

---

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

Ref.: Processo nº 0070172-31.2018.8.26.0100

**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO,**

arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR sob o número A14.277-8, nomeado perito judicial nos autos do Cumprimento de Sentença em desfavor de **JULIETA DIANESE FRANCHINI e OUTRAS**, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., para, em face do R. Despacho de fls. 664, apresentar as fotografias das edificações existentes no imóvel em questão situado na Estrada Henrique Franchini, número 954, Chácara Aurora, no município de Embu das Artes/SP, objeto da Matrícula número 48.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeperica da Serra, consoante o arrazoado que avante segue alinhavado:

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

Conforme informado no laudo pericial acostado a fls. 539/568, o imóvel avaliando, constituído por terreno e benfeitorias, está situado na Estrada para Votorantim, número 1.117 esquina com a Estrada Henrique Franchini, número 954, Chácara Aurora, no distrito e município de Embu das Artes, na comarca de Itapeperica da Serra - SP.

O terreno em questão, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (aclive), possui área de 67.000,00 m<sup>2</sup>.

As construções principais existentes no imóvel em questão podem ser enquadradas como **CASA PADRÃO MÉDIO**, de acordo com os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2002**, têm idade de 30 anos e o seu estado de conservação, segundo a classificação do mesmo estudo, pode ser atribuído como sendo “F”, que significa que está necessitando de reparos de simples a importantes.

No imóvel avaliando há 6 (seis) residências independentes conforme indicadas no recorte do Google Maps:



**Figura 01:** Foto aérea do imóvel avaliando. Destaque para as benfeitorias

**Fonte:** <https://www.google.com.br/maps/place/Estr.+Henrique+Franchini,+Embu+das+Artes+-,+SP/@-23.6609407,-46.8853101,171m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94cfabf2b8f2e227:0x9ff1d5ae07a7769e018m2!3d-23.6636099!4d-46.8838349>

A **Residência 01** é constituída por sala de estar com lareira, sala de jantar, sala de almoço, cozinha, 04 (quatro) dormitórios com banheiros privados (suítes) e varanda, onde melhor serão visualizados nas fotografias a seguir juntadas:

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



**FOTOS 01/02** - Fachadas da Residência 01 do imóvel avaliando.



**FOTOS 03/04** - Vistas parciais da varanda.

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

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



**FOTOS 05/06** - Vistas das salas de jantar e estar com lareira.



**FOTOS 07/08** - Vistas da cozinha e da sala de almoço.

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTOS 09/10** - Vistas do primeiro dormitório e do seu banheiro privativo.



**FOTOS 11/12** - Vistas do segundo dormitório e do seu banheiro privativo.

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

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



**FOTOS 13/14** - Vistas do terceiro dormitório e do seu banheiro privativo.



**FOTOS 15/16** - Vistas do quarto dormitório e do seu banheiro privativo.

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

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

As **Residências 02** e **03** fazem parte de uma única edificação com 02 (dois) pavimentos. A **Residência 02** está construída no pavimento térreo e a **Residência 03** no pavimento superior, ressaltando que têm entradas separadas e são independentes entre si.

A **Residência 02** é composta por sala, cozinha, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro.

A **Residência 03** é composta por sala, cozinha, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro e varanda.

Na ocasião da vistoria a perícia teve acesso somente a Residência 02 (pavimento térreo) uma vez que a **Residência 03** estava fechada e o caseiro não tem as chaves.

A seguir as fotografias externas dessas residências e as fotografias internas da **Residência 02**.

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTOS 17/18** - Vistas externas da edificação composta pelas **Residências 02** (térreo) e **03** (pavimento superior). Destaque para a varanda da **Residência 02**.



**FOTOS 19/20** - Vistas parciais da sala da **Residência 02**.

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

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



**FOTOS 21/22** - Vistas parciais dos 02 (dois) dormitórios da **Residência 02**.



**FOTOS 23/24** - Vistas parciais da cozinha e do banheiro da **Residência 02**.

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



**FOTOS 25/26** - De outro ângulo a entrada principal da **Residência 03**.

A **Residência 04** é constituída por sala, cozinha, 02 (dois) dormitórios, 02 (dois) banheiros, varanda e piscina.

Ocorre que o morador desta residência, Antônio Franchini, não permitiu a perícia de entrar na sua residência, alegando a princípio que o seu lote com 1.500,00 m<sup>2</sup> nada tem a ver com esta ação.

A título de ilustração este vistor junta a seguir fotografias externas da referida edificação que foram obtidas na ocasião da primeira vistoria.

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

---



**FOTOS 27/29** - Vistas externas da **Residência 04**.

---

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

A **Residência 05**, casa do caseiro, é constituída por sala, cozinha, 01 (um) dormitório e 01 (um) banheiro.

A seguir fotografias externas da casa do caseiro denominada como **Residências 05**.



**FOTOS 30/31** - Vistas externas da **Residência 05** (casa do caseiro).

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

A **Residência 06** é outra casa do caseiro, porém, desativada, é constituída por sala, cozinha, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro.

A perícia não fotografou internamente este imóvel por estar em péssimo estado de conservação e sem valor comercial.



**FOTOS 32/33** - Vistas externas da **Residência 06** (casa do caseiro).

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

---

Ressalta o técnico signatário que o valor apresentado no laudo oficial de **R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais)**, é o resultado do valor do terreno e das benfeitorias, cujo resultado atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO** e **GRAU III DE PRECISÃO**.

Outro ponto a ser observado é que para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região da Chácara Aurora, no bairro Ressaca, no distrito e município de Embu das Artes, o jurisperito fundamentou-se no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, pelo qual foram analisados dados de 14 (catorze) elementos situados na mesma região geoeconômica, com as mesmas características.

Dos 14 (catorze) elementos comparativos analisados 11 (onze) elementos mostraram-se confiáveis que, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *Geo.AvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, chegou-se ao valor de R\$ 7.169.397,93.

Portanto, o valor de R\$ 7.200.000,00 permanece, independentemente das benfeitorias terem sido ou não vistoriadas internamente na primeira vistoria, inalterado conforme apresentado no trabalho colacionado a fls. 539/568 dos autos.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

---

Esperando haver prestado a V. Exa. os esclarecimentos que urgiam, este perito volta a colocar-se a disposição deste colendo Juízo para dirimir eventuais dúvidas que ainda possam surgir.

São Paulo, 20 de setembro de 2021

  
**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**