

**Maria Lucia Garrobo Pinto**

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 35ª. VARA CÍVEL  
DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL – SP.**

**AUTOS Nº. 0533962-51.2000.8.26.0100/01**

**MARIA LUCIA GARROBO PINTO**, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TEODORO SAMPAIO** em face de **IASSUO KONIOSHI E OUTRO**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

**L A U D O**

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel constante da Certidão de Penhora e Depósito as fls. 702/705 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS requerido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TEODORO SAMPAIO em face de IASSUO KONIOSHI E OUTRO.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 662/663 para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 64.147 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

- Assistentes técnicos: não foram indicados
- Quesitos: não foram formulados

## II - VISTORIA

### 1. LOCALIZAÇÃO

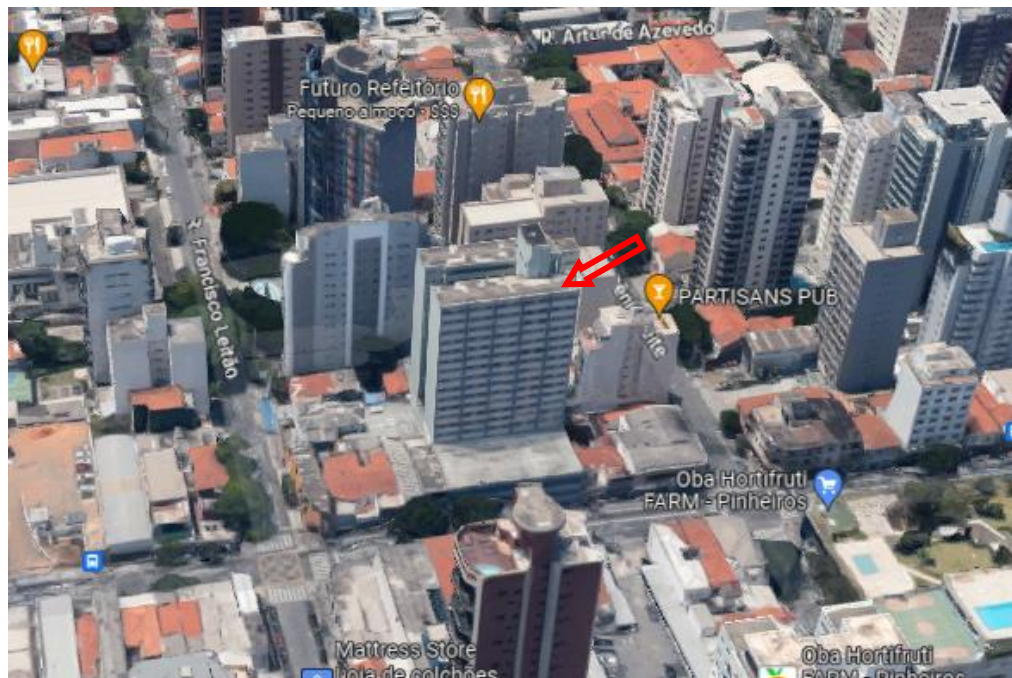
O imóvel objeto do presente laudo se localiza a Rua Teodoro Sampaio nº 1355, apartamento nº. 49 do Condomínio Edifício Teodoro Sampaio, Pinheiros, na cidade de São Paulo.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

Vista do Condomínio Edifício Teodoro Sampaio e seu respectivo entorno:



## 2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo o imóvel situa-se no Setor 013 e Quadra 060, possuindo um índice fiscal de 8.622,00 para o exercício de 2023.



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023**

**Cadastro do Imóvel: 013.060.0141-2**

**Local do Imóvel:**  
R TEODORO SAMPAIO, 1355 - APTO 49  
CEP 05405-100  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R TEODORO SAMPAIO, 1355 - APTO 49  
CEP 05405-100

**Contribuinte(s):**  
CPF 265.541.308-37      NAICHE KONIOSHI  
CPF 220.675.478-95      KEYLA KONIOSHI

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	1.457	Testada (m):	31,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0066
Área total (m²):	1.457		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	81	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	924	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1971		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	8.622,00		
- da construção:	3.144,00		

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

### **3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Henrique Schaumann, Rebouças, Brasil, Brigadeiro Faria Lima, Ruas Teodoro Sampaio e Cardeal Arcoverde. Trata-se de região com densidade demográfica alta e de vocação comercial/residencial, caracterizada por comércio e prédios de padrão médio.

### **4. ACESSO**

Através do Viaduto Júlio de Mesquita Filho, Rua da Consolação, Avenida Doutor Arnaldo e Rua Cardeal Arcoverde, distando aproximadamente a 7,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

### **5. BENFEITORIAS**

#### 5.1. Do condomínio:

O Condomínio Edifício Teodoro Sampaio é formado por 01 (um) edifício com pavimento térreo, 01 (um) subsolo, 04 (quatro) sobressolos e 14 (quatorze) pavimentos tipo com 10 (dez) apartamentos por andar.

O Condomínio Edifício Teodoro Sampaio dispõe de 03 (três) elevadores, portões automáticos e portaria com interfone.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

## 5.2. Do apartamento nº 49

O apartamento nº 49 avaliado no presente trabalho está localizado no 4º andar do Condomínio Edifício Teodoro Sampaio possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Taco em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

O apartamento possui 01 (uma) vaga de garagem descrita na matrícula nº 64.147 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

Padrão do imóvel : Apartamento padrão médio  
Conservação : Necessitando de reparos importantes  
Idade aparente : 52 anos

Área construída privativa (verificada *in loco*) : 36,00 m<sup>2</sup>  
Área construída comum : 44,60 m<sup>2</sup>  
Área construída total : 80,6027 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal : 0,6603%

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

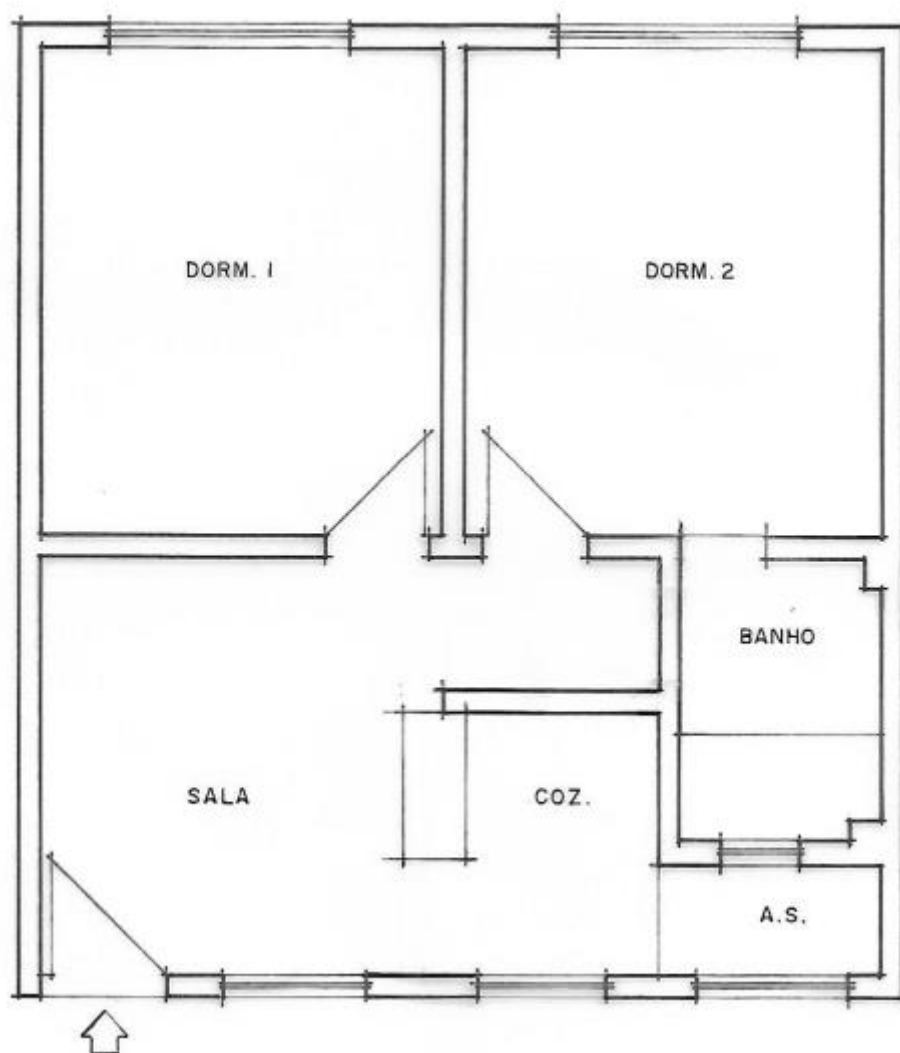
O imóvel objeto da presente avaliação possui 80,6027 m<sup>2</sup> de área total construída, conforme matrícula nº 64.147 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

*“Unidade autônoma: Apartamento nº 49, localizado no 4º andar ou 6º pavimento do Condomínio Teodoro Sampaio, à Rua Teodoro Sampaio nºs 1355 (entrada), 1327, 1333, 1339 e 1345 (lojas), nesta capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), com a área total construída de 80,6027 m<sup>2</sup>, inclusive a respectiva garagem, a ela correspondendo uma quota parte ideal de 9,62 m<sup>2</sup> no solo, e demais área de uso comum e destinação comuns do prédio, ou sejam, 0,6603 % no todo...”*

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 7. CROQUI DO IMÓVEL



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

## 8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Teodoro Sampaio, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 2 – Outra vista da Rua Teodoro Sampaio.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 3 – Vista da fachada frontal do Condomínio Edifício Teodoro Sampaio.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 4 – Vista da fachada lateral do Condomínio Edifício Teodoro Sampaio.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista das entradas do Condomínio Edifício Teodoro Sampaio.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

- Do Condomínio Edifício Teodoro Sampaio:

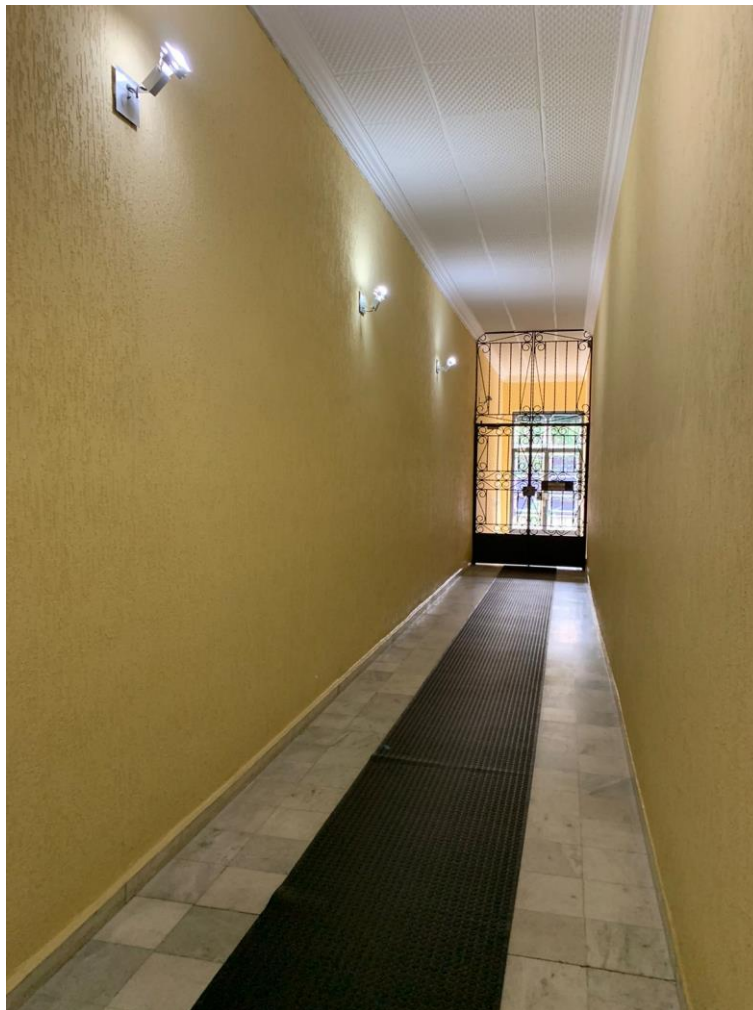


Foto nº. 6 – Vista do corredor de acesso ao hall social.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 7 – Vista do hall social.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 8 – Vista dos elevadores no hall social.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 9 – Vista em detalhe dos elevadores.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 10 – Vista do subsolo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

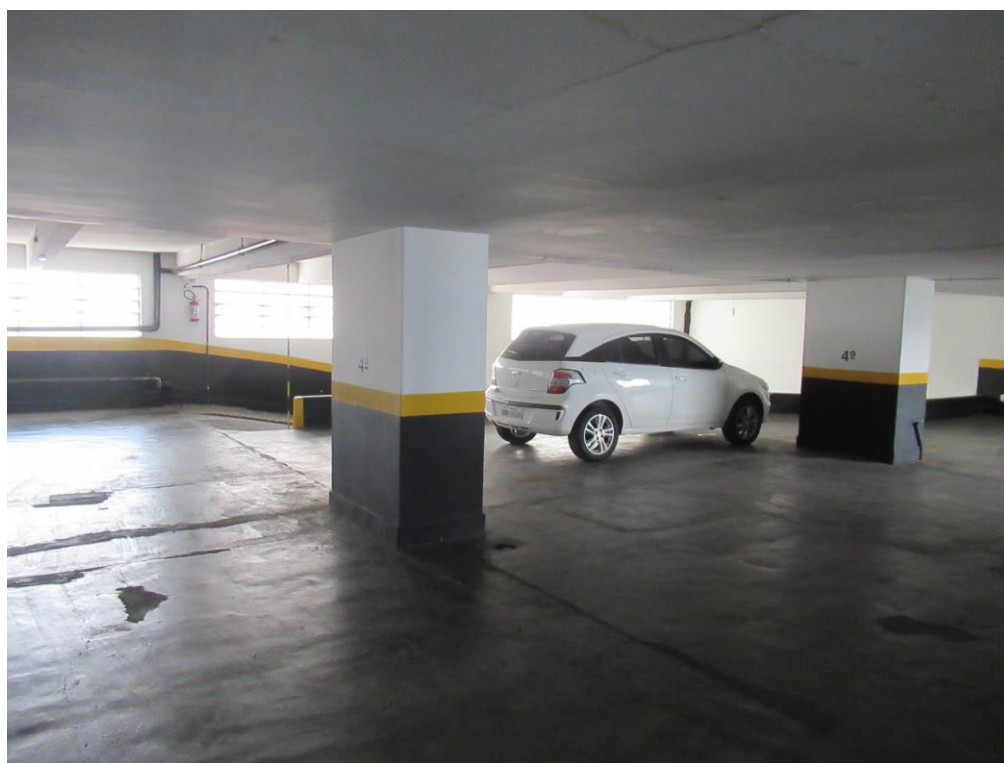


Foto n.º 11 – Vista do sobressolo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 12 – Vista do corredor no 4º pavimento tipo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

- Do apartamento nº 49:



Foto nº. 13 – Vista da porta de entrada.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto n.º. 14 – Vista da sala e porta de entrada.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 15 – Outra vista da sala.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 16 – Vista do dormitório 1.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

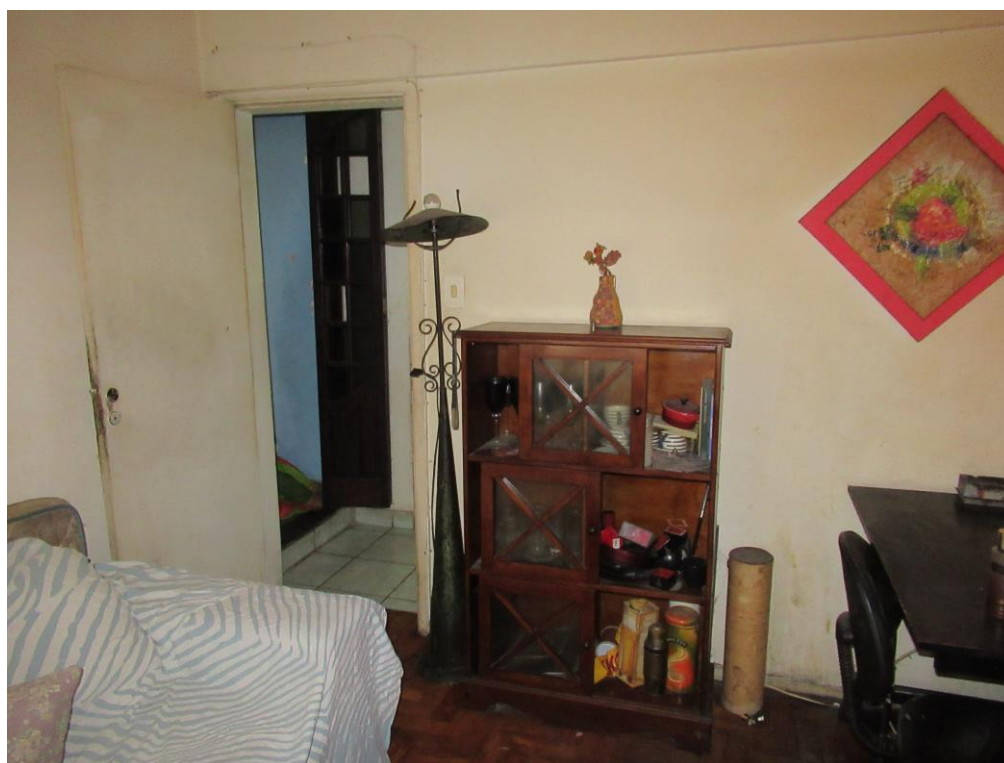


Foto n.º. 17 – Outra vista do dormitório 1.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

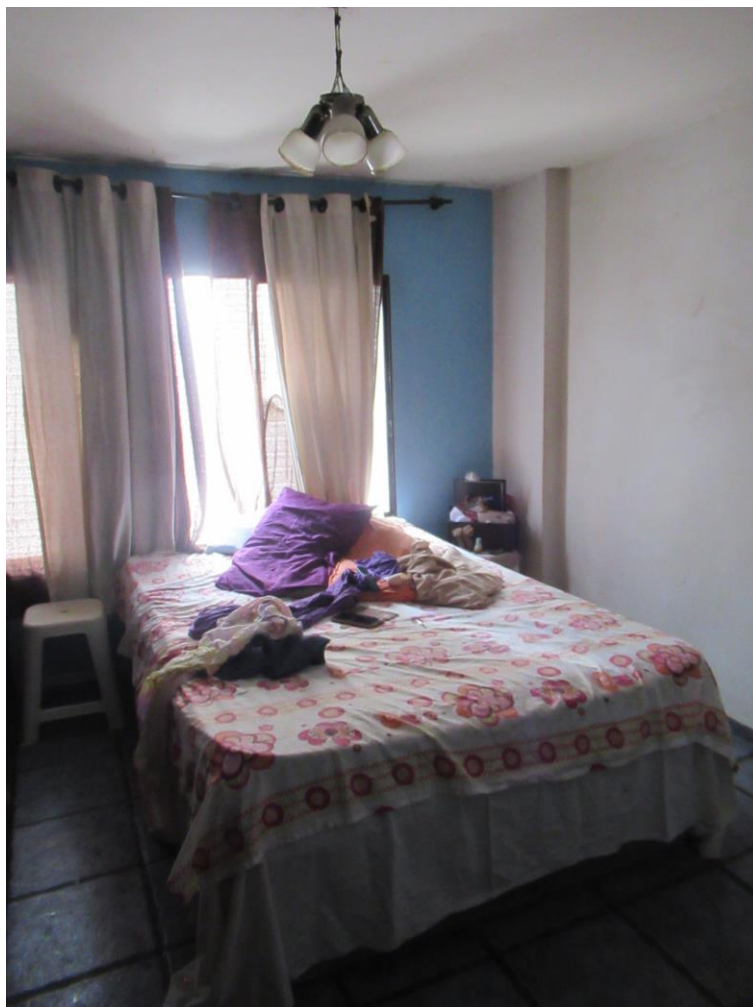


Foto nº. 18 – Vista do dormitório 2.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista do banheiro.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 20 – Vista da cozinha.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



Foto nº. 21 – Vista da área de serviço.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

## **III - AVALIAÇÃO**

### **1. CRITÉRIO ADOTADO**

#### **1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto**

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

#### **1.2. Fator Oferta**

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

#### **1.3. Depreciação Pela Idade de Construção**

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação da unidade por ocasião da vistoria.

Para a unidade em questão utilizaremos o seguinte fator de obsolescência:

$$foc = 0,272$$

#### **1.4. Vagas de Garagem**

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

## 1.5. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente à faixa inferior do item 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio, ou seja: 4,568, onde teremos a seguinte descrição:

*Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma ou a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades, em geral quatro por andar. Dotados de elevadores padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor.*

*As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e eventualmente quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura e massa corrida, ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.*

*Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também dependências de empregada.*

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

*Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.*

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

*Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.*

*Instalações hidráulicas: completas, atendendo a disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.*

*Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.*

*Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.*

## 1.6. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 8.622,00 para o ano de 2023, aplicado na parcela do terreno na proporção de 10%.

## 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. Valor Unitário Básico (VUB)

Aplicando-se os critérios referidos no capítulo anterior, o valor unitário resultará dos cálculos desenvolvidos adiante.

#### a) Elementos Comparativos

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 1

Local	: Rua Teodoro Sampaio nº 1355	Ind. Fiscal	: 8.622,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 36,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Lello Imóveis		
Informante	: Sra. Lilian	Telefone	: 3018-0000
Oferta	: R\$ 530.000,00	Data	: março/23
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 52 anos (b)	Foc	: 0,353

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,272/0,353 = 0,771$
4. Fator transposição:  $8.622,00/8.622,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 530.000,00 \times 0,90}{(36,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,771 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_1 = R\$ 9.236,34/\text{m}^2$$





# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Teodoro Sampaio nº 1355	Ind. Fiscal	: 8.622,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 36,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Rudner Imóveis		
Informante	: Sr. Luís	Telefone	: 3862-5153
Oferta	: R\$ 490.000,00	Data	: março/23
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 52 anos (d)	Foc	: 0,341

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 4,568/4,568 = 1,000
3. Fator obsolescência: 0,272/0,341 = 0,798
4. Fator transposição: 8.622,00/8.622,00 = 1,000

$$Vu_2 = \frac{R\$ 490.000,00 \times 0,90}{(36,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,798 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_2 = R\$ 8.800,63/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Teodoro Sampaio nº 1896	Ind. Fiscal	: 8.769,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 00 vagas
Área útil	: 71,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: C2 Negócios Imobiliários		
Informante	: Sr. Wagner	Telefone	: 3673-1020
Oferta	: R\$ 650.000,00	Data	: março/23
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 55 anos (f)	Foc	: 0,265

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,272/0,265 = 1,026$
4. Fator transposição:  $8.622,00/8.769,00 = 0,983$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 650.000,00 \times 0,90}{(71,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,026 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,983)))$$

$$Vu_3 = R\$ 8.418,23/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Joaquim Antunes nº 819	Ind. Fiscal	: 9.205,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 70,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Lopes Prime Moema		
Informante	: Sra. Monica	Telefone	: 3894-1000
Oferta	: R\$ 1.250.000,00	Data	: março/23
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 45 anos (c)	Foc	: 0,468

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $4,568/5,075 = 0,900$
3. Fator obsolescência:  $0,272/0,468 = 0,581$
4. Fator transposição:  $8.622,00/9.205,00 = 0,937$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 1.250.000,00 \times 0,90}{(70,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (0,900 + 0,581 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,937)))$$

$$Vu_4 = R\$ 7.899,00/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Fradique Coutinho nº 587	Ind. Fiscal	: 8.947,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 63,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Maria	Telefone	: 98405-3076
Oferta	: R\$ 690.000,00	Data	: março/23
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 55 anos (a)	Foc	: 0,298

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,272/0,298 = 0,913$
4. Fator transposição:  $8.622,00/8.947,00 = 0,964$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 690.000,00 \times 0,90}{(63,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,913 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,964)))$$

$$Vu_5 = R\$ 8.384,41/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Fradique Coutinho nº 795	Ind. Fiscal	: 7.331,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 60,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: CDIA Imóveis		
Informante	: Sra. Marta	Telefone	: 3087-9222
Oferta	: R\$ 650.000,00	Data	: março/23
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 55 anos (b)	Foc	: 0,297

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,272/0,297 = 0,916$
4. Fator transposição:  $8.622,00/7.331,00 = 1,176$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 650.000,00 \times 0,90}{(60,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,176)))$$

$$Vu_6 = R\$ 8.478,00/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m <sup>2</sup>
1.....	R\$ 9.236,34/m <sup>2</sup>
2.....	R\$ 8.800,63/m <sup>2</sup>
3.....	R\$ 8.418,23/m <sup>2</sup>
4.....	R\$ 7.899,00/m <sup>2</sup>
5.....	R\$ 8.384,41/m <sup>2</sup>
6.....	R\$ 8.478,00/m <sup>2</sup>

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 51.216,61}{6 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 8.536,10/\text{m}^2$$

## LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 8.536,10/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 5.975,27/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 8.536,10/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 11.096,93/\text{m}^2$$

Como não existe elemento discrepante, teremos a seguinte Média Aritmética:

$$Ma = \text{R\$ } 8.536,10/\text{m}^2 \text{ para março de 2023}$$

(oito mil quinhentos e trinta e seis reais e dez centavos)

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 49, será dado pela fórmula:

$$VI = Au + (1 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

$$Au = \text{Área útil privativa} = 36,00 \text{ m}^2$$

$$Au = \text{Área útil da vaga de garagem} = 10,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 8.536,10/\text{m}^2$$

$$VI = 36,00 \text{ m}^2 + (1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 8.536,10/\text{m}^2$$

VI = R\$ 349.980,10 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 350.000,00** para março de 2023  
(trezentos e cinquenta mil reais)

## IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

**$V_i = \text{R\$ } 350.000,00$**   
(trezentos e cinquenta mil reais)  
Válido para março de 2023

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

## **V - ENCERRAMENTO**

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o laudo de avaliação em 40 (quarenta) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 22 de março de 2023.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto  
Perita Judicial



**Maria Lucia Garrobo Pinto**

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 35ª. VARA CÍVEL  
DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL – SP.**

**AUTOS nº. 0533962-51.2000.8.26.0100/01**

**MARIA LUCIA GARROBO PINTO**, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TEODORO SAMPAIO** em face de **IASSUO KONIOSHI E OUTRO**, vem mui respeitosamente apresentar as seus esclarecimentos:

**ESCLARECIMENTOS**

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

Conforme decisão de fls. 837 seguem os esclarecimentos necessários:

## I – DAS CRÍTICAS

### 1.1 do requerido – fls. 804/805

O ilustre patrono do requerente consubstancia suas críticas nos seguintes pontos:

- quanto à divergência substancial em relação à avaliação do apartamento nº 22, localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando.

**Esclarecimentos:** Primeiramente cabe esclarecer que os pareceres juntados pelo ilustre patrono são de avaliação do apartamento nº 22 localizado no mesmo edifício do avaliando, sendo que os mesmos são unidades distintas, tendo características, acabamentos e compartimentos diferentes.

Para o imóvel avaliando, após vistoria realizada pela signatária, foi possível constatar que o mesmo pode ter seu estado de conservação enquadrado como “**Necessitando de Reparos Importantes**” em conformidade com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE/SP, o que pode ser verificado pelas fotos ilustrativas juntadas ao laudo.

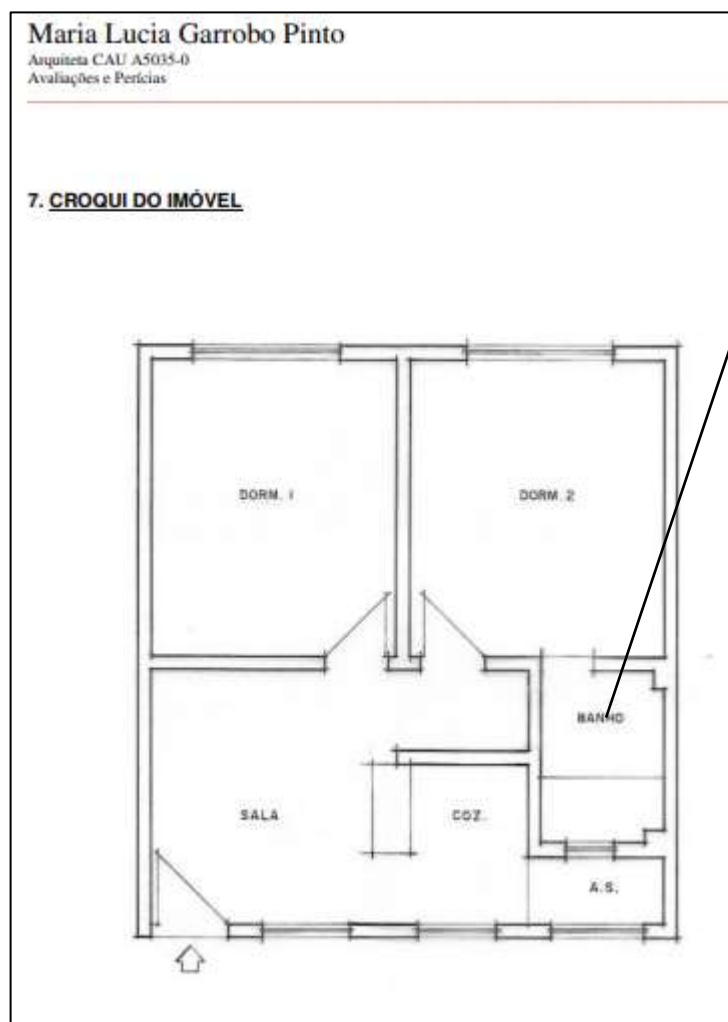
Padrão do imóvel	: Apartamento padrão médio
Conservação	: Necessitando de reparos importantes
Idade aparente	: 52 anos

Recorte do Laudo Oficial – fls. 764 dos autos

Outro ponto a ser destacado é de que houve um remanejamento nos compartimentos do apartamento avaliando, o banheiro social foi transformado em suíte como indicado no croqui juntado no Laudo Oficial (fls. 765 dos autos), ou seja, para readequar o avaliando a planta original seria necessária uma reforma.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Recorte do Laudo Oficial – fls. 765 dos autos

Outro ponto a ser levantado é que os pareceres juntados pelo patrono não atendem a ABNT NBR 14653 -2 e estudos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE- SP), quanto a coleta de dados, uma vez que não foram fornecidos as fontes onde se obteve as informações dos elementos comparativos.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 9.2.1.2 – Coleta de dados

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

Recorte do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP

Esta perita se utilizou de 06 (seis) elementos que se encontravam em oferta por ocasião da vistoria, todos os elementos foram confirmados por corretores cujo nome e telefone se encontram indicados no Laudo Oficial.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

O patrono do requerente também junta às fls. 808/814 dos autos anúncios retirados da internet e podem ser considerados como elementos inaptos para comparação direta como proposto. A título de ilustração quanto a inadequação da utilização de elementos coletados na internet para obtenção do valor de venda de um imóvel, a signatária junta em anexo o agravo nº. 2194539-68.2019.8.26.000.

## II – CONCLUSÃO

Por tudo acima exposto, a signatária ratifica o valor do imóvel obtido no Laudo Oficial:

**$V_i = R\$ 350.000,00$**   
(trezentos e cinquenta mil reais)  
Válido para março de 2023

## III - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, a signatária emitiu o laudo de esclarecimentos em 05 (cinco) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 31 de julho de 2023.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto  
Perita Judicial

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0


Avaliações e Perícias

---

**ANEXO – AGRAVO nº. 2194539-68.2019.8.26.000**


# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

	<b>PODER JUDICIÁRIO</b> <b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO</b>
<b>VOTO Nº: 22950</b> <b>AGRAVO DE INST. Nº: 2194539-68.2019.8.26.0000 (AUTOS DIGITAIS)</b> <b>COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL – 44ª VARA CÍVEL</b> <b>JUIZ: GUILHERME MADEIRA DEZEM</b> <b>AGTE.: ROBERTO STOCCO</b> <b>AGDA.: TORTORO, MADUREIRA E RAGAZZI SOCIEDADE DE</b> <b>ADVOGADOS</b>	
<p><b>AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – BEM IMÓVEL PENHORADO E AVALIADO – IMPUGNAÇÃO DA AVALIAÇÃO – DESCABIMENTO –</b>  anúncio de internet apresentado pelo agravante que constitui elemento demasiadamente singular para contrapor ao bem elaborado laudo pericial apresentado no processo, realizado em março/2019 – rejeição da impugnação mantida.</p> <p><b>CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL – CAUÇÃO – NECESSIDADE</b> – alto valor do imóvel penhorado em relação ao valor da execução e insistência de evidências de que a situação financeira da agravada permite-lhe restituir tal montante se houver anulação ou modificação da sentença – risco de dano grave de difícil ou incerta reparação caracterizado – aplicação do art. 521, parágrafo único do CPC – decisão parcialmente reformada apenas para o fim de condicionar a alienação do imóvel a prestação de caução suficiente e idônea pela agravada, enquanto for provisório o cumprimento da sentença – agravo parcialmente provido.</p>	
<p>Vistos.</p> <p>Trata-se de agravo de instrumento tirado do cumprimento provisório de sentença (execução de honorários sucumbenciais) promovido pela agravada contra o agravante.</p>	
<p>Agravo de Instrumento nº 2194539-68.2019.8.26.0000 - Voto 22950</p>	
<p>2</p>	

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A insurgência diz respeito às decisões (fls. 145 e 165 dos autos de origem) pelas quais foi rejeitada a impugnação da avaliação apresentada pelo agravante, bem como dispensada a caução prevista no art. 520, inciso IV do Código de Processo Civil.

Alegou o agravante, em suma, que o imóvel está situado em área nobre da capital de São Paulo, tendo sido avaliado por apenas R\$ 1.073.441,22. No entanto, há outros imóveis no mesmo condomínio e com a mesma área que estão sendo negociados por valor bem superior – R\$ 1.260.000,00. O laudo desprezou a existência do diferencial de duas vagas de garagem, ignorou o estado de conservação do bem e a ampla área de lazer. Além disso, é necessária a prestação de caução. O agravante tem mais de 90 anos de idade e o imóvel penhorado é suficiente para garantir a execução. Seu valor é mais de dez vezes superior ao devido. Por conta disso, na pendência de julgamento de recurso pelo Superior Tribunal de Justiça, é necessária a prestação de caução, nos moldes do art. 521, parágrafo único do CPC. A sociedade de advogados agravada não demonstrou ter patrimônio para ressarcir eventual dano. Pelo que expôs, pugnou pela reforma da decisão para fim de ser acolhida a impugnação à avaliação, bem como para determinar que a agravada preste caução suficiente e idônea.

Em sua resposta (fls. 133/147), a agravada defendeu o acerto da decisão combatida.

Instrumento em ordem. Recurso processado regularmente, com atribuição do efeito suspensivo pleiteado e dispensadas as informações (fls. 124/125).

É a síntese necessária.

O agravo comporta provimento parcial.

Dispõe o art. 873 do Código de Processo Civil que será admitida nova avaliação apenas quando:


- I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;*
- II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;*
- III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao*

Agravo de Instrumento nº 2194539-68.2019.8.26.0000 - Voto 22950 3



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*bem na primeira avaliação.*

No caso, o agravante alegou que a avaliação está incorreta porque haveria outros imóveis no mesmo condomínio e com a mesma área que estariam sendo negociados por valor superior. Aduziu ainda que o laudo desprezou a existência de duas vagas de garagem e o estado de conservação do bem.

A alegação é absolutamente despropositada.

O anúncio de internet juntado (fls. 135/137 dos autos de origem) é elemento demasiadamente singelo, inapto a se contrapor ao trabalho pericial realizado em março/2019.

Com efeito, a avaliação oficial feita no processo consistiu em trabalho robusto, realizado por profissional habilitado, apresentado em quarenta e cinco páginas contendo descrição pormenorizada do prédio, do bem em si e da região em que localizado, com diversas fotografias. Nenhum elemento foi desprezado, inclusive o estado de conservação e a existência das garagens. A valoração dos elementos considerados na avaliação foi minuciosamente descrita, com ampla pesquisa de mercado (fls. 79/123).

Para se contrapor a trabalho de tal amplitude, era necessário a apresentação de laudo elaborado com igual detalhamento, apontando com precisão em que teria consistido eventuais erros cometidos pelo perito nomeado pelo juiz.

O singelo anúncio de internet apresentado pelo agravante não é apto a colocar em xeque o bem elaborado laudo pericial apresentado no processo.

Assim, porque não demonstrada fundamentadamente a ocorrência de erro na avaliação ou fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem, não era mesmo o caso de nova avaliação.

Não obstante, a decisão recorrida deve ser parcialmente reformada para o fim de ser exigida caução como condicionante à alienação do imóvel, enquanto for provisória a execução.


A respeito, confira-se a redação dos arts. 520, incisos I e IV e 521 do Código de Processo Civil:

*Art. 520. O cumprimento provisório da sentença impugnada por recurso desprovido de efeito suspensivo será realizado da mesma*

Agravio de Instrumento nº 2194539-68.2019.8.26.0000 - Voto 22950 4

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*forma que o cumprimento definitivo, sujeitando-se ao seguinte regime:*

*I - corre por iniciativa e responsabilidade do exequente, que se obriga, se a sentença for reformada, a reparar os danos que o executado haja sofrido;*

*(...)*

*IV - o levantamento de depósito em dinheiro e a prática de atos que importem transferência de posse ou alienação de propriedade ou de outro direito real, ou dos quais possa resultar grave dano ao executado, dependem de caução suficiente e idônea, arbitrada de plano pelo juiz e prestada nos próprios autos.*

*Art. 521. A caução prevista no inciso IV do art. 520 poderá ser dispensada nos casos em que:*

*I - o crédito for de natureza alimentar, independentemente de sua origem;*

*II - o credor demonstrar situação de necessidade;*

*III - pender o agravo do art. 1.042;*

*IV - a sentença a ser provisoriamente cumprida estiver em consonância com súmula da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça ou em conformidade com acórdão proferido no julgamento de casos repetitivos.*

*Parágrafo único. A exigência de caução será mantida quando da dispensa possa resultar manifesto risco de grave dano de difícil ou incerta reparação.*


Vê-se, pois, que embora o caput do art. 521 preveja a possibilidade de dispensa da caução nas hipóteses que estabelece, o parágrafo único do mesmo artigo afirma que a caução deve ser mantida se a dispensa puder resultar em fundado risco de grave dano de difícil ou incerta reparação.

Pois bem, no caso em tela, a despeito de a quantia buscada se referir a honorários advocatícios, é conveniente que se exija a contracautela em referência.

Agravo de Instrumento nº 2194539-68.2019.8.26.0000 - Voto 22950 5

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com efeito, o valor do imóvel penhorado é elevado (R\$ 1.073.441,22), sobretudo em relação ao valor do cumprimento de sentença (R\$ 89.882,41 – fls. 59/60). A sociedade de advogados agravada não trouxe quaisquer evidências de que tenha situação financeira que lhe permita restituir tal montante se houver anulação ou modificação da sentença.

Por conta disso, considerado o risco de dano grave de difícil ou incerta reparação caracterizado, é temerário permitir a alienação da propriedade do bem imóvel sem a prestação de caução idônea. Deve ser aplicada no caso a regra prevista no art. 521, parágrafo único do Código de Processo Civil, acima transcrito.

Assim, pelos motivos alinhavados, reforma-se a decisão recorrida em parte, apenas para o fim de condicionar a alienação do bem imóvel penhorado à prestação de caução suficiente e idônea pela agravada, enquanto for provisório o cumprimento de sentença.

Neesses moldes, dá-se **parcial provimento ao agravo.**

**CASTRO FIGLIOLIA**  
Relator

Agravo de Instrumento nº 2194539-68.2019.8.26.0000 - Voto 22050

6



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:

3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0533962-51.2000.8.26.0100/01**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Teodoro Sampaio**  
 Executado: **Iassuo Konioshi e outro**



**Despachos virtuais estão disponíveis das 16:30 às 17:00 por meio do QRCode, basta entrar na sala, informar o número do processo e aguardar atendimento.**

**TII<sup>1</sup>**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIANA MARINI**

Vistos.

HOMOLOGO o valor dado ao bem pelo laudo de fls. 759/798, fixando o valor da avaliação do imóvel penhorado em R\$ 350.000,00, valor este válido para 22/03/2023, que deve ser atualizado pela Tabela do TJSP, até a data do edital da praça.

Nomeio para realização da hasta pública o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica **Georgios José Ilias Bernabé Alexandridis, matrícula Jucesp nº 914**, devidamente homologado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para realizar a alienação eletrônica referente ao bem penhorado às fls. 388 e avaliado às folhas 759/798.

<sup>1</sup> LEILOEIRO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:  
3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao gestor, não sendo incluída no valor do lance vencedor.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão, serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser feita pela Tabela Prática do TJSP para os débitos judiciais comuns.

O pagamento será feito de uma única vez, em até 24 horas, após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriais o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

Deverá o Gestor providenciar o cumprimento das formalidades de divulgação das hastas eletrônicas, inclusive a cientificação das pessoas referidas no artigo 889, do Código de Processo Civil, comprovando nos autos.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:

3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime-se o executado, na pessoa de seu advogado ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria Pública, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou no último cadastrado nos autos.

Registre-se que se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como de ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.

Intime-se.

São Paulo, 31 de outubro de 2023.

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