MATHEUS A. DIONISIO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA LAPA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Autos nº 1009745-38.2024.8.26.0004

JOSMAR PEREIRA PINTO e OUTROS, já devidamente qualificado, por seu procurador que esta subscreve, **em conjunto com LUIZ PEREIRA PINTO e OUTRA,** representados por seu respectivo procurador, **DORAVANTE DENOMINADOS PETICIONANTES**, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos em epígrafe, em atenção à r. decisão de fls. 24, expor e requerer o quanto segue.

1. Em cumprimento ao r. despacho de fls. 24, que determinou a apresentação de avaliações do imóvel em questão, os Peticionantes diligenciaram perante três corretores de imóveis distintos, todos devidamente habilitados no órgão de classe regulador, e ora juntam os respectivos laudos avaliativos (**doc. 01**).

2. Importa destacar que as avaliações foram realizadas com base em imóveis similares na região, porém, sem a realização de vistoria presencial (*in loco*) e sem considerar a real condição do imóvel, que se encontra fechado há anos, em estado de precariedade e sem qualquer manutenção prévia.

Avenida Jorge Joao Saad, 292, Vila Progredior, CEP: 05618-000
Endereço eletrônico: matheusmtaugusto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS AUGUSTO DIONISIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 21:10 , sob o número WLAP25700710870
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código zEhjfTil.

MATHEUS A. DIONISIO

3. Ademais, é importante observar que o valor de mercado do imóvel deve considerar não apenas o estado atual de conservação, mas também os custos inerentes ao processo de venda, como a comissão imobiliária e as demais taxas incidentes na alienação, que reduzem o montante líquido a ser recebido pelos proprietários.

4. Para subsidiar a análise de Vossa Excelência, junta-se, ainda, a certidão do valor venal de referência atualizada, que aponta o montante de R$ 574.105,00 (quinhentos e setenta e quatro mil e cento e cinco reais).

5. Considerando as avaliações apresentadas, bem como os fatores mencionados, os Peticionantes entendem que o valor de R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) representa uma estimativa justa e razoável para o imóvel, apta a viabilizar sua alienação e a consequente extinção do condomínio, ressalvando-se a possibilidade de variação para majoração ou minoração, a depender das condições concretas da venda.

6. Diante do exposto, requerem os Peticionantes a homologação do valor de R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) como parâmetro para a alienação do imóvel, com a possibilidade de ajuste conforme a realidade do mercado, em atenção à finalidade da presente ação.

Nestes termos,
pede deferimento.

São Paulo, 25 de março de 2025.

VICTOR HUGO BALUTA

Assinado de forma digital por VICTOR HUGO BALUTA
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB, ou=26553520000115, ou=VideoConferÃªncia, ou=Assinatura Tipo A3, ou=ADVOGADO, cn=VICTOR HUGO BALUTA
Dados: 2025.03.25 14:57:30 -03'00'
Versão do Adobe Acrobat: 2025.001.20435

MATHEUS AUGUSTO DIONISIO
OAB/SP 449.157

VICTOR HUGO BALUTA
OAB/PR 74.610

Avenida Jorge Joao Saad, 292, Vila Progredior, CEP: 05618-000
Endereço eletrônico: matheusmtaugusto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS AUGUSTO DIONISIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 21:10 , sob o número WLAP25700710870
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código zEhjfTil.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA RUA PIO XI PARA A VENDA

Dados do imóvel

Dados Cadastrais Prefeitura de São Paulo	80.133.0094-3
Endereço:	Rua Pio XI, 2220, Alto da Lapa, São Paulo -SP CEP 05468-140
Área do Terreno	78,00 m2
Área Total Construída	103,64 m2

Características

Casa assobradada, com edícula

03 dormitórios, sem suíte.
03 banheiros.
Salas de jantar.
Sala de estar.
Cozinha.
Área de serviço.

A edificação é de paredes de tijolos revestidas de argamassa, com estrutura de pilares, vigas e lages de concreto. A cobertura é de telhas tipo francesas de barro.

O revestimento das paredes e tetos é de massa corridacom pintura latex e os pisos são de cerâmica. O estado de conservação e bom com desgaste natural de uso

As instalações de elétrica e hidráulica aparentemente estão boas, as torneiras e descargas hidráulicas estão funcionando.

Localização e enterno

O imóvel está situado em uma rua que dispõe de transporte público e serve de via de acesso para diversos bairros da cidade. A rua tem característica de centro comercial local, sendo relativamente próxima à USP, às vias amarela e verde do metrô e ao Parque Villa Lobos.

O imóvel faz divisa com outros sobrados e não há edifícios que façam divisa e projetem sombra sobre o imóvel que aparenta ter boa ventilação e ensolação.

Valor estimado

Comparativamente a outros imóveis negociados na região e considerando as características e estado de conservação do imóvel em referência a sugestão de valor de mercado é de R$ 700.000,00 (setecentos mil reais), a 750.000,00, (setecentos e cinquenta mil reais).

Oswaldo Vequetini Moura
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 270.080-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS AUGUSTO DIONISIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 21:10 , sob o número WLAP25700710870
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código MKezIJmw.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Dados do imóvel

Endereço: Rua Pio XI, 2220, Alto da Lapa, São Paulo, SP

IPTU:	*80.133.0094-3*
Área total do terreno.	*78,00 m2*
Área construída.	*104,00 m2*

Tipo construção:

Sobrado com edícula
03 dormitórios, (sem suíte).
03 banheiros
Salas de jantar e estar.
Cozinha.
Área de serviço.

Estrutura de concreto
Paredes de alvenaria, com massa corrida.
Piso cerâmico em toda a casa.
Elétrica e hidráulica em funcionamento
Estado geral de conservação, precisando reparos

Valor estimado de mercado.

Considerando as características do imóvel, sua localização e o valor de outros negócios de imóveis semelhantes na região, o valor de venda recomendado é:

R$ 720.000,00 a R$ 800.000,00
(setecentos e vinte mil a oitocentos mil reais)

Corretor THIAGO DUARTE SILVA
CRECISP nº 247447-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS AUGUSTO DIONISIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 21:10 , sob o número WLAP25700710870
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código MKezIJmw.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA VENDA

DADOS DO IMÓVEL

Imóvel localizado à Rua Pio XI, 2220, CEP 05468-150, Alto da Lapa, São Paulo, SP

O imóvel é constituído de um sobrado com edícula, sem garagem para estacionamento.

Área construída: 103,64 m^2

Área total do terreno: 78,00 m^2

Inscrição cadastral PMSP (IPTU): 80.133.0094-3

Características do imóvel:

- 03 dormitórios, sem suíte.

- 03 banheiros.

- Salas de jantar e estar.

- Cozinha.

- Área de serviço.

- Estrutura convencional de pilares, vigas e lajes de concreto com paredes de alvenaria revestidas com massa corrida.

- A pintura e o estado de conservação apresentam desgastes do tempo de uso.

- Elétrica e hidráulica estão em funcionamento, aparentemente compatíveis com o estado geral e o tempo de construção do imóvel.

PARTICULARIDADES DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Pio XI, um importante eixo de ligação entre bairros nobres da Zona Oeste de São Paulo, como Boaçava, Alto de Pinheiros e Vila Leopoldina, conectando-os a regiões igualmente relevantes como Lapa, Perdizes e Vila Madalena. Embora a via não seja classificada como corredor vicinal, ela se destaca pela presença de transporte público eficiente, o que facilita o deslocamento e agrega valor à localização.

Além disso, a proximidade do imóvel com pontos estratégicos da cidade, como linhas de metrô, hospitais, a Universidade de São Paulo (USP) e o Parque Villa Lobos, contribui para

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS AUGUSTO DIONISIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 21:10 , sob o número WLAP25700710870
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código MKezIJmw.

torná-lo um ponto atrativo tanto para uso residencial quanto comercial. O entorno imediato se caracteriza por um perfil de microcentro comercial, com várias residências que foram adaptadas para fins comerciais, o que evidencia o potencial do imóvel para ser transformado em um ponto comercial funcional e bem localizado.

Essa característica de adaptação para uso comercial é favorecida pelo perfil da rua e pela natureza do imóvel, que apresenta condições adequadas para readequação e potencialização de uso, considerando o fluxo urbano da região e a infraestrutura disponível nas proximidades.

VALOR COMPARATIVO ESTIMADO DE MERCADO

O preço médio por metro quadrado construído na região, para imóveis semelhantes, varia de R$ 7.000,00 a R$ 10.000,00, para imóveis mais antigos com acabamento semelhante. Considerando as características e o estado de conservação do imóvel, bem como sua localização, a avaliação atual sugerida do imóvel está entre R$ 720.000,00 a R$ 800.000,00 (setecentos e vinte mil a oitocentos mil reais).

ASSINATURA

ELIZEUTON PIRES VIANA
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 228.582 -F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS AUGUSTO DIONISIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 21:10 , sob o número WLAP25700710870
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código MKezIJmw.

prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	080	133	0094	3 *	**Data**	25/03/2025

SQL	Valor	Endereço
080.133.0094.3	574.105,00	R PIO XI, 02220 ALTO DA LAPA 05468-140

Pesquisar Limpar Voltar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS AUGUSTO DIONISIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 21:10 , sob o número WLAP25700710870
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código ViYxeYq1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS AUGUSTO DIONISIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 21:10 , sob o número WLAP25700710870
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código ViYxeYq1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS AUGUSTO DIONISIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 21:10 , sob o número WLAP25700710870
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código ViYxeYq1.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
4ª VARA CÍVEL
Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar - Lapa
CEP: 05074-050 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2868-6876 - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	**0002230-32.2025.8.26.0004**
Classe - Assunto	**Liquidação por Arbitramento - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO**
Exequente:	**Josmar Pereira Pinto e outros**
Executado:	**Luiz Carlos Pinto e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Raphael Garcia Pinto

Vistos.

Trata-se de liquidação para apuração do valor de mercado do imóvel para fins de alienação judicial.

O autor apresentou três avaliações e pediu fixação em 700 mil reais, considerando o valor venal.

Intimado, o réu nada disse.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Ante o silêncio do réu, fixo o valor do imóvel para fins de venda em SETECENTOS E VINTE MIL REAIS, em março de 2025. O valor venal não é parâmetro de mercado.

Ademais, é interessante a todos, inclusive ao autor, a maior avaliação possível, desde que considerando um valor de mercado para o bem. Isso, pois, caso vendida em hasta, não havendo interessados em primeira praça, nada impedirá venda em segunda por valor significantemente inferior, de forma que entendo que a quantia acima é a mais justa.

Isto posto, e considerando o mais que dos autos consta, **HOMOLOGO** a prova documental juntada neste procedimento, e **JULGO PROCEDENTE** a liquidação por arbitramento para o fim de fixar o valor da avaliação do imóvel em SETECENTOS MIL REAIS em março de 2025. Quando de eventual venda, o valor a ser considerado é o da avaliação acrescido de correção monetária pelo IPCA.

Ausente honorários, tratando-se de mero incidente.

Com a preclusão, aguarde-se eventual incidente de cumprimento pela parte interessada, para alienação do imóvel de forma particular ou pública.

P.I. São Paulo, 16 de julho de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAEL GARCIA PINTO, liberado nos autos em 16/07/2025 às 16:17 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002230-32.2025.8.26.0004 e código MyyJuJBj.