JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO	**:**	**Nº 1015913-64.2021.8.26.0100**
CARTÓRIO	**:**	**6º OFÍCIO**
AÇÃO	**:**	**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DIREITO CIVIL**
EXEQUENTE	**:**	**BANCO LUSO BRASILEIRO S. A.**
EXECUTADO	**:**	**VIAÇÃO FLAMA TRANSPORTES, TURISMO E LOCAÇÃO LTDA E OUTROS**

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015913-64.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO ESCRITÓRIO

Localização: **Avenida Brigadeiro Faria Lima, nºs 680 / 700 com a Avenida Cidade Jardim, nºs 312 / 318 / 330 / 340 / 354 / 364 / 374 / 386 / 400, Edifício Dacon, 18º andar do Setor Elevado, escritório nº 181, Bairro Jardim América, Subdistrito Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, Estado de São Paulo.**

Data base: **Outubro de 2023**

Valor do escritório: **R$ 1.103.000,00**

(um milhão, cento e três mil reais)

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 438, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) escritório localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nºs 680 / 700 com a Avenida Cidade Jardim, nºs 312 / 318 / 330 / 340 / 354 / 364 / 374 / 386 / 400, Edifício Dacon, 18º andar do Setor Elevado, escritório nº 181, Bairro Jardim América, Subdistrito Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DIREITO CIVIL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

CAPÍTULO III – VISTORIA

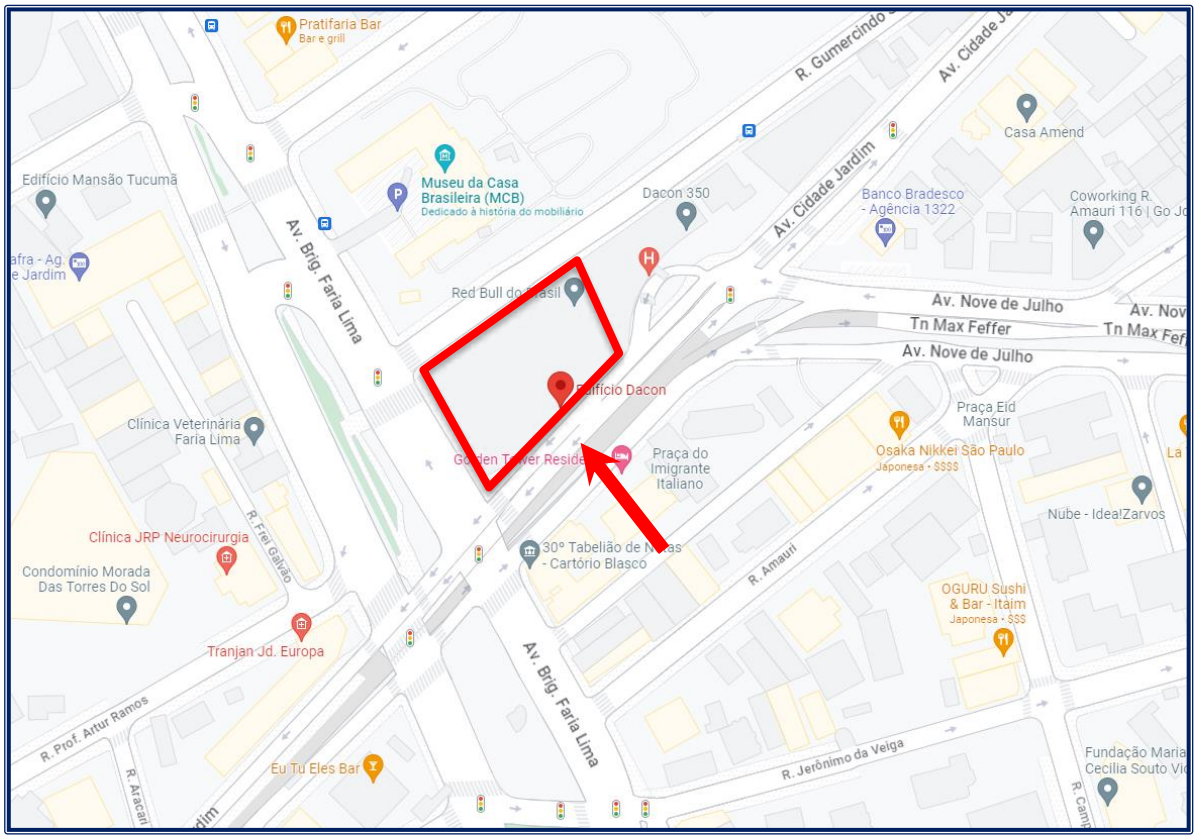
1. Localização

O escritório avaliando localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nºs 680 / 700 com a Avenida Cidade Jardim, nºs 312 / 318 / 330 / 340 / 354 / 364 / 374 / 386 / 400, Edifício Dacon, 18º andar do Setor Elevado, escritório nº 181, Bairro Jardim América, Subdistrito Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 015, Quadra 117, Lote 0180-3 e Índice Fiscal 13.337,00.

3. Planta de localização



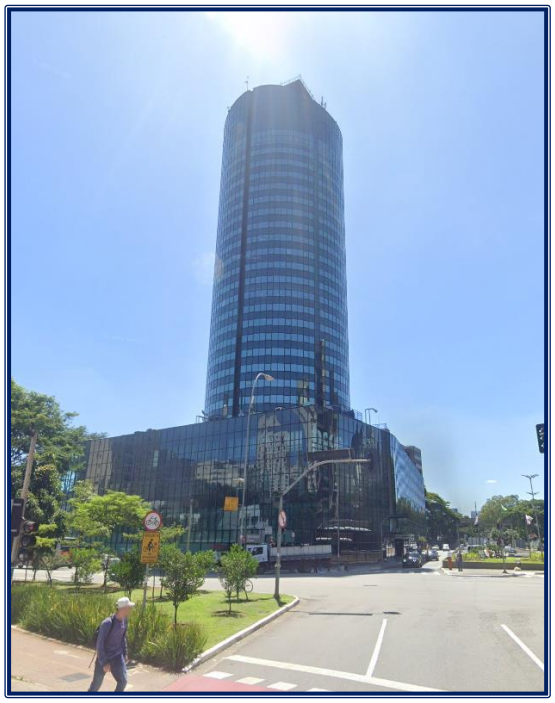
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-04.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa



Vista da panorâmica do Edifício Dacon

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista da Av. Cidade Jardim que dá acesso ao Edifício Dacon

6. Planta de localização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

7. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Dacon é fácil e direto pela Av. Cidade Jardim.

8. Melhoramentos públicos

O Edifício Dacon é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

A topografia do Edifício Dacon apresenta-se plano em toda sua extensão.

10. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

11. Características do Edifício Dacon

Classe	Comercial
Grupo	Escritório
Padrão	Luxo
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Vidro
Nº de pavimentos	22 (vinte e dois) pavimentos
Sistema de segurança	Vigilância por vídeo, controle de acesso e equipe de segurança.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJM24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-04.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

12. Características construtivas do escritório

Piso	Cerâmica (Banheiros) e Carpete (Escritório)		
Forro / Portas	Gesso / Madeira		
Paredes	Alvenaria		
Revestimento interno	Pintura Látex		
Caixilhos	Alumínio		
Idade real	42 (quarenta e dois) anos		
Estado do escritório	Regular		
Áreas construídas	Privativa	Comum	Total
	82,66m²	39,64m²	122,30m²

Obs.:

a) *As áreas construídas do escritório foi resultado da análise da Matrícula nº 28.711 do 13º CRI / São Paulo (fls. 247);*

b) *A idade real do Edifício Dacon foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-04.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

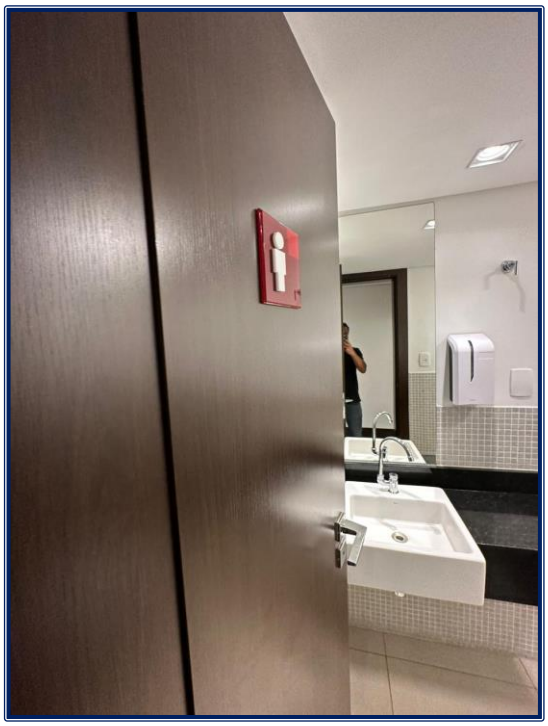
13. Ilustração fotográfica do escritório





Entrada do escritório e Lavabos

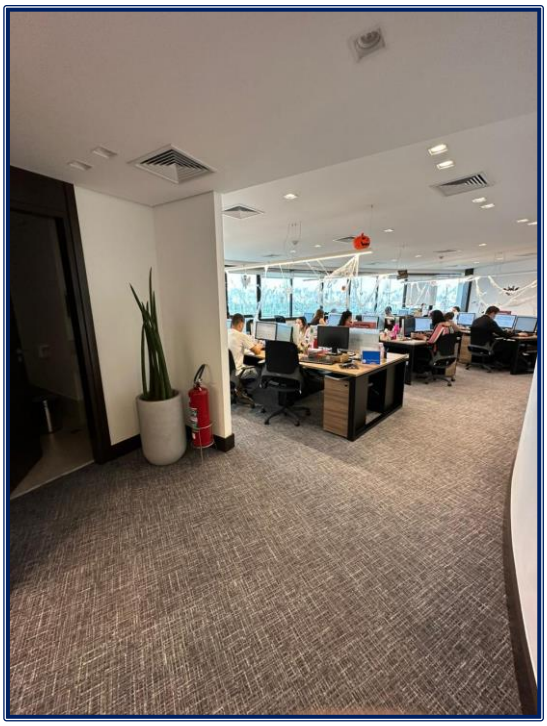


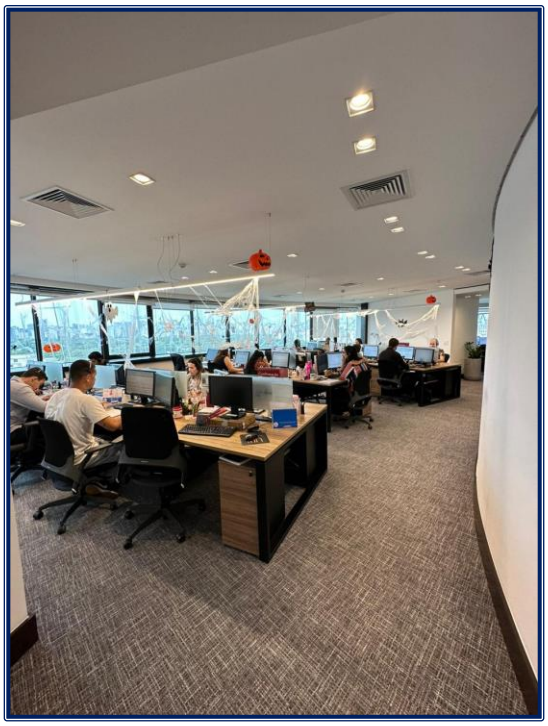


Lavabos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL





Escritório





Lavabo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de escritórios para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de escritório na região onde se localiza o escritório avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de escritórios e do escritório avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do escritório para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o escritório avaliando, referente ao mês de outubro de 2023, foi de:

$$\mathbf{V_u = R\$\ 13.343,63 / m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

3. Valor de mercado do escritório para venda (V_a)

V_a = (V_u x A_{cp}), sendo:

V_a = Valor de mercado do escritório para venda
V_u = Valor unitário do escritório (R$ 13.343,63 / m^2)
A_{cp} = Área construída útil ponderada do escritório (82,66m^2)

A_{cp} = [A_{ca} + (N x A_{cg} x F_c)], sendo:

A_{cp} = Área construída útil ponderada do escritório
A_{ca} = Área construída útil do escritório (82,66m^2)
N = Número de vagas de garagem (0)
A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m^2)
F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: *O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo "Valores de Venda – 2002", Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.*

A_{cp} = [82,66 + (0 x 10,00 x 0,50)]

A_{cp} = 82,66m^2

V_a = (13.343,63 x 82,66)

V_a = R$ 1.102.984,00, ou, em números redondos,

V_a = R$ 1.103.000,00

(um milhão, cento e três mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A) Do Exequente (fls. 447)

1) **Queira o i. Perito informar o atual valor de mercado para venda do imóvel em execução, considerando que para a norma técnica ABNT/NBR 14.653 o valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentros das condições do mercado;**

   Resp.: O atual valor de mercado para venda do imóvel em execução é de R$ 1.103.000,00.

2) **Queira o i. Perito informar se para determinar o valor de mercado foram observados os critérios preconizados pela ABNT/NBR 14.653, Partes 1 e 2, que tratam da avaliação de imóveis urbanos;**

   Resp.: Sim.

3) **Queira o i. Perito reproduzir se foram utilizados os parâmetros comparativos à avaliação que estão localizados na mesma região geoeconômica do objeto e que se encontram em condições semlhantes de idade, porte e qualidade, de forma a exigir apenas pequenos ajustes, conforme o item B.2 da ABNT/NBR 14.653-2/2 011;**

   Resp.: Sim, favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos Comparativos.

4) **Queira o i. Perito confirmar se existem imóveis em oferta ostensiva ou negócios realizados diretamente pelo Edífico Dacon;**

   Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

5) **Queira o i. Perito informar se com as dificuldades impostas aos mercados de escritórios pelo período pós-pandemia, principalmente em função dos impactos provocados pelos novos modelos de travabalho (home office, coworking, etc.), havendo hoje uma super oferta e raríssimos negócios realizados, se faz oportuno um valorde liquidação;**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

6) **Queira o I. Perito informar os tratamentos empregados na homogenização da amostra, como fator de oferta, localização, idade, padrão construtivo e etc;**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo II – Critério De Homogeneização

7) **Queira o i. Perito informar os graus de fundamentação e de precisão obtidos na avaliação;**

Resp.: Grau II de fundamentação, portanto, a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central deve ser igual ou inferior a 40%. A precisão é classificada como "média" nesse caso.

8) **Queira o i. Perito informar se o resultado pode ser considerado estatisticamente confiável;**

Resp.: Sim.

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ANTONIO FERRAZ PANTALEAO, Juntado em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código kfezsday.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-04.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO APARECIDO PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-04.2021.8.26.0100 e código kyfe3sky.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.117.0180-3

Local do Imóvel:
AV CIDADE JARDIM, 400 - CJ 181 AN 18
CEP 01454-901
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV CIDADE JARDIM, 400 - CJ 181 AN 18
CEP 01454-901

Contribuinte(s):
CPF 109.166.118-92 LUIS GUSTAVO GUIMARAES VIANNA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.701	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0032
Área total (m²):	4.701		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	123	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	4.684	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	13.337,00
- da construção:	3.659,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	357.846,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	234.030,00
Base de cálculo do IPTU:	591.876,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/01/2024, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 25/10/2023
Número do Documento: 2.2023.022143652-6
Solicitante: JUAREZ PANTALEAO (CPF 050.179.628-24)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2023 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-04.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO APARECIDO PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-04.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do escritório avaliando (IF_a) e no denominador, a do escritório comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os escritórios comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada
A_e = Área útil do escritório comparativo
A_a = Área útil do escritório avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$ e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os escritórios comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os escritórios comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de escritório
V_a = Valor de oferta do escritório comparativo
A_u = Área útil ponderada do escritório comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem
F_f = Fator oferta
F_{tr} = Fator localização
F_a = Fator área
F_{ir} = Fator idade real do escritório comparativo
F_{pc} = Fator padrão construtivo do escritório comparativo
n = Número de fatores

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJM24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Classe	Comercial	
Grupo	Escritório	
Padrão	Luxo (11,995)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	42 (quarenta e dois) anos	
Área útil ponderada do escritório	Escritório	82,66m^2
	Vaga de garagem	10,00m^2
	Nº de vagas	0
	Cálculo	[82,66 + (0 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	82,66m^2
Vida referencial	50 (cinquenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F_{oc}	0,377	
Índice fiscal	13.337,00	
Data-base	Outubro de 2023	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO APARECIDO ALVES PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-04.2021.8.26.0100 e código kyfezsay.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Lopes Morumbi Imóveis - Vanessa
	Tel.: (11) 4210-2060
02. Data	Outubro de 2023 (oferta)
03. Localização	Avenida Cidade Jardim nº 400 - 10º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 015, Quadra 117 e Índice Fiscal 13.337,00
05. Área útil ponderada / vagas	263,00 m² / Três vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Luxo (11,995)
07. Idade do prédio	42 (quarenta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,377
10. Valor de oferta de venda	R$ 2.900.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u1} = [(2.900.000,00 / 263,00) x 1,00 x (1,156 + 1,000 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u1} = R$ 11.472,09 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	S.J.R. Com. Engenharia e Construções - Valdir
	Tel.: (11) 2691-5830
02. Data	Outubro de 2023 (oferta)
03. Localização	Avenida Cidade Jardim nº 400 - 7º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 015, Quadra 117 e Índice Fiscal 13.337,00
05. Área útil ponderada / vagas	265,00 m² / Três vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Luxo (11,995)
07. Idade do prédio	42 (quarenta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,377
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u2} = [(3.500.000,00 / 265,00) x 0,90 x (1,000 + 1,157 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u2} = R$ 13.753,02 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	FL Brokers - Fernando
	Tel.: (11) 5502-1010
02. Data	Outubro de 2023 (oferta)
03. Localização	Avenida Cidade Jardim nº 400 - 14º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 015, Quadra 117 e Índice Fiscal 13.337,00
05. Área útil ponderada / vagas	530,00 m² / Seis vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Luxo (11,995)
07. Idade do prédio	42 (quarenta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,377
10. Valor de oferta de venda	R$ 6.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u3} = [(6.500.000,00 / 530,00) x 0,90 x (1,000 + 1,261 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u3} = R$ 13.918,58 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	ASX Soluções Patrimoniais - Costa
	Tel.: (11) 3502-3294
02. Data	Outubro de 2023 (oferta)
03. Localização	Avenida Cidade Jardim nº 400 - 9º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 015, Quadra 117 e Índice Fiscal 13.337,00
05. Área útil ponderada / vagas	273,00 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Luxo (11,995)
07. Idade do prédio	42 (quarenta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,377
10. Valor de oferta de venda	R$ 3.750.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u4} = [(3.750.000,00 / 273,00) x 0,90 x (1,000 + 1,161 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u4} = R$ 14.353,02 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	M & C Cavalheire Imóveis - Mário
	Tel.: (11) 99590-1111
02. Data	Outubro de 2023 (oferta)
03. Localização	Avenida Cidade Jardim nº 400 - 3º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 015, Quadra 117 e Índice Fiscal 13.337,00
05. Área útil ponderada / vagas	526,00 m² / Seis vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Luxo (11,995)
07. Idade do prédio	42 (quarenta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,377
10. Valor de oferta de venda	R$ 5.850.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u5} = [(5.850.000,00 / 526,00) x 0,90 x (1,000 + 1,260 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u5} = R$ 12.611,98 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	S.J.R. Com. Engenharia e Construções - Valdir
	Tel.: (11) 2691-5830
02. Data	Outubro de 2023 (oferta)
03. Localização	Avenida Cidade Jardim nº 400 - 5º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 015, Quadra 117 e Índice Fiscal 13.337,00
05. Área útil ponderada / vagas	530,00 m² / Seis vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Luxo (13,194)
07. Idade do prédio	42 (quarenta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,377
10. Valor de oferta de venda	R$ 6.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u6} = [(6.000.000,00 / 530,00) x 0,90 x (1,000 + 1,261 + 1,000 + 0,909 – 4 + 1)]

V_{u6} = R$ 11.922,03 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação	S.J.R. Com. Engenharia e Construções - Valdir
	Tel.: (11) 2691-5830
02. Data	Outubro de 2023 (oferta)
03. Localização	Avenida Cidade Jardim nº 400 - 11º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 015, Quadra 117 e Índice Fiscal 13.337,00
05. Área útil ponderada / vagas	530,00 m² / Seis vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Luxo (11,995)
07. Idade do prédio	42 (quarenta e dois) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsoletismo	0,377
10. Valor de oferta de venda	R$ 7.180.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u7} = [(7.180.000,00 / 530,00) x 0,90 x (1,000 + 1,261 + 1,000 + 1,000 – 4 + 1)]

V_{u7} = R$ 15.374,68 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

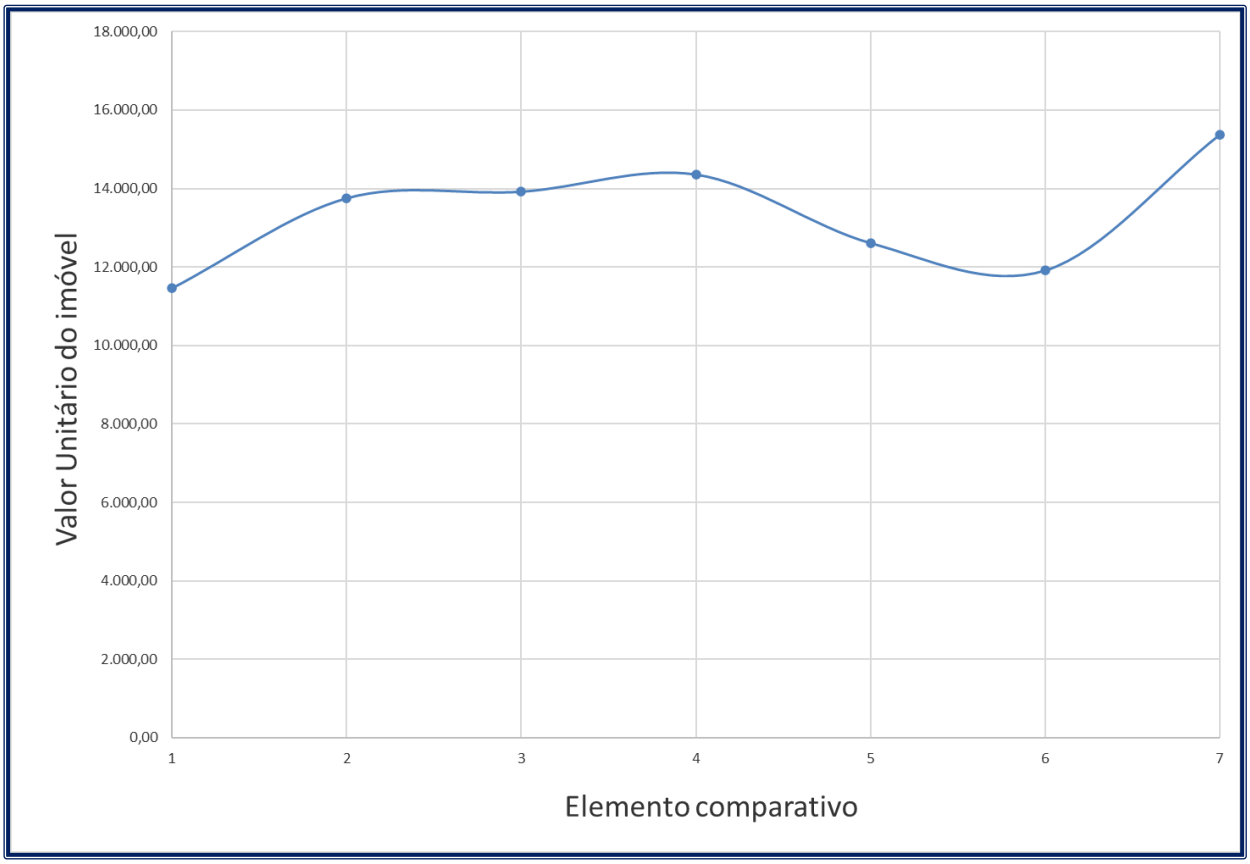
RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO APARECIDO PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código kyfezsay.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V_i	F_f	F_{tr}	A_e	A_h	F_{pc}	F_{ir}	n	V_u
01	2.900.000,00	0,90	1,000	263,00	1,156	1,000	1,000	4	**11.472,09**
02	3.500.000,00	0,90	1,000	265,00	1,157	1,000	1,000	4	**13.753,02**
03	6.500.000,00	0,90	1,000	530,00	1,261	1,000	1,000	4	**13.918,58**
04	3.750.000,00	0,90	1,000	273,00	1,161	1,000	1,000	4	**14.353,02**
05	5.850.000,00	0,90	1,000	526,00	1,260	1,000	1,000	4	**12.611,98**
06	6.000.000,00	0,90	1,000	530,00	1,261	0,909	1,000	4	**11.922,03**
07	7.180.000,00	0,90	1,000	530,00	1,261	1,000	1,000	4	**15.374,68**



RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/12/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO APARECIDO PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-84.2021.8.26.0100 e código

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R$ / m^2)
V_{u1}	11.472,09
V_{u2}	13.753,02
V_{u3}	13.918,58
V_{u4}	14.353,02
V_{u5}	12.611,98
V_{u6}	11.922,03
V_{u7}	15.374,68

$$MA = \frac{R\$\ 93.405,41 / m^2}{7} = R\$\ 13.343,63 / m^2$$

– 30% = R$ 9.340,54 / m^2

+ 30% = R$ 17.346,72 / m^2

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

V_u = R$ 13.343,63 / m^2

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e GUSTAVO PANTALEAO, Protocolado em 04/09/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24401214676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015993-04.2021.8.26.0100 e código kyfe3kay.