

**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**

**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 )

## **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.

## CAPÍTULO III – VISTORIA

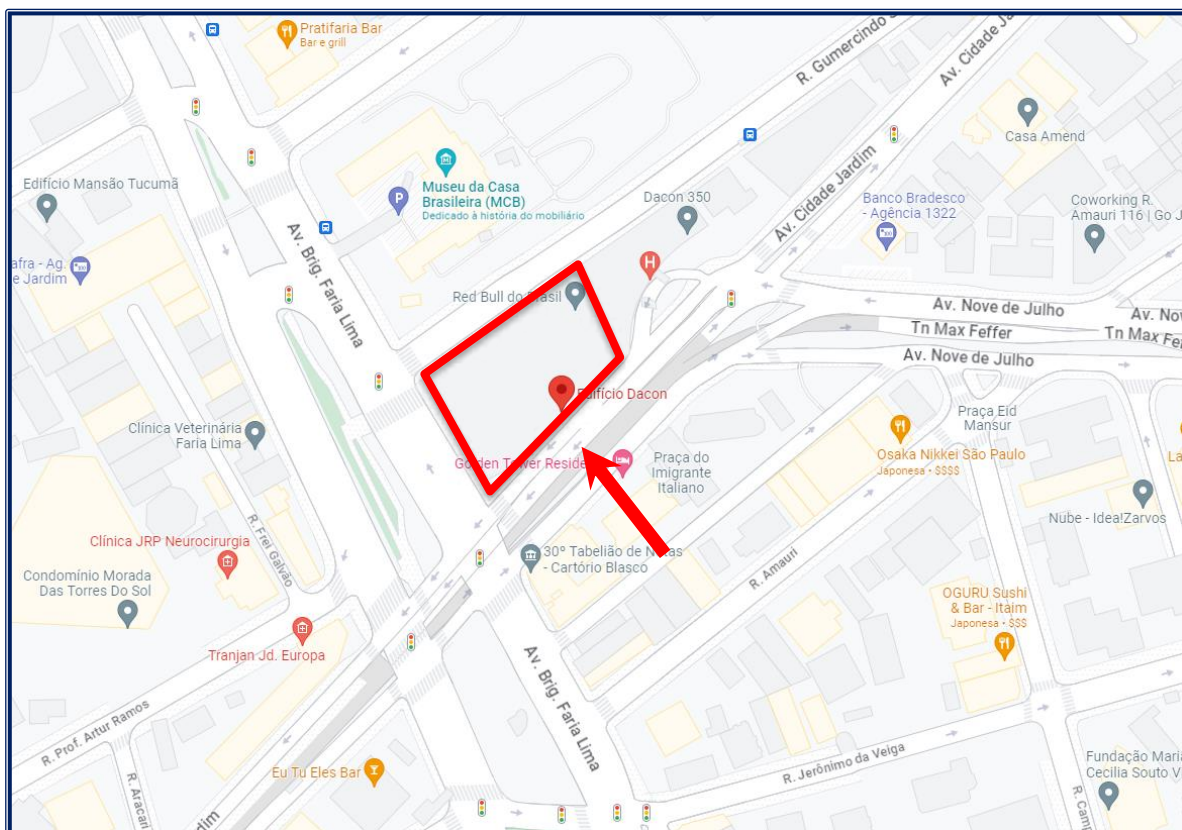
### 1. Localização

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





#### 4. Foto aérea



#### 5. Ilustração fotográfica externa



Vista da panorâmica do Edifício Dacon





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

## 6. Planta de localização



**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.

**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.



## 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
	<b>82,66m<sup>2</sup></b>	39,64m <sup>2</sup>	122,30m <sup>2</sup>

### 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 ).

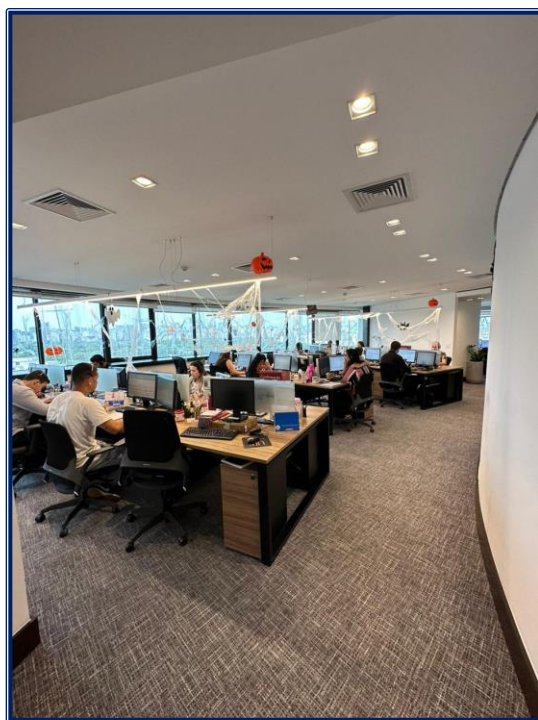
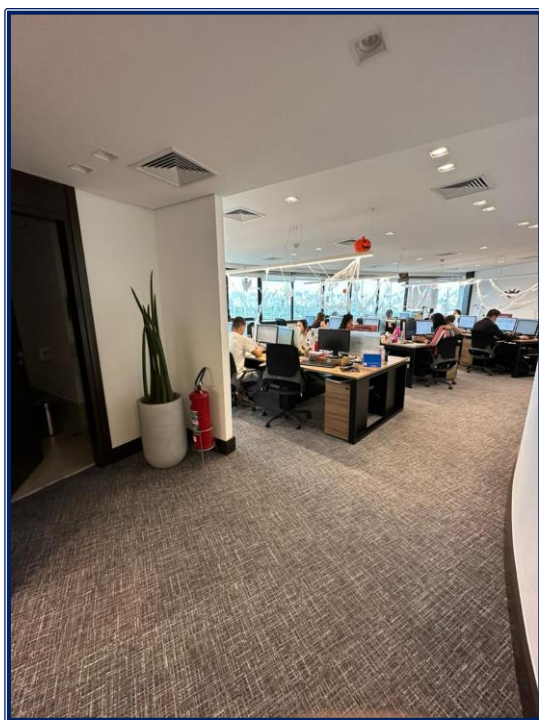
### 13. Ilustração fotográfica do escritório



**Entrada do escritório e Lavabos**



**Lavabos**

**Escritório****Lavabo**



## 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:

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



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

$V_a = ( V_u \times A_{cp} )$ , sendo:

$V_a$  = Valor de mercado do escritório para venda

$V_u$  = Valor unitário do escritório ( R\$ 13.343,63 / m<sup>2</sup> )

$A_{cp}$  = Área construída útil ponderada do escritório ( 82,66m<sup>2</sup> )

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

$A_{cp}$  = Área construída útil ponderada do escritório

$A_{ca}$  = Área construída útil do escritório ( 82,66m<sup>2</sup> )

$N$  = Número de vagas de garagem ( 0 )

$A_{cg}$  = Área construída útil de uma vaga de garagem ( 10,00m<sup>2</sup> )

$F_c$  = 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.

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

$$A_{cp} = 82,66m^2$$

$$V_a = ( 13.343,63 \times 82,66 )$$

$$V_a = R\$ 1.102.984,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_a = R\$ 1.103.000,00$$

( um milhão, cento e três mil reais )

**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, dentro 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 semelhantes 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 Edifício Dacon;**

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

- 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 trabalho (home office, coworking, etc.), havendo hoje uma super oferta e raríssimos negócios realizados, se faz oportuno um valor de liquidação;

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

- 6) Queira o I. Perito informar os tratamentos empregados na homogeneização 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.

## **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**



## **ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP**

**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)

## **ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

## 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:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$



#### 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

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 <sup>2</sup>
	Vaga de garagem	10,00m <sup>2</sup>
	Nº de vagas	0
	Cálculo	[ 82,66 + ( 0 x 10,00 x 0,50 ) ]
	Resultado	82,66m <sup>2</sup>
Vida referencial	50 ( cinquenta ) anos	
Estado da edificação	Regular ( c )	
F <sub>oc</sub>	0,377	
Índice fiscal	13.337,00	
Data-base	Outubro de 2023	

## **ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

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

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = [ ( 2.900.000,00 / 263,00 ) \times 1,00 \times ( 1,156 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 11.472,09 / \text{m}^2$$



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

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

**Ilustração fotográfica**

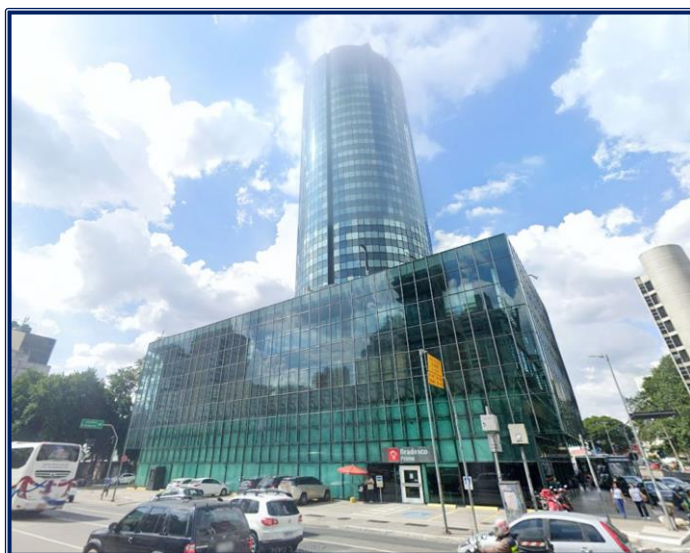
**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = [ ( 3.500.000,00 / 265,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,157 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 13.753,02 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

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

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = [ ( 6.500.000,00 / 530,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,261 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 13.918,58 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

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

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = [ ( 3.750.000,00 / 273,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,161 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 14.353,02 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

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

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = [ ( 5.850.000,00 / 526,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,260 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 12.611,98 / \text{m}^2$$



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

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

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

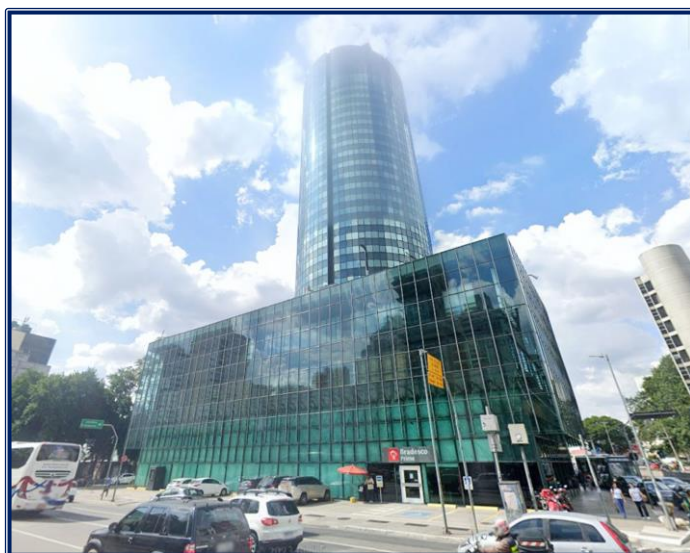
$$V_{u6} = [ ( 6.000.000,00 / 530,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,261 + 1,000 + 0,909 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 11.922,03 / \text{m}^2$$



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

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

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

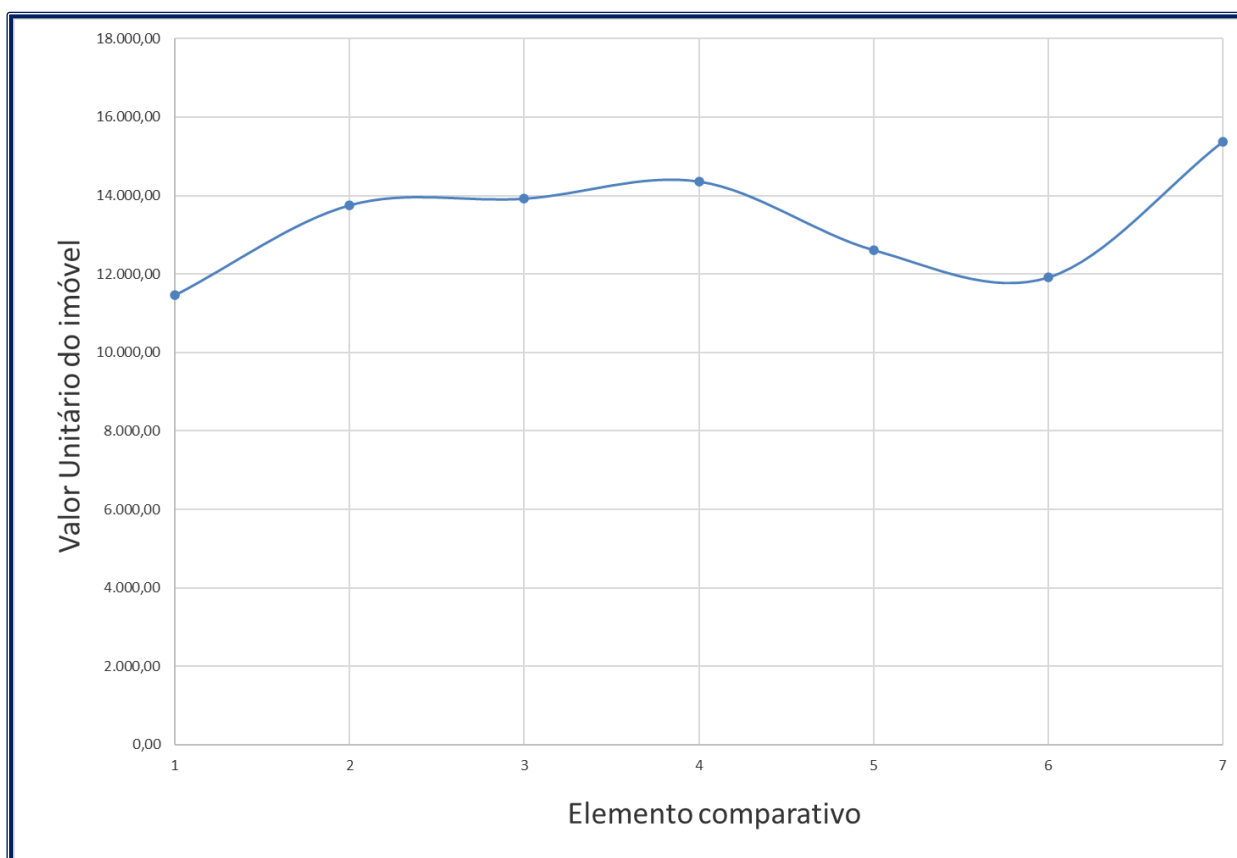
$$V_{u7} = [ ( 7.180.000,00 / 530,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,261 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 15.374,68 / \text{m}^2$$

## **ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>f</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>e</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>pc</sub>	F <sub>ir</sub>	n	V <sub>u</sub>
<b>01</b>	2.900.000,00	0,90	1,000	263,00	1,156	1,000	1,000	4	<b>11.472,09</b>
<b>02</b>	3.500.000,00	0,90	1,000	265,00	1,157	1,000	1,000	4	<b>13.753,02</b>
<b>03</b>	6.500.000,00	0,90	1,000	530,00	1,261	1,000	1,000	4	<b>13.918,58</b>
<b>04</b>	3.750.000,00	0,90	1,000	273,00	1,161	1,000	1,000	4	<b>14.353,02</b>
<b>05</b>	5.850.000,00	0,90	1,000	526,00	1,260	1,000	1,000	4	<b>12.611,98</b>
<b>06</b>	6.000.000,00	0,90	1,000	530,00	1,261	0,909	1,000	4	<b>11.922,03</b>
<b>07</b>	7.180.000,00	0,90	1,000	530,00	1,261	1,000	1,000	4	<b>15.374,68</b>



## **ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

**ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	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

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

$$- 30\% = R\$ 9.340,54 / m^2$$

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

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

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



**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 civil, **CREA nº 0601592133**, **CPF 050.179.628-24**, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, requerer o levantamento de seus honorários periciais, depositados à fls. 475 / 476, dos Autos, com os devidos acréscimos legais.

Outrossim, junta aos autos o formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, nos termos do Com. Nº 474/2017.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de novembro de 2023



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): **1015913-64.2021.8.26.0100**Nome do beneficiário do levantamento: **JUAREZ PANTALEÃO**

Advogado: (PERITO)

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

fls. 475 / 476

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.920,00 (quatro mil, novecentos e vinte reais)

CPF ou CNPJ: 050.179.628-24

Tipo de levantamento: ( ) I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

( ) III – Crédito em conta para outros bancos;

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: **AGÊNCIA:****712-9 – C/C 110339-3 (conta individual)**

Observações:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL  
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900, Fone:  
(11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1015913-64.2021.8.26.0100**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL**  
Exequente: **Banco Luso Brasileiro S/A**  
Executado: **Viação Flama Transportes, Turismo e Locação Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabio Coimbra Junqueira.**

Vistos.

1 – Defiro o levantamento de 50 % dos honorários periciais depositados nos autos, devendo os outros 50 % serem levantados após os esclarecimentos do perito, caso haja.

2 – Às partes, para que se manifestem sobre o laudo no prazo de 15 (quinze) dias.

3 – Após, venham conclusos.

Int.

São Paulo, 08/11/2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1029/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Vitor Carvalho Lopes (OAB 241959/SP)	D.J.E
Gilberto Lopes Theodoro (OAB 139970/SP)	D.J.E
Samuel Eduardo Tavares Ulian (OAB 324988/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1 Defiro o levantamento de 50 % dos honorários periciais depositados nos autos, devendo os outros 50 % serem levantados após os esclarecimentos do perito, caso haja. 2 Às partes, para que se manifestem sobre o laudo no prazo de 15 (quinze) dias. 3 Após, venham conclusos. Int."

São Paulo, 9 de novembro de 2023.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1029/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/11/2023. Considera-se a data de publicação em 13/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Vitor Carvalho Lopes (OAB 241959/SP)  
Gilberto Lopes Theodoro (OAB 139970/SP)  
Samuel Eduardo Tavares Ulian (OAB 324988/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1 Defiro o levantamento de 50 % dos honorários periciais depositados nos autos, devendo os outros 50 % serem levantados após os esclarecimentos do perito, caso haja. 2 Às partes, para que se manifestem sobre o laudo no prazo de 15 (quinze) dias. 3 Após, venham conclusos. Int."

SÃO PAULO, 9 de novembro de 2023.