

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

Ref.: Processo nº 0048827-38.2020.8.26.0100

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO, arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR sob o número A14.277-8, nomeado perito judicial nos autos do processo em epígrafe, no qual se processa a **AÇÃO DE EXECUÇÃO** proposta pelo **BANCO SAFRA S/A** contra **QUALYMEAT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.**, tendo realizado todas as diligências necessárias ao fiel cumprimento de sua missão pericial e analisado detidamente as peças constantes dos autos, vem, mui respeitosamente, submeter à elevada apreciação de **Vossa Excelência** o resultado de seu trabalho, consubstanciando no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 3 de fevereiro de 2026

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

1

Resumo

Avaliação das vagas de garagem 16 e 37, localizadas no 1º subsolo do Condomínio Edifício New Time Office, situado à Rua Moreira César, nº 222, Vila Arens II, no município e comarca de Jundiaí/SP, matriculadas sob os números 131.664 e 131.685 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

VALOR DE CADA VAGA DE GARAGEM
R\$ 54.500,00
(CINQUENTA E QUATRO MIL E QUINHENTOS REAIS)

(FEVEREIRO/2026)

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sumário

Capítulo 1.	4
1.1. Considerações Preliminares	4
Capítulo 2.	6
2.1. Vistoria	6
3. Localização	6
4. Descrição	8
4.1. Local	8
4.2. Os Imóveis Avaliandos	8
Capítulo 3.	15
5. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico	15
6. Valor médio saneado ou unitário proposto	25
7. Valor de cada vaga de garagem do Edifício New Time Office	25
8. Grau de Fundamentação	26
9. Grau de Precisão	28
Encerramento	29

1.**Capítulo****1.1. Considerações Preliminares**

O objetivo do presente trabalho é determinar o **valor de mercado** das vagas de garagem 16 e 37, localizadas no 1º subsolo do Condomínio Edifício New Time Office, na data-base de **fevereiro de 2026**.

A avaliação reflete as condições vigentes do mercado imobiliário, representando o valor mais provável do bem, conforme definido pelo Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP.

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

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

Em sendo assim, o signatário vistoriou os imóveis avaliados e suas circunvizinhanças, bem como fez diligências e estudos comparativos no senti-

do de apurar o atual valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

Foram observadas as diretrizes da **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Partes 1 e 2) e do Índice – Unidades Padronizadas (IBAPE/SP)**.

Admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação apresentada, bem como a boa-fé e confiabilidade das informações fornecidas por terceiros, não tendo sido realizadas investigações específicas quanto a aspectos jurídicos ou dominiais que extrapolem o objeto desta avaliação.

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

2.

Capítulo

2.1. Vistoria

Após estudo acurado da matéria, procedeu-se à vistoria dos imóveis avaliandos, observando-se suas características físicas, dimensionais, estado de conservação e inserção urbana.

3. Localização

Os imóveis em questão são constituídos pelas vagas de garagem 16 e 37, localizadas no 1º subsolo do Edifício New Time Office, situado na Rua Moreira César, número 222, Vila Arens II, zona sul e urbana do município e comarca de Jundiaí/SP, em quadra formada pela citada via pública, pelas ruas Frei Caneca e General Carneiro, e pela Avenida Fernando Arens.

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

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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



4. Descrição

4.1. Local

A região da Vila Arens, onde estão localizados os imóveis objetos do presente trabalho, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação, gás canalizado e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, templos religiosos, praças), e abrange importantes logradouros, tais como: a Avenida Fernando Arens, a Avenida São Paulo, a Avenida Doutor Odil Campos de Sáes, dentre outros.

A Rua Moreira César é uma via de tráfego médio e vocação predominantemente comercial.

A região é plenamente servida por infraestrutura urbana, transporte coletivo, equipamentos públicos e importantes eixos viários.

4.2. Os Imóveis Avaliandos

O Condomínio Edifício New Time Office, do qual fazem parte os imóveis avaliandos, está construído sobre terreno de meio de quadra, de formato irregular e em patamar no nível do logradouro. O condomínio é composto por 2 (dois) subsolos para a guarda e estacionamento de veículos. O pavimento térreo é constituído por recepção, 8 (oito) salas, hall dos elevadores e 1 (uma) sala de reunião. O edifício contém 3 (três) pavimentos tipo superior-

res com 15 (quinze) salas comerciais cada, perfazendo o total de 45 (quarenta e cinco).

Os principais materiais de acabamento existentes no Edifício Columbia Office Center permitem enquadrá-lo na classificação, quanto ao seu padrão construtivo, como *Escritório Padrão Médio*, conforme o **ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS (IBAPE/SP)**.



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
	Com elevador	4,745	5,273	5,767

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

O estado de conservação do edifício, bem como do imóvel avaliando, enquadra-se na classificação “C” (estado regular de conservação), segundo o estudo informado anteriormente, que poderá ser confirmado nas fotografias juntadas a seguir.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

As vagas avaliadas estão localizadas no 1º subsolo do Edifício New Time Office, tendo cada uma a área privativa de 12,00 m², área comum

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

de 6,54 m², totalizando área real total de 18,54 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,2804%.

Os imóveis vistoriados, assim como os aspectos da via pública com a qual o Edifício New Time Office entesta, melhor poderão ser observados nas fotos a seguir juntadas:

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



FOTOS 01/02 - Vistas da Rua Moreira César enfocada nos dois sentidos.
 Destaque para o Edifício New Time Office do qual fazem parte as unidades avaliandas.

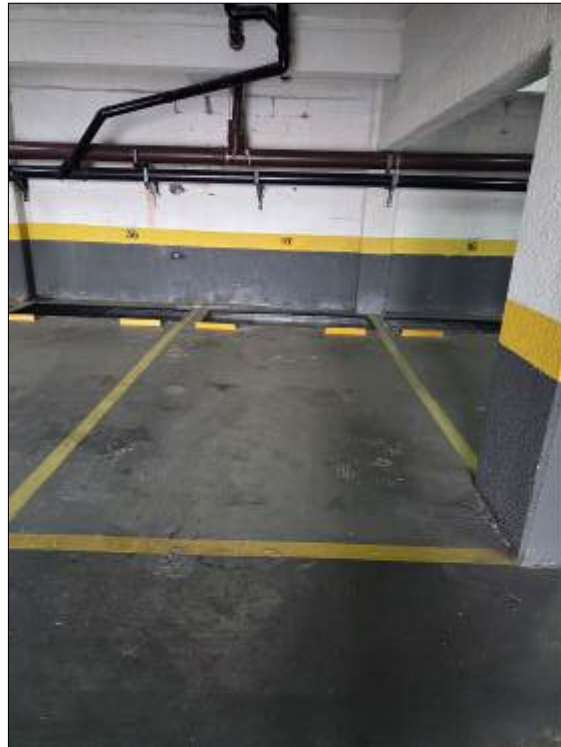
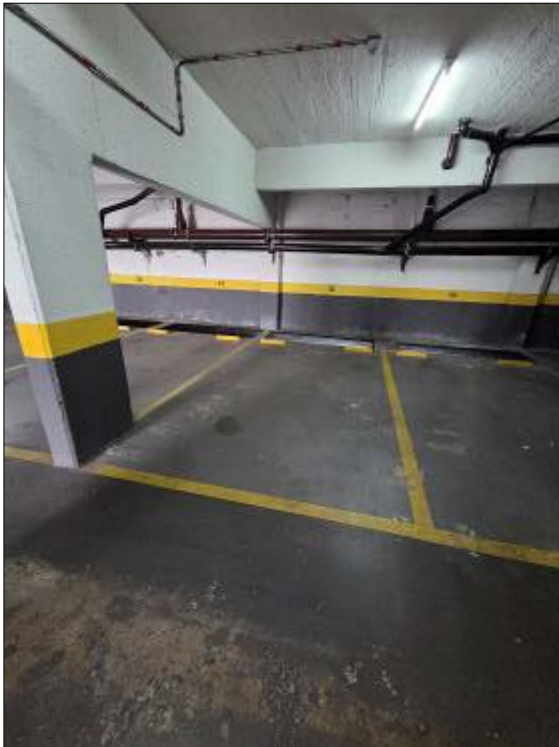
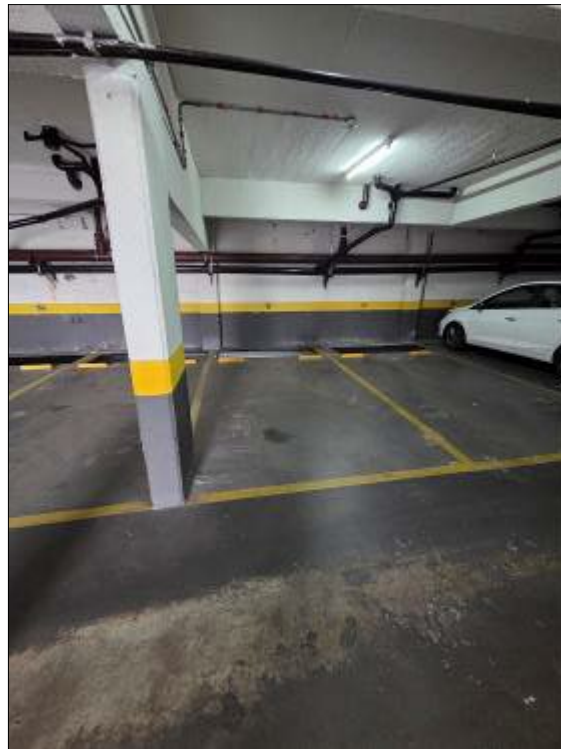
Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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



FOTOS 03/04 - Vistas da fachada do Edifício New Time Office enfocada da Rua Moreira César.

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



FOTOS 05/08 - Vistas do subsolo e das vagas em questão localizadas no 1º subsolo do Edifício New Time Office.

3.

Capítulo

5. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico

Para a determinação dos justos e reais valores de mercado dos imóveis ora avaliandos, o técnico signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória.

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

a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

b) Método Involutivo

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

c) Método Evolutivo

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

d) Método da Capitalização da Renda

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

e) Método da Quantificação do Custo

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

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

6. Apuração do Valor do Imóvel

Para a fixação do justo e correto valor unitário do imóvel em questão, representante da realidade imobiliária do Condomínio Edifício New Time Office, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**.

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

Assim sendo, em pesquisa empreendida, a perícia obteve uma amostra de 7 (sete) elementos à venda no Edifício New Time Office, ou seja, com o mesmo padrão construtivo, idade e características do avaliando.

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

Ressalta o técnico signatário que, usualmente, nas avaliações e perícias de engenharia nesta Capital, é considerada como sendo a área ponderada de uma vaga de garagem 10,00 m². Por este motivo, na homogeneização dos elementos comparativos dos apartamentos utilizados nesta avaliação, também foi atribuído às vagas de garagem a área ponderada de 10,00 m².

Portanto, a área utilizada nesta avaliação é a área ponderada de 10,00 m² e não a área que consta nas matrículas dos imóveis em questão de 12,00 m².

A título de esclarecimento, o valor de construção de uma vaga de garagem é muito inferior que a de um conjunto comercial, motivo pelo qual a perícia de engenharia adota como sendo 10,00 m² a área ponderada de uma vaga de garagem.

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

7. Fatores Pesquisados

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

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

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

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

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

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

PADRÃO: corrige a diferença entre os padrões, conforme estudo Índice - Unidades Padronizadas publicado pelo **IBAPE-SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), limitado à parcela do capital benfeitoria.

LOCAL: Não foi considerado um fator de localização, representado pelo quociente entre o índice fiscal do avaliando e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa, porque fazem parte do mesmo edifício.

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

FATOR DE CORREÇÃO QUANTO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Foc): O estado de conservação e a idade aparente dos elementos comparativos analisados serão empregados utilizando-se o método Ross/Heidecke em que o Foc do apartamento em questão é **0,852**.

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

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

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

Relendo a **TABELA 1** observa-se que o imóvel em questão pertence a *classe comercial, tipo escritório, padrão médio*, cuja vida referencial é 60 (sessenta) anos e o valor residual equivale a 20% (vinte por cento). A vida útil da edificação é de 60 (sessenta) anos e o ano de construção do Edifício New Time Office é 2010, portanto, tem idade de 16 anos. Assim, a idade em percentual da vida referencial corresponde a $16/60 = 0,26$ ou 26%.

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

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação do imóvel avaliando enquadra-se no item **“C”** do **QUADRO 1**, ou seja, edificação com estado regular de conservação.

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

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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

Deste modo, o coeficiente **K** resultante da aplicação das entradas do item “C” com a idade em porcentual da vida referencial anteriormente apurada é **0,8151**.

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

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

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

Logo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,8151 \times (1 - 0,20) = 0,852$$

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 7 (sete) elementos comparativos analisados, todos se mostraram confiáveis, cujo rol segue anexo.

O procedimento de homogeneização dos resultados será feito conforme previsto em norma, ou seja, um a um, iniciando-se pelo que apresentar maior diferença, em módulo, da média obtida.

A planilha abaixo reproduz os valores unitários homogeneizados dos elementos e as divergências, em módulo, daqueles que restaram fora do intervalo de confiança ($\pm 30\%$):

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliado	
Índice Fiscal =	1,00
R8N = (janeiro/2026)	2123,87
Valor Unitário de Terreno na Região =	1.000,00
Coefficiente de Aproveitamento na Região =	2,0
Índice Padrão Construção =	5,273
Foc (26 anos; estado C) =	0,852
FL: fator Localização = $Pt.IFa/Ifc$	
FPC: fator idade e padrão construtivo = $Pc.(Vuca/Vucc) . (Foca/Focc)$	
Pt: parcela-terreno no comparativo.	
Pc: parcela-construção no comparativo.	
Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo	
Ff: fator de fonte	
a: Índice do avaliando	
c: Índice do comparativo	
Vuc: valor unitário de construção	
If: índice fiscal	
Área Ponderada = A útil + Á vaga	
A vaga = 10,00m2 por vaga	
Peso Vaga = 1	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/02/2026 às 15:23, sob o número WJMJ26401403837. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007273-38.2022.8.26.0100 e código WaGDFWRr.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

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

1	2	3	4
Elemento	Endereço	Preço Total R\$	Fator Oferta
1	Rua Moreira César, 222 - Edifício New Time Office - Bonafidi Imóveis - Tel. 11 4523-5757 - Cod. 6961	280.000,00	0,90
2	Rua Moreira César, 222 - Edifício New Time Office - Libório Imóveis - Tel. 11 3378-9300 - Cod. SA0461	250.000,00	0,90
3	Rua Moreira César, 222 - Edifício New Time Office - Bulgarelli Imóveis - Tel. 11 4522-6337 - Cod. SA0183	275.000,00	0,90
4	Rua Moreira César, 222 - Edifício New Time Office - In Brokers Imóveis - Tel. 11 99918-9393 - Cod. SA00037	270.000,00	0,90
5	Rua Moreira César, 222 - Edifício New Time Office - Leads4sales Imóveis - Tel. 11 3034-0104 - Cod. CM1766529-2	270.000,00	0,90
6	Rua Moreira César, 222 - Edifício New Time Office - Home Brokers Imóveis - Tel. 11 3379-0334 - Cod. 317739	299.000,00	0,90
9	Rua Moreira César, 222 - Edifício New Time Office - Ziza Imóveis - Te. 11 2449-2947 - Cod. SA01027	280.000,00	0,90

5									
Dados do Comparativo									
Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Fator	Área Útil m ²	Qtd	Área Ponderada m ²	Ic	Foc	qt R\$/m ²	qc R\$/m ²	
5.727,27	1,00	34,00	1	44,00	5,273	0,852	500,00	9.541,69	
4.017,86	1,00	46,00	1	56,00	5,273	0,852	500,00	9.541,69	
6.513,16	1,00	28,00	1	38,00	5,273	0,852	500,00	9.541,69	
5.522,73	1,00	34,00	1	44,00	5,273	0,852	500,00	9.541,69	
5.522,73	1,00	34,00	1	44,00	5,273	0,852	500,00	9.541,69	
5.382,00	1,00	40,00	1	50,00	5,273	0,852	500,00	9.541,69	
5.600,00	1,00	35,00	1	45,00	5,273	0,852	500,00	9.541,69	
5.469,39	(Média)								
740,87	(Desvio padrão)								
13,55%	(Coeficiente de variação)								

6				7				8	9
Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores	
Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m ²	V1 R\$/m ²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m ²	V2 R\$/m ²	Valor Final R\$/m ²	Fator Final
4,98%	1,000	0,00	5.727,27	95,02%	1,000	0,00	5.727,27	5.727,27	1,00
4,98%	1,000	0,00	4.017,86	95,02%	1,000	0,00	4.017,86	4.017,86	1,00
4,98%	1,000	0,00	6.513,16	95,02%	1,000	0,00	6.513,16	6.513,16	1,00
4,98%	1,000	0,00	5.522,73	95,02%	1,000	0,00	5.522,73	5.522,73	1,00
4,98%	1,000	0,00	5.522,73	95,02%	1,000	0,00	5.522,73	5.522,73	1,00
4,98%	1,000	0,00	5.382,00	95,02%	1,000	0,00	5.382,00	5.382,00	1,00
4,98%	1,000	0,00	5.600,00	95,02%	1,000	0,00	5.600,00	5.600,00	1,00
			5.469,39	(Média)			5.469,39	5.469,39	
			740,87	(Desvio padrão)			740,87	740,87	
			13,55%	(Coeficiente de variação)			13,55%	13,55%	
							Limite Inferior (-30%)	3.828,57	
							Limite Superior (+30%)	7.110,21	
							Elementos Discrepantes	não há	
							Média Saneada	5.469,39	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/02/2026 às 15:23, sob o número WJMJ26401403837. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007273-38.2022.8.26.0100 e código WaGDFWRr.

6. Valor médio saneado ou unitário proposto

Diante do exposto o justo e correto valor unitário dos conjuntos comerciais situados no Edifício New Time Office é:

$$V_u = R\$ 5.469,39/m^2$$

(QUATRO MIL, QUATROCENTOS E SESENTA E NOVE REAIS
E TRINTA E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)

(FEVEREIRO/2026)

7. Valor de cada vaga de garagem do Edifício New Time Office

Pode-se agora apurar o justo e real valor de cada vaga de garagem avalianda, aplicando-se a seguinte expressão:

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

em que:

V_{garagem} = Valor da garagem = ?

S_p = Área ponderada da garagem avalianda = 10,00 m²

V_u = Valor do unitário proposto = R\$ 5.469,39/m²

logo:

$$V_{\text{garagem}} = 10,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.469,39/\text{m}^2 = \text{R\$ } 54.593,90$$

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

VALOR DE CADA VAGA DE GARAGEM

$$V_{\text{garagem}} = \text{R\$ } 54.500,00$$

(CINQUENTA E QUATRO MIL E QUINHENTOS REAIS)

(FEVEREIRO/2026)

8. Grau de Fundamentação

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

Os requisitos para fundamentação no tratamento por fatores podem ser verificados na **Tabela 3** abaixo.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

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

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

- Na **Tabela 3**, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

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

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

No caso em questão, os pontos obtidos foram 8, portanto, **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

9. Grau de Precisão

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

De acordo com o item 13.4 *Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística* da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística, será definido pela **Tabela 11** abaixo.

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

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

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

Encerramento

Dada por encerrada a missão, exponho o presente parecer técnico em 29 (vinte e nove) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 3 de fevereiro de 2026



ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CAU), diploma de arquitetura e urbanismo e certidões cível e criminal.

29