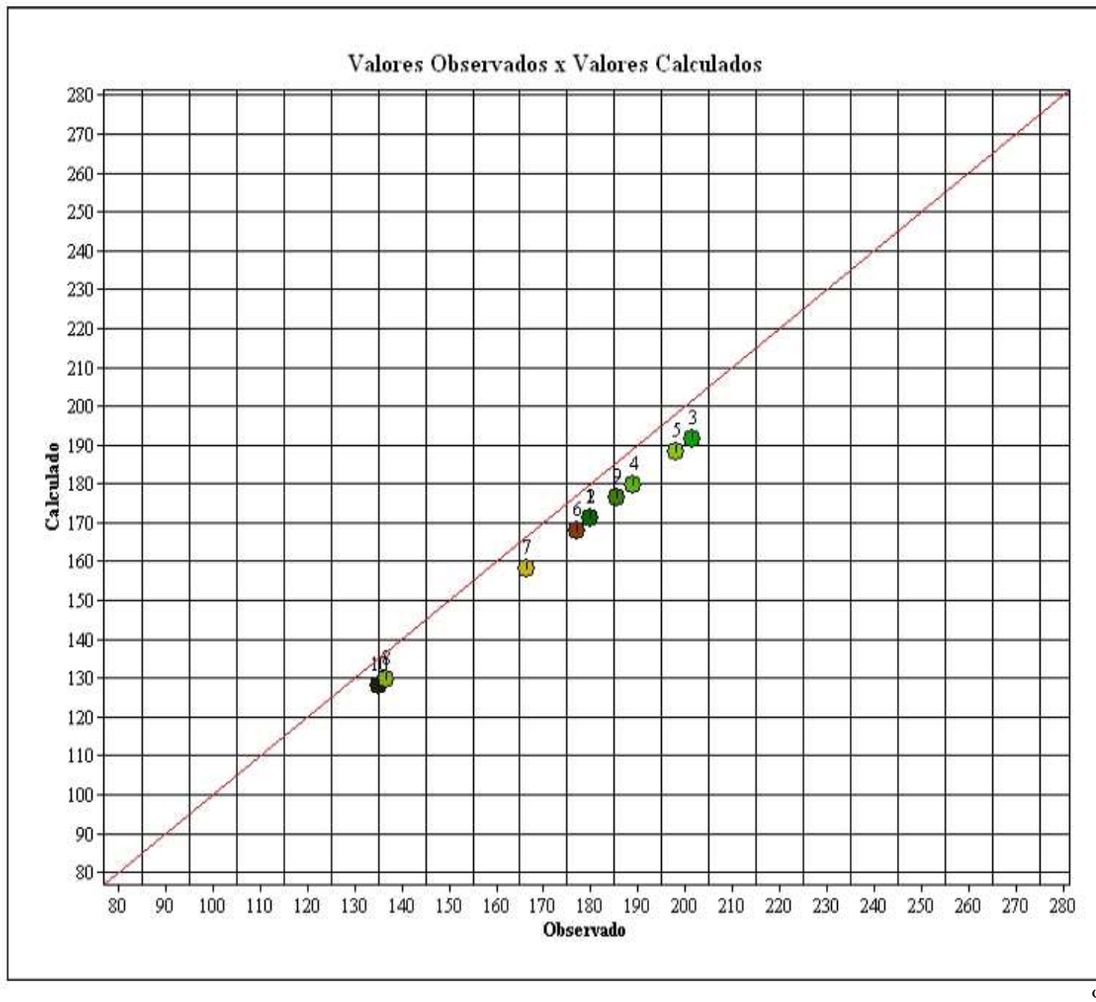
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	180,00	171,00
2	180,00	171,00
3	201,62	191,54
4	189,00	179,55
5	198,00	188,10
6	176,93	168,09
7	166,32	158,00
8	136,63	129,80
9	185,63	176,34
10	135,00	128,25

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Marginal norte da Rodovia Carvalho Pinto 2 Chácara Cataguá SAO **Data :** 01/09/2025

Cliente : 2º Vara Cível

Área m² : 17.526,25 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 174,91
Desvio Padrão : 22,97
- 30% : 122,44
+ 30% : 227,39
Coeficiente de Variação : 13,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 166,17
Desvio Padrão : 21,82
- 30% : 116,32
+ 30% : 216,02
Coeficiente de Variação : 13,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa to aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refaos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 166,17

TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 166,17000
VALOR TOTAL (R$) : 2.912.291,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 156,63
INTERVALO MÁXIMO : 175,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 156,12
INTERVALO MÁXIMO : 176,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A N E X O - III

RESULTADO DO REMANESCENTE DA GLEBA 3

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Gleba 3b **DATA :** 01/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	50,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Taubaté ,1	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 2	Taubaté ,11	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 3	Taubaté ,13	201,62	191,54	0,9500	0,9998
☒ 4	Taubaté ,14	189,00	179,55	0,9500	0,9997
☒ 5	Taubaté ,15	198,00	188,10	0,9500	0,9997
☒ 6	Taubaté ,16	176,93	168,09	0,9500	0,9997
☒ 7	Taubaté ,17	166,32	158,00	0,9500	0,9997
☒ 8	Taubaté ,2	136,63	129,80	0,9500	0,9996
☒ 9	Taubaté - Rua Edgar Pereira Vianna ,10	185,63	176,34	0,9500	0,9997
☒ 10	Taubaté - Rua Nemer Parket ,8	135,00	128,25	0,9500	0,9996

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

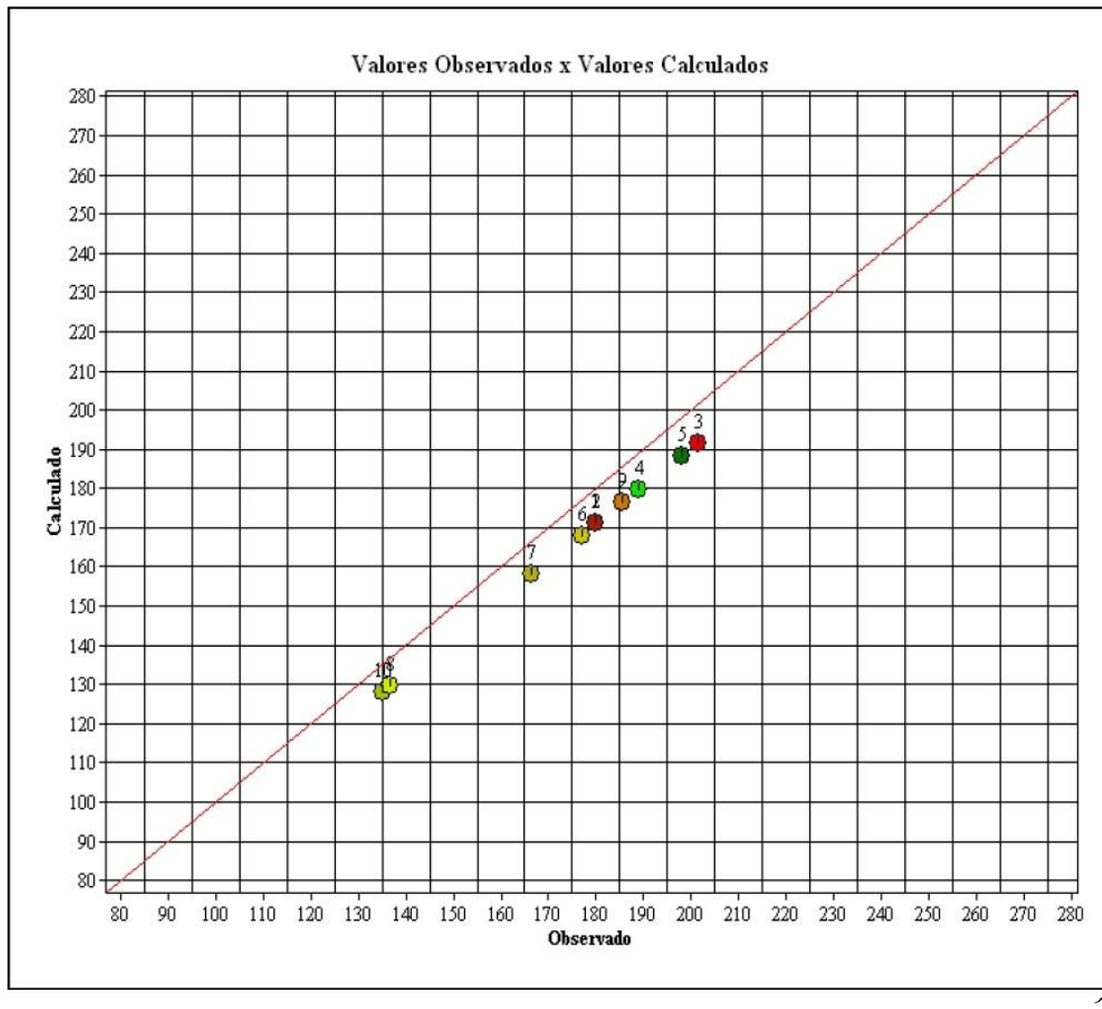
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	180,00	171,00
2	180,00	171,00
3	201,62	191,54
4	189,00	179,55
5	198,00	188,10
6	176,93	168,09
7	166,32	158,00
8	136,63	129,80
9	185,63	176,34
10	135,00	128,25

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Marginal Note da Rodovia Carvalho Pinto 3 Chácara Cataguá SAO **Data :** 01/09/2025

Cliente : 2ª Vara Cível

Área m² : 23.368,47 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 174,91
Desvio Padrão : 22,97
- 30% : 122,44
+ 30% : 227,39
Coeficiente de Variação : 13,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 166,17
Desvio Padrão : 21,82
- 30% : 116,32
+ 30% : 216,02
Coeficiente de Variação : 13,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 166,17
TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 166,17000
VALOR TOTAL (R$) : 3.883.078,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 156,63
INTERVALO MÁXIMO : 175,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 156,12
INTERVALO MÁXIMO : 176,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A N E X O - IV

RESULTADO DO REMANESCENTE DA GLEBA 4

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Gleba 4b **DATA :** 01/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	300,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Taubaté ,1	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 2	Taubaté ,11	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 3	Taubaté ,13	201,62	191,54	0,9500	0,9998
☒ 4	Taubaté ,14	189,00	179,55	0,9500	0,9997
☒ 5	Taubaté ,15	198,00	188,10	0,9500	0,9997
☒ 6	Taubaté ,16	176,93	168,09	0,9500	0,9997
☒ 7	Taubaté ,17	166,32	158,00	0,9500	0,9997
☒ 8	Taubaté ,2	136,63	129,80	0,9500	0,9996
☒ 9	Taubaté - Rua Edgar Pereira Vianna ,10	185,63	176,34	0,9500	0,9997
☒ 10	Taubaté - Rua Nemer Parket ,8	135,00	128,25	0,9500	0,9996

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

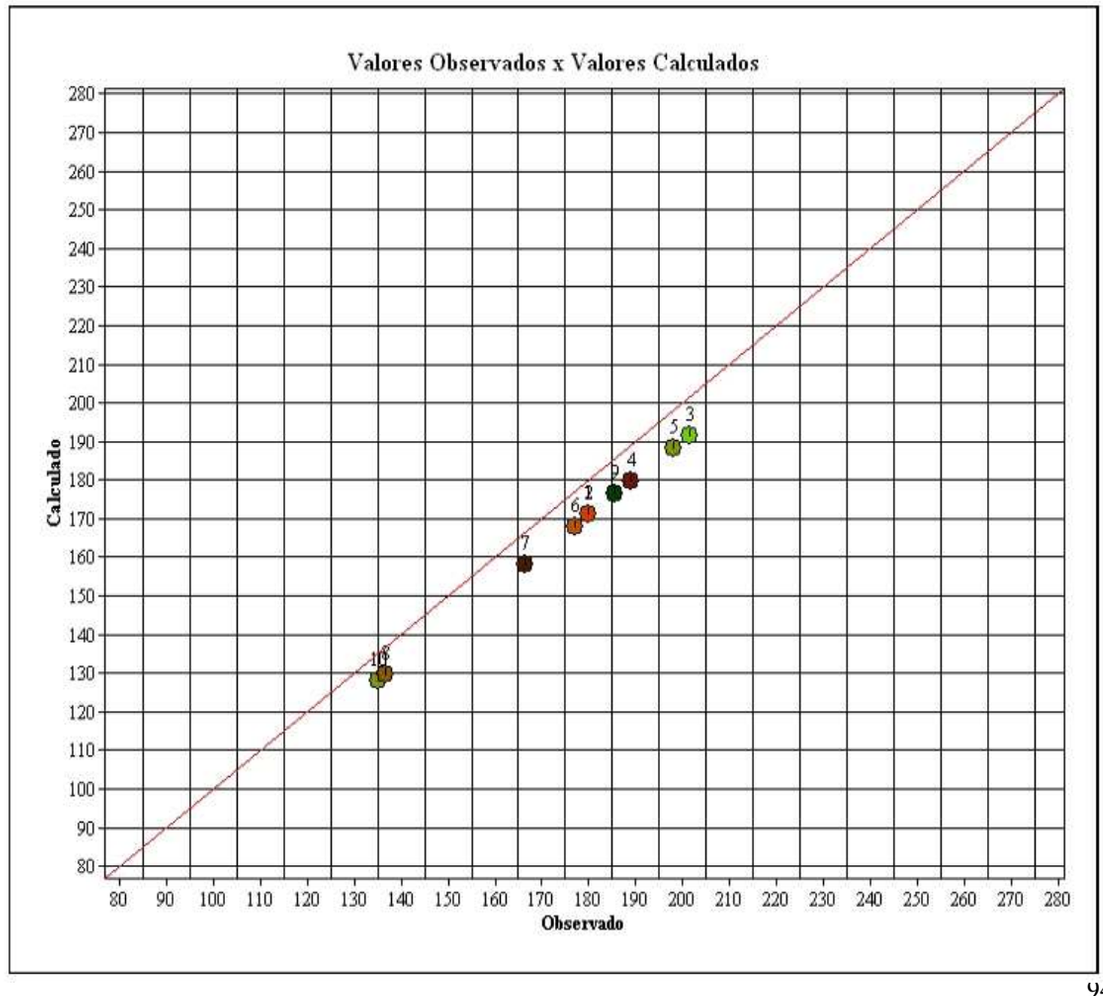
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	180,00	171,00
2	180,00	171,00
3	201,62	191,54
4	189,00	179,55
5	198,00	188,10
6	176,93	168,09
7	166,32	158,00
8	136,63	129,80
9	185,63	176,34
10	135,00	128,25

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

umidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Marginal Sul da Rodovia Carvalho Pinto 4 Chácara Cataguá SAO **Data :** 01/09/2025

Cliente : 2º Vara Cível

Área m² : 53.704,43 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 174,91
Desvio Padrão : 22,97
- 30% : 122,44
+ 30% : 227,39
Coeficiente de Variação : 13,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 166,17
Desvio Padrão : 21,82
- 30% : 116,32
+ 30% : 216,02
Coeficiente de Variação : 13,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refaos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 166,17
TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 166,17000
VALOR TOTAL (R$) : 8.923.926,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 156,63
INTERVALO MÁXIMO : 175,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 156,12
INTERVALO MÁXIMO : 176,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A N E X O - V

RESULTADO DO REMANESCENTE DA GLEBA 5

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Gleba 5b **DATA :** 01/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	200,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Taubaté ,1	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 2	Taubaté ,11	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 3	Taubaté ,13	201,62	191,54	0,9500	0,9998
☒ 4	Taubaté ,14	189,00	179,55	0,9500	0,9997
☒ 5	Taubaté ,15	198,00	188,10	0,9500	0,9997
☒ 6	Taubaté ,16	176,93	168,09	0,9500	0,9997
☒ 7	Taubaté ,17	166,32	158,00	0,9500	0,9997
☒ 8	Taubaté ,2	136,63	129,80	0,9500	0,9996
☒ 9	Taubaté - Rua Edgar Pereira Vianna ,10	185,63	176,34	0,9500	0,9997
☒ 10	Taubaté - Rua Nemer Parket ,8	135,00	128,25	0,9500	0,9996

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

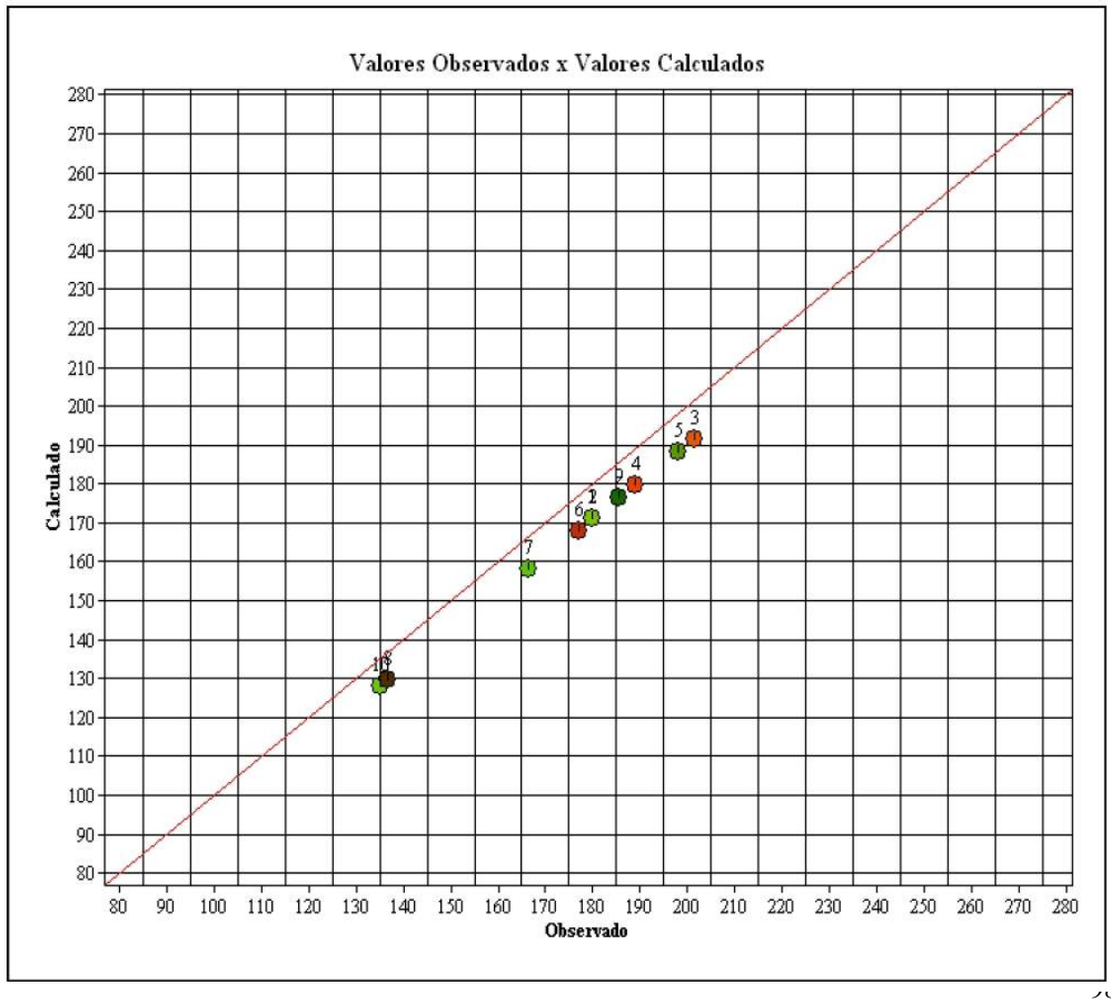
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	180,00	171,00
2	180,00	171,00
3	201,62	191,54
4	189,00	179,55
5	198,00	188,10
6	176,93	168,09
7	166,32	158,00
8	136,63	129,80
9	185,63	176,34
10	135,00	128,25

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Marginal Sul da Rodovia Carvalho Pinto 5 Chácara Cataguá SAO **Data :** 01/09/2025

Cliente : 2º Vara Cível

Área m² : 62.703,63 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 174,91

Desvio Padrão : 22,97

- 30% : 122,44

+ 30% : 227,39

Coeficiente de Variação : 13,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 166,17

Desvio Padrão : 21,82

- 30% : 116,32

+ 30% : 216,02

Coeficiente de Variação : 13,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 166,17

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 166,17000

VALOR TOTAL (R$) : 10.419.300,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 156,63

INTERVALO MÁXIMO : 175,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 156,12

INTERVALO MÁXIMO : 176,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A N E X O - VI

RESULTADO DO REMANESCENTE DA GLEBA 6

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Gleba 6b **DATA :** 01/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	50,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Taubaté ,1	180,00	162,00	0,9000	0,9994
☒ 2	Taubaté ,11	180,00	162,00	0,9000	0,9994
☒ 3	Taubaté ,13	201,62	181,46	0,9000	0,9995
☒ 4	Taubaté ,14	189,00	170,10	0,9000	0,9995
☒ 5	Taubaté ,15	198,00	178,20	0,9000	0,9995
☒ 6	Taubaté ,16	176,93	159,24	0,9000	0,9994
☒ 7	Taubaté ,17	166,32	149,69	0,9000	0,9994
☒ 8	Taubaté ,2	136,63	122,97	0,9000	0,9993
☒ 9	Taubaté - Rua Edgar Pereira Vianna ,10	185,63	167,06	0,9000	0,9995
☒ 10	Taubaté - Rua Nemer Parket ,8	135,00	121,50	0,9000	0,9993

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

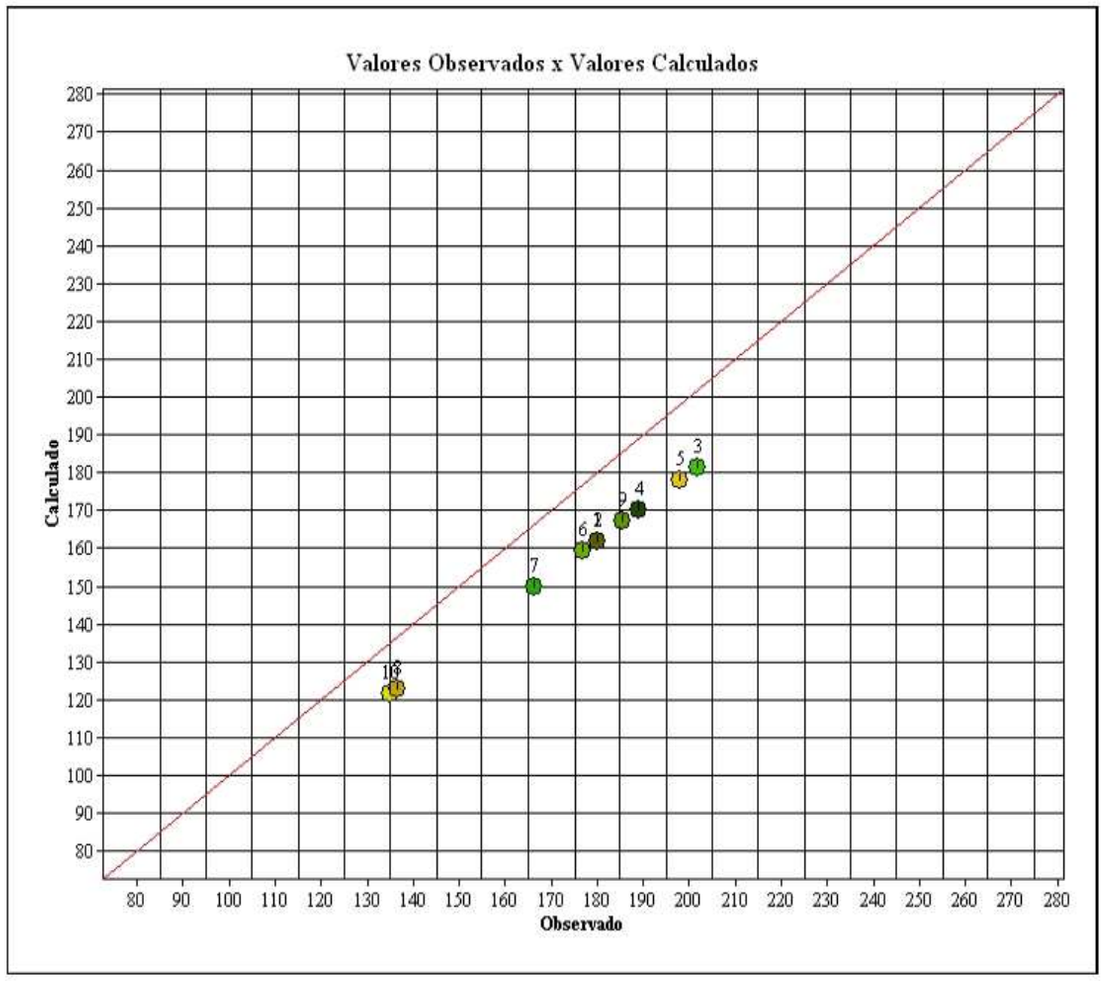
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	180,00	162,00
2	180,00	162,00
3	201,62	181,46
4	189,00	170,10
5	198,00	178,20
6	176,93	159,24
7	166,32	149,69
8	136,63	122,97
9	185,63	167,06
10	135,00	121,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Marginal Sul da Rodovia Carvalho Pinto 6 Chácara Cataguá SAO **Data :** 01/09/2025

Cliente : 2º Vara Cível

Área m² : 59.133,46 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 174,91
Desvio Padrão : 22,97
- 30% : 122,44
+ 30% : 227,39
Coeficiente de Variação : 13,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 157,42
Desvio Padrão : 20,67
- 30% : 110,20
+ 30% : 204,65
Coeficiente de Variação : 13,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Caracs. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa to aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caracts dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caracts dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caracts dados refaos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 157,42
TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 157,42000
VALOR TOTAL (R$) : 9.308.894,15

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 148,38
INTERVALO MÁXIMO : 166,46

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 147,37
INTERVALO MÁXIMO : 167,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A N E X O - VII

RESULTADO DO REMANESCENTE DA GLEBA 7

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Gleba 7b **DATA :** 01/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	50,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Taubaté ,1	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 2	Taubaté ,11	180,00	171,00	0,9500	0,9997
☒ 3	Taubaté ,13	201,62	191,54	0,9500	0,9998
☒ 4	Taubaté ,14	189,00	179,55	0,9500	0,9997
☒ 5	Taubaté ,15	198,00	188,10	0,9500	0,9997
☒ 6	Taubaté ,16	176,93	168,09	0,9500	0,9997
☒ 7	Taubaté ,17	166,32	158,00	0,9500	0,9997
☒ 8	Taubaté ,2	136,63	129,80	0,9500	0,9996
☒ 9	Taubaté - Rua Edgar Pereira Vianna ,10	185,63	176,34	0,9500	0,9997
☒ 10	Taubaté - Rua Nemer Parket ,8	135,00	128,25	0,9500	0,9996

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

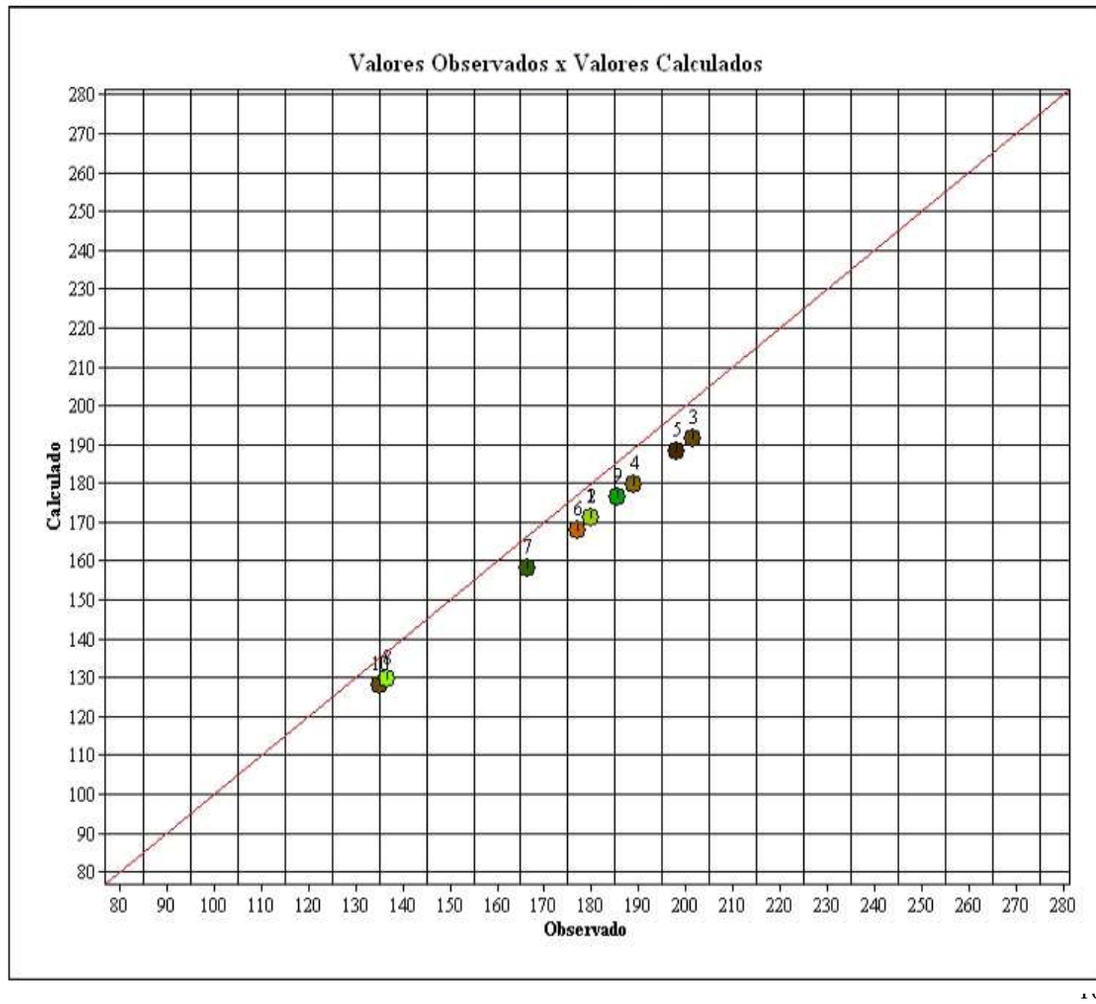
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	180,00	171,00
2	180,00	171,00
3	201,62	191,54
4	189,00	179,55
5	198,00	188,10
6	176,93	168,09
7	166,32	158,00
8	136,63	129,80
9	185,63	176,34
10	135,00	128,25

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rodovia Oswaldo Cruz 7 Chácara Cataguá SAO PAULO - SP **Data :** 01/09/2025

Cliente : 2ª Vara Cível

Área m² : 15.309,51 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 174,91
Desvio Padrão : 22,97
- 30% : 122,44
+ 30% : 227,39
Coeficiente de Variação : 13,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 166,17
Desvio Padrão : 21,82
- 30% : 116,32
+ 30% : 216,02
Coeficiente de Variação : 13,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa to aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refe a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refe a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refe a todos as caract dos dados refaos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 166,17

TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 166,17000
VALOR TOTAL (R$) : 2.543.941,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 156,63
INTERVALO MÁXIMO : 175,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 156,12
INTERVALO MÁXIMO : 176,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A N E X O - VIII

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté **NÚMERO :** 1

COMP.: **BAIRRO :** Chácara Cataguá **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	10.200,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	102,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 2.040.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Márcio Santos Imóveis

CONTATO : Cod. 1511 **TELEFONE :** (12)-998941390

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	180,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	162,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté **NÚMERO :** 11

COMP.: **BAIRRO :** Chácara Cataguá **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	13.760,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	137,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 2.752.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Salzano Imóveis

CONTATO : Cod. TE1661 **TELEFONE :** (12)-34133621

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	180,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	162,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté **NÚMERO :** 13

COMP.: **BAIRRO :** Chácara Cataguá **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	5.111,00	**TESTADA - (cf) m**	50,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	102,22
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.145.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : IINMOB Imóveis

CONTATO : Cod. 1970 **TELEFONE :** (12)-36322005

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	201,62
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	181,46
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté **NÚMERO :** 14

COMP.: **BAIRRO :** Chácara Cataguá **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	14.000,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	140,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 2.940.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Adriana Ludri

CONTATO : **TELEFONE :** (12)-981115435

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	189,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	170,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté **NÚMERO :** 15

COMP.: **BAIRRO :** Chácara Catagua **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	10.000,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 2.200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Jeremias Rodrigues

CONTATO : Cod. V15107 **TELEFONE :** (12)-981530442

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	198,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	178,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté **NÚMERO :** 16

COMP.: **BAIRRO :** Chácara Cataguá **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	15.260,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	152,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 3.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : D'Casa Imóveis

CONTATO : Cod. CH0012-DCAV **TELEFONE :** (12)-36230000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	176,93
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	159,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté **NÚMERO :** 17

COMP.: **BAIRRO :** Chácara Cataguá **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	15.260,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	152,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 2.820.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Salzano Imóveis

CONTATO : Cod. CA3338 **TELEFONE :** (12)-34133621

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	166,32
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	149,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté **NÚMERO :** 2

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	5.599,00	**TESTADA - (cf) m**	50,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	111,98
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 850.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Chácara Cataguá

CONTATO : Cod. 17110 **TELEFONE :** (12)-129915569

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	136,63
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	122,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté - Rua Edgar Pereira Vianna **NÚMERO :** 10

COMP.: **BAIRRO :** Chácara Cataguá **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	8.000,00	**TESTADA - (cf) m**	50,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	160,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.650.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Mota e Camilher Imóveis

CONTATO : Cod. 967 **TELEFONE :** (12)-34133621

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	185,63
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	167,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0.10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/09/2025

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Taubaté - Rua Nemer Parket **NÚMERO :** 8

COMP.: **BAIRRO :** Chácara Cataguá **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	6.000,00	**TESTADA - (cf) m**	50,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	120,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 900.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Grothe e Lima Imóveis

CONTATO : Cod. TE2897 **TELEFONE :** (12)-997350248

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	135,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	121,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	-0,10				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

A N E X O - IX

CERTIDÃO DO VALOR VENAL

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: **2025** Nro.: **220415/2025**

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: **FERNANDES MEIRA CONSULTORIA E ASS DE NEG LTDA ME**

Número do Cadastro.: **110567** Inscrição Cadastral.: **2.7.278.001.001**

Endereço.: **OSWALDO CRUZ, RODOVIA, 00000**

Compl: Bairro.: **CATAGUA**

Quarteirão.: Quadra.: Lote.:

Loteamento.:

Área do Terreno: **685.295,00** Área Construção: **0,00**

Valor Venal do Terreno.:	R$	**3.515.541,92**
Valor Venal da Construção.:	R$	**0,00**
Valor Venal Total.:	R$	**3.515.541,92**

C E R T I F I C A M O S, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano na presente data é de **(TRES MILHOES E QUINHENTOS E QUINZE MIL E QUINHENTOS E QUARENTA E UM REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS).**

Certifico finalmente que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na revisão dos valores aqui descriminados que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, conforme disposto nos incisos I, dos artigos 229 e 253 da Lei Complementar nº 002 de 17 de dezembro de 1990.

Certidão emitida em 06 de Setembro de 2025

A validade desta certidão é de 90 dias.

Divisão de Cadastro Imobiliário aos , 06 de Setembro de 2025

Autenticidade: **CVVC8CF82FD8B6FEE931345DC8B1C09C013**

"Prefeitura Municipal de Taubaté - Av. Tiradentes, 520 - Centro, Taubaté - SP, 12030-180"

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2025 às 18:21 , sob o número WJMJ25421745872
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027410-63.2019.8.26.0100 e código YjoRJ9lh.