

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 30.ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.**

402
w

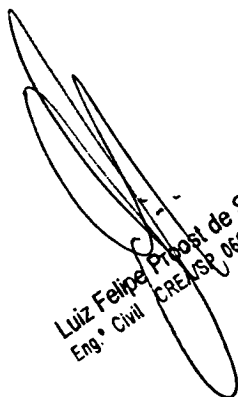
PROCESSO N.º 0022252-18.2005.8.26.0100

UPJ 11 08/SET/21 15:43 00144

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA, engenheiro civil, agrimensor, e de segurança do trabalho, CREA/SP – 060028235.5, Administrador, CRA/SP 10.601, perito judicial nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – SOCIEDADE** que **ORGANIZAÇÃO LATINO AMERICANA DE EDUCAÇÃO E CULTURA S/C LTDA** move contra **HOMERO MIGUEL PSILLAKIS**, uma vez tendo realizado suas vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários para dar cabal desempenho de seu nobre encargo, vem apresentar suas conclusões técnicas consubstanciadas no seguinte.

**LAUDO PERICIAL OFICIAL DE
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900
JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA
TELS: (11) 3231-4060 - Cel. (11) 9.9857-9194
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng. Civil CREASP 063028235-5



LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

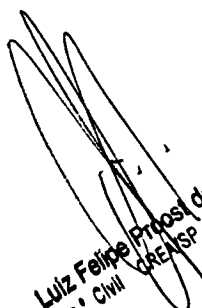
402
w**SUMÁRIO**

1. OBJETIVO.
2. JUSTIFICATIVA.
3. METODOLOGIA.
4. IMÓVEL.
 - 4.1. VISTORIA/DATA.
 - 4.2. LOCAL.
 - 4.3. MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO.
 - 4.4. DO EDIFÍCIO CHAMONIX.
 - 4.5. DA UNIDADE PENHORADA.
5. AVALIAÇÃO.
 - 5.1. METODOLOGIA ESPECÍFICA.
 - 5.2. PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA.
 - 5.3. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.
 - 5.4. CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO COM RELAÇÃO AS OFERTAS.
6. VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO.
7. CONCLUSÕES.
8. TERMOS DE ENCERRAMENTO.

ANEXOS

I. FOTOS

II. PESQUISA DE VALORES DE VENDA.



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng. Civil CREA/SP 060024235-5

F



LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

403
/**1. OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é de apresentar a avaliação de um apartamento de três dormitórios de número 62 (fundos), pertencente ao Edifício Chamonix, localizado na Av. Portugal nº 228, bairro do Brooklin Novo, nesta Capital de São Paulo, de conformidade com a nomeação deste perito oficial às fls. 356.

2. JUSTIFICATIVA

Faz-se necessária esta pericia avaliatória para que este culto e inclito M.M. Juiz tenha subsídios técnicos de valores de mercado para fins de direito, evitando-se assim preços vis do referido imóvel em hasta pública.

3. METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de



Luiz Felipe F. Post de Souza
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5



LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, as do Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

4. IMÓVEL**4.1. VISTORIA/DATA**

De conformidade com a data agendada de fls. 390 e de acordo com a Lei a perícia compareceu no imóvel na referida data de, 27/agosto/2.021 às 10:00 horas, e foi recebida pela Síndica do Condomínio Sra. Izilda Gonçalves Rodrigues de Farias. Esta forneceu todos os dados a bem dos serviços avaliatórios e permitiu a entrada no condomínio e na sua unidade do primeiro andar de n.º 11, uma vez que o imóvel penhorado se encontra desocupado e fechado há 3 meses, segundo suas declarações.

Esta pericia surpreendida informa a este MM Juiz, de que apesar de ter sido marcada a diligência com dia e hora definida dentro dos autos, o fiel depositário não cumpriu com a determinação deste Juiz. Não deixou de alguma forma a disposição o imóvel para a perícia vistoriar internamente. Logo em vista deste

409
w



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng. Civil CRENSP 06078235-5



LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA


ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

descumprimento e de desrespeito a este Tribunal, esta pericia se exime de responsabilidade quanto ao estado de conservação, aceitando como de boa-fé as declarações da Sindica, Sra. Izilda.

4.2. LOCAL

O apartamento avaliando corresponde ao de n.º 62 (fundos), do 06º andar do Edifício Chamonix, este prédio conforme planta da quadra fiscal apresentada na figura 4.2.1 a seguir, está localizado a Av. Portugal, n.º 228. A quadra fiscal "115" do setor fiscal "085", é completada pelas ruas: Luisiana, Nova York e Nebraska .

405
w



Luiz Felipe Picoast de Souza
Eng. Civil CREASP 060028235-5



406
m

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

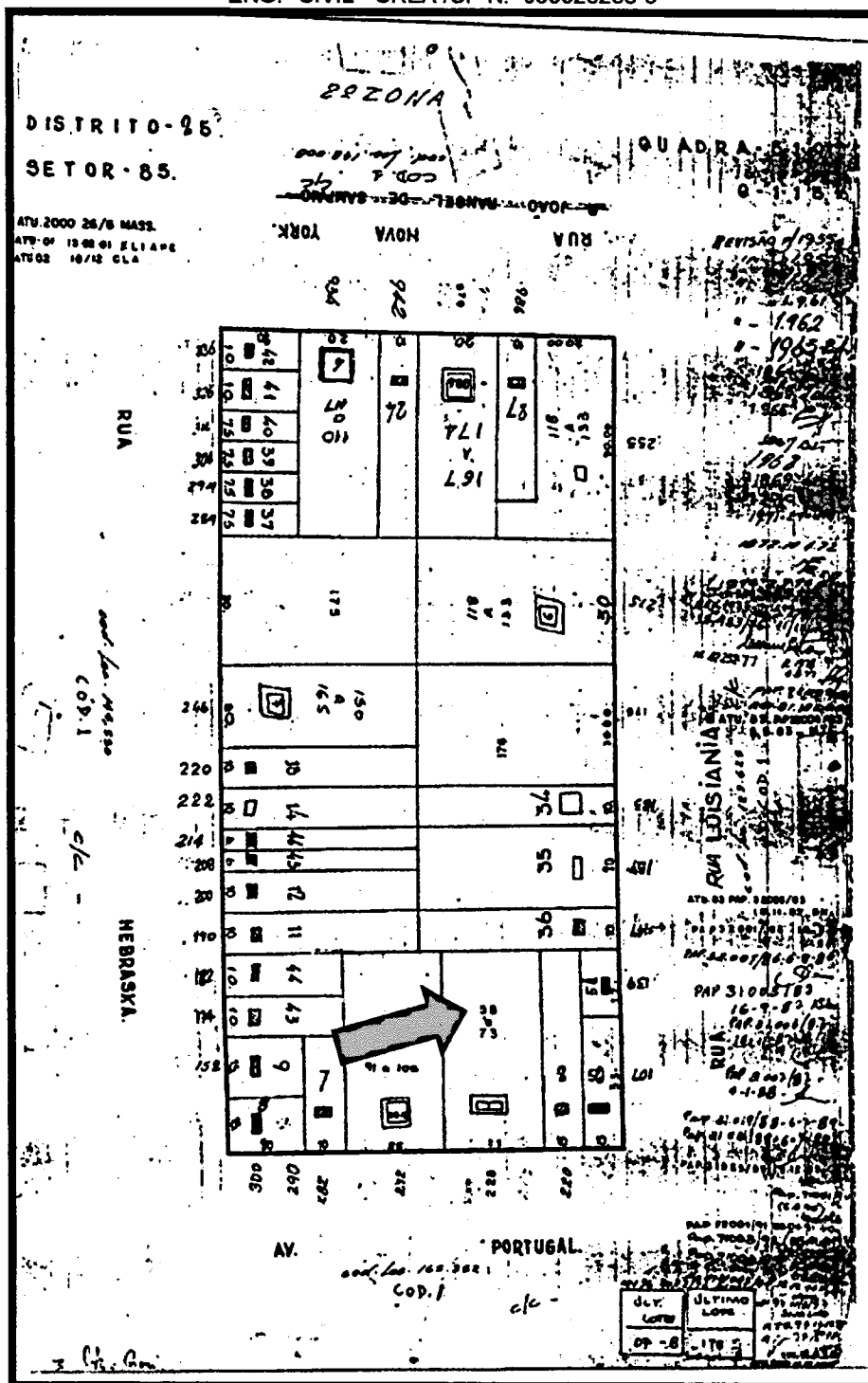


Figura 4.2.1. – Localização do imóvel na quadra fiscal “115” do setor fiscal “085”. - (Fonte: PGV – Pref. de S.P.).

O local é servido por todos os melhoramentos públicos e a região por todos os equipamentos



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

urbanos e serviços necessários a uma boa habitabilidade, tais como postos de gasolina e de serviços, supermercados, hospitais, transportes coletivos, METRO/SP, pronto socorro, escolas, templos religiosos, universidades, comércio varejista de conveniência, mercado municipal, oficinas de serviços diversificados, praças e áreas verdes. Inserido no tradicional bairro do Brooklin Novo de nossa capital, sendo que o uso predominante é o residencial de casas unifamiliares por lote, e novos empreendimentos verticais de prédios de gabarito em condomínio de padrão médio para superior. A seguir na figura 4.2.2 apresentamos uma planta obtida do “Google-Maps” demonstrando algumas das atividades existentes na região.

407
~



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5

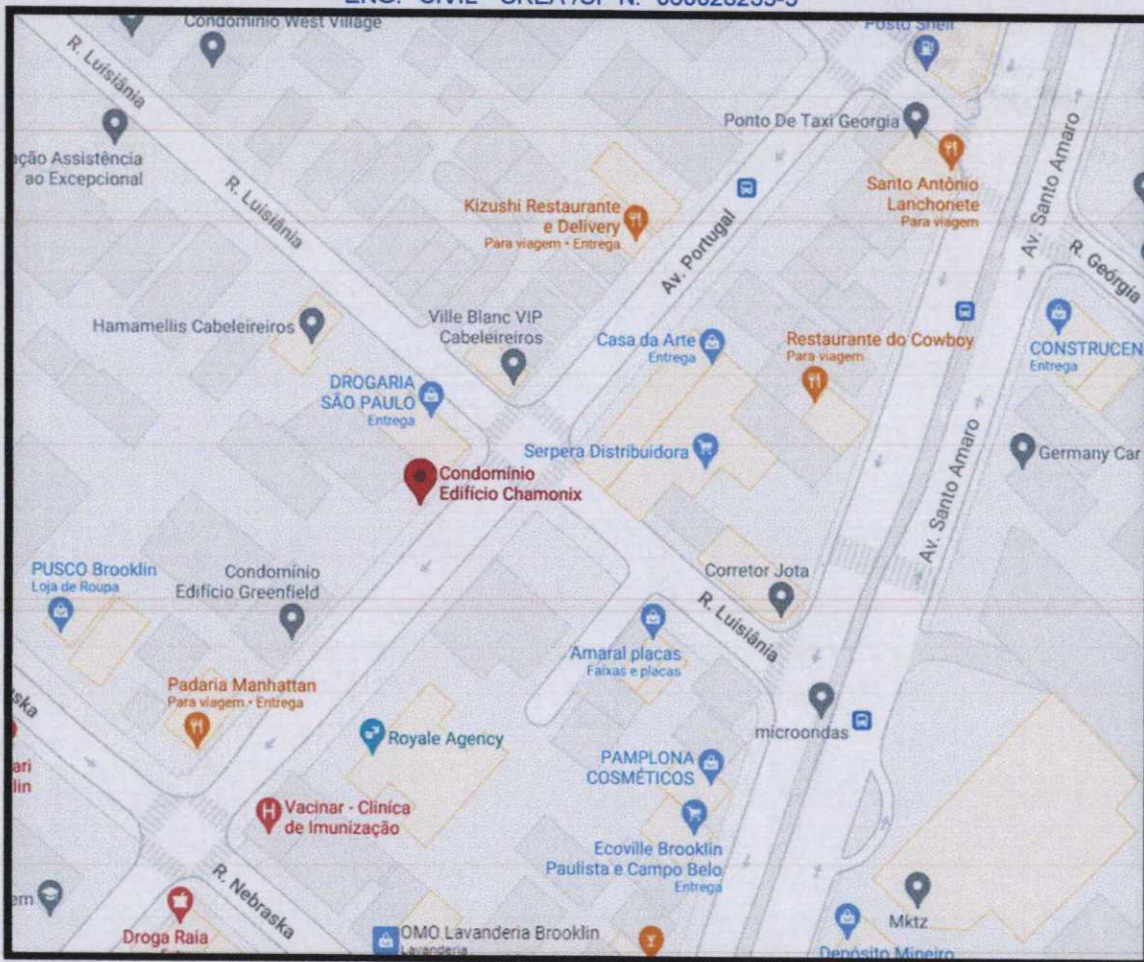
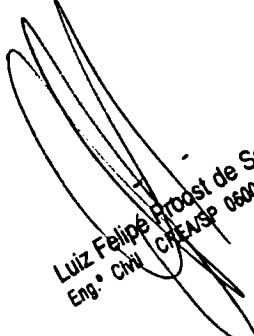
408
m**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Figura 4.2.2. - Atividades na região. Fonte: Google-Maps

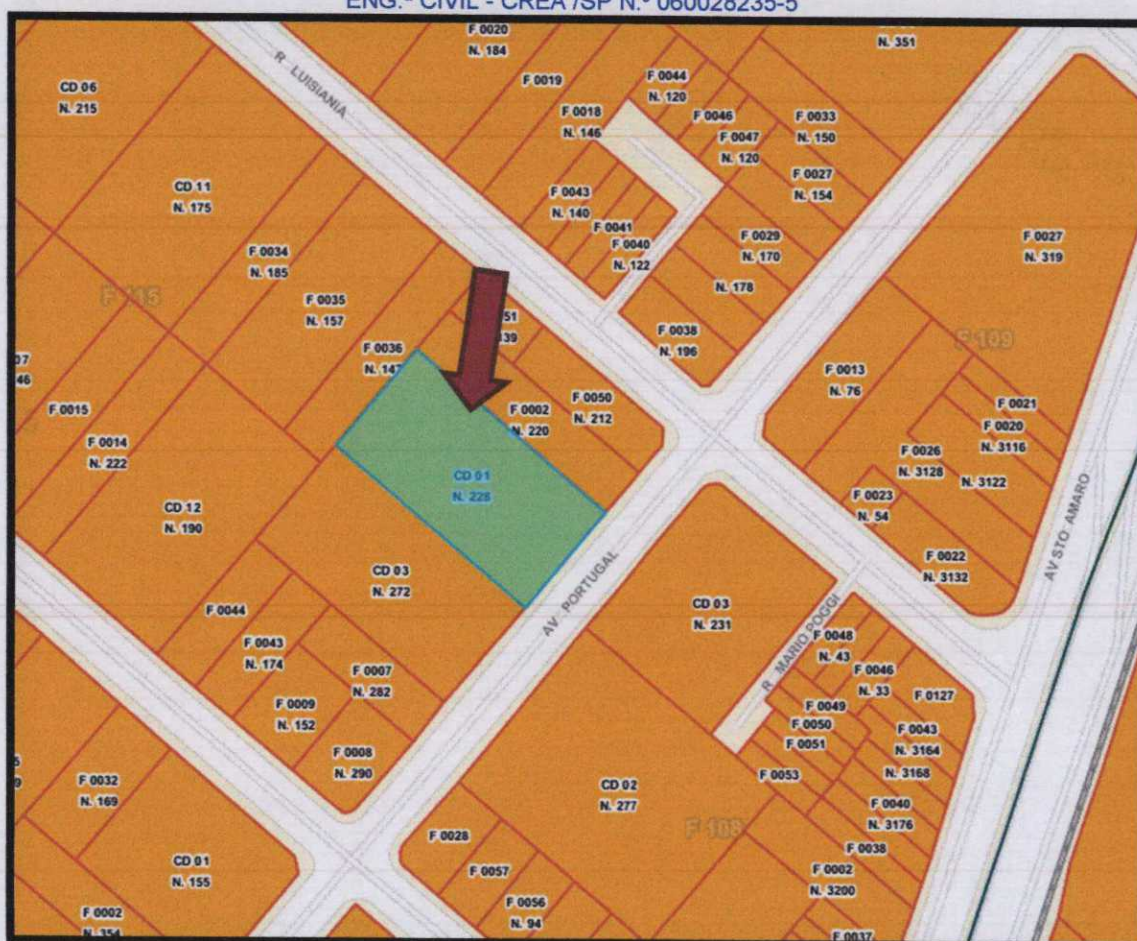
Em continuidade na figura 4.2.3 temos parte da planta do GeoSampa onde é indicado o setor e a quadra fiscal que corresponde ao da PGV – planta genérica de valores da PMSP.



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng.º CIVIL CREA/SP 060028235/5

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

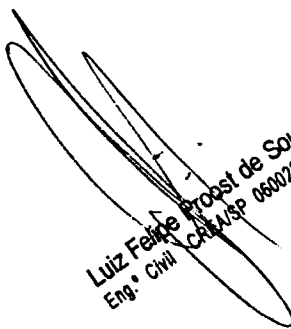
ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



409
 ~~~~~

**Figura 4.2.3.** – Setor Fiscal -115 - Quadra Fiscal 085, e localização do lote do Ed. Chamonix. (Fonte: Geo Sampa).

Na figura 4.2.4. temos o zoneamento em que se insere o edifício em tela, que de acordo com a Lei do Zoneamento em vigor, está em uma ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, e seus parâmetro ditados pela Lei, apresentados no quadro 4.2.1.



Luiz Felipe Trost de Souza  
Eng. Civil CAU/SP 060028235-5



440  
m

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

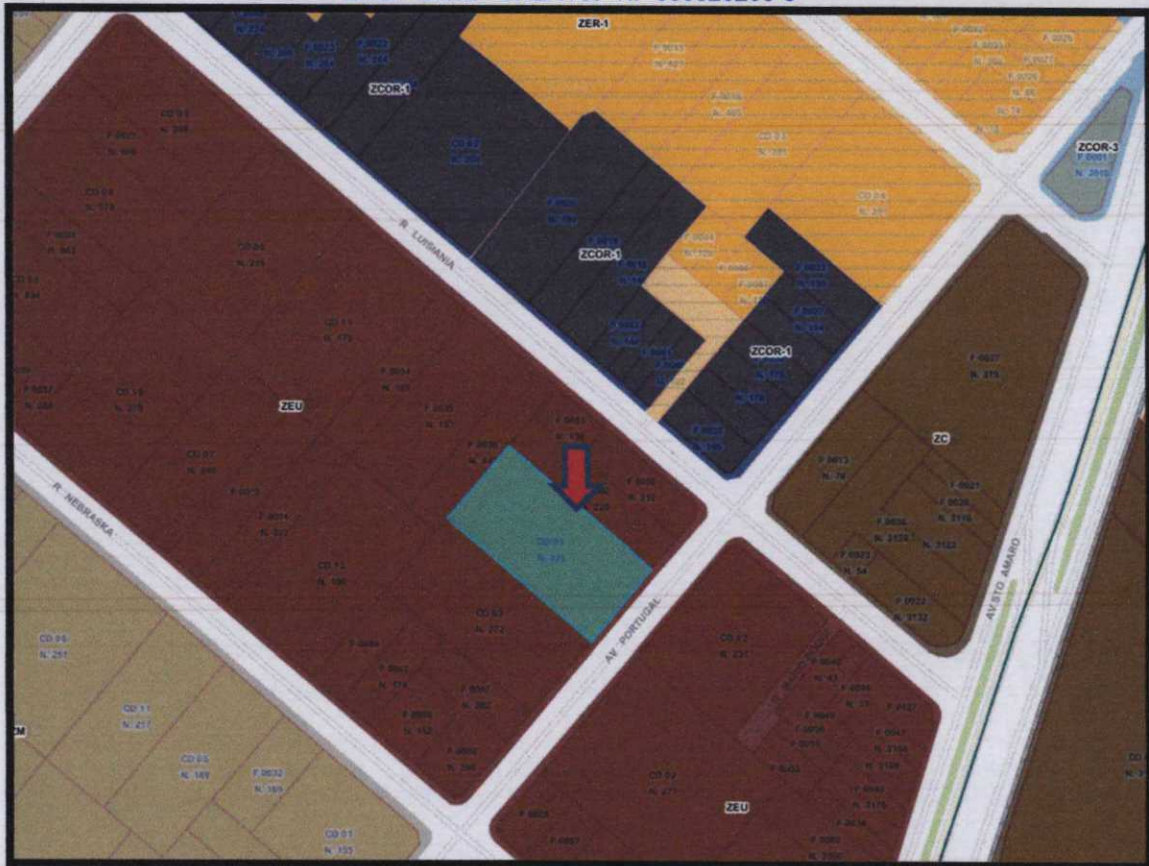
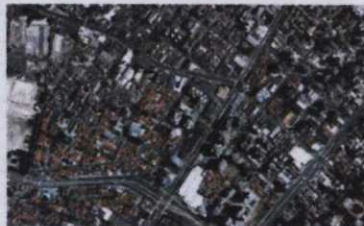


Figura 4.2.4. – Zoneamento ZC- Zona de Centralidade – Fonte: GEOSAMPA.

## Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU

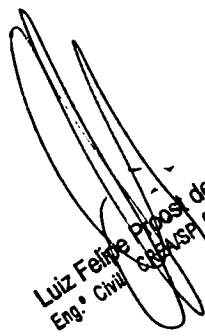


Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover **usos residenciais e não residenciais** com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e **parâmetros de incomodidade**. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

Quadro 4.2.1. – Detalhe da zona de centralidade – ZEU -. Fonte: GEOSAMPA.

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
TELS: (11) 3231-4060 - Cel. (11) 9.9857-9194  
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 06602825-5



**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

**4.3. MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO.***AAA*  
*---*  
*---*

Conforme já descrito anteriormente o local assim como o bairro é de uso predominantemente residencial, porém com atividades de comércio de bairro. O local assim como a região sul, a partir da década de 80, com a chegada do METRO, e com abertura de novas vias expressas de ligação ao centro e a outros polos de nossa capital, veio a ser alvo de incorporações verticais de padrão superior para fins de uso misto, de apartamentos residenciais, assim como de escritórios. Tudo isto veio trazer uma valorização do solo e um interesse do mercado por aquela região, os velhos sobrados e casas térreas de padrão médio e popular deu lugar a estes empreendimentos, que hoje possui grande procura. O nível de liquidez é médio na atualidade, para venda de imóveis residenciais na região.

**4.4. DO EDIFÍCIO CHAMONIX.**

O edifício Chamonix foi construído pela Tecnisa no ano de 1.986, em um lote de terreno com as seguintes dimensões e características segundo a sua ficha cadastral da Prefeitura da figura 4.4.1. a seguir:



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 06028235-5

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Frente: ..... 25,00m

Laterais: ..... 50,00m

Área: ..... 1.250,00m<sup>2</sup>

Formato geométrico: retangular

Topografia: plana ao nível da “grade” da rua.

Pedologia: de aspecto superficial firme e seco (antiga várzea do Rio Pinheiros).

Total de andares: térreo mais 08 andares com dois apartamentos padrão por andar, um subsolo de garagem.

Portaria: com recepção, interfone e serviço de segurança com câmera.

Total de unidades: 16 apartamentos tipo.

Hall de entrada.

Total de elevadores: 3 elevadores padrão médio da marca OTIS.

Valor do Condomínio: em média por mês: R\$ 2.600,00/mês por apartamento.

Distribuição de água: Coletiva.

Distribuição de Luz: separada.

Construído recuado da via pública que o entesta, e das divisas laterais e de fundos.

Idade real: 35 anos – ano da construção corrigido – 1.986, de acordo com a ficha cadastral da figura 4.4.1. a seguir.

A seguir na figura 4.4.1 apresentamos a certidão de dados cadastrais da unidade avalianda, uma vez que



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 06012235-5




413  
~~~~~

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

o seu número de contribuinte municipal é
“085.115.007-7”.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 085.115.0070-7

Local do Imóvel:
AV PORTUGAL, 228 - AP 62 E BOXES
CEP 04559-910
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PORTUGAL, 228 - AP 62 E BOXES
CEP 04559-910

Contribuinte(s):
CPF 045.212.268-68 HOMERO MIGUEL PSILLAKIS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.250	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0603
Área total (m²):	1.250		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	320	Padrão de construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	340	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.523,00		
- da construção:	2.584,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	272.143,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	520.935,00		
Base de cálculo do IPTU:	793.078,00		

Reesalvado 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 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/11/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 27/08/2021
Número do Documento: 2.2021.002889705-5
Solicitante: LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA EIRELI (CNPJ 81.572.301/0001-84)

Figura 4.4.1. – Certidão de dados cadastrais. Fonte: PMSP.



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng. Civil CREA/SP 060028235-5



LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Da certidão retro extraímos alguns dados importantes para a descrição e caracterização do imóvel avaliando, tais como idade real, área incorporada do lote, padrão de construção, entre outros.

4.5. DA UNIDADE PENHORADA

A Matrícula n.º 100.850 de do 15º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) da Capital assim descreve o imóvel penhorado:

IMÓVEL - O apartamento n.º 62, denominado "de fundos", localizado no 6º andar do "EDIFÍCIO CHAMONIX" situado à Avenida Portugal n.º 228, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, o qual possui a área privativa de 152,11 metros quadrados , e área de garagem de 60,62 metros quadrados , a área comum de 106,54 metros quadrados, perfazendo a área total de 319,27 metros quadrados , correspondendo no terreno a fração ideal de 6,0300% cabendo- lhe ainda 02 (duas) vagas indeterminadas, para o estacionamento de 2 (dois) automóveis de passeio pequenos os médios, sujeitas a manobristas, localizadas na garagem que se situa no sub-solo do referido Edifício.

Quadro 4.5.1. – Matrícula n.º 100.850 do 15º C.R.I. da Capital da unidade penhorada.

O apartamento de n.º 62 do 06.º andar, possui a seguinte distribuição interna (vide fotos do anexo I a este laudo oficial obtidas pela perícia): sala em formato "L" para dois ambientes; terraço; cozinha com



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng.º Civil CRENSP 060028235-5



LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

copa conjugada; área de serviço; quarto de empregada ou dispensa com WC; lavabo social; 3 quartos com terraços sendo 01 suíte; duas vagas de garagem no subsolo.

Acabamentos: (informações dadas pela Sra. Izilda – Sindica).

Pisos: cerâmicos e assoalho; paredes revestidas com massa fina com pintura p.v.a. látex; instalações elétricas e hidráulicas padrão normal; serralheria (gradis), caixilhos, portas e batentes em alumínio, ferro e madeira.

Paredes: Pintura látex sobre massa corrida; barra de azulejos de bom padrão até o teto, armários embutidos; louça sanitária e metais de bom padrão.

Instalações Elétricas e Hidráulicas: de bom padrão.

Estes acabamentos estão de acordo com a descrição de seu padrão pelas normas do IBAPE/SP a seguir.

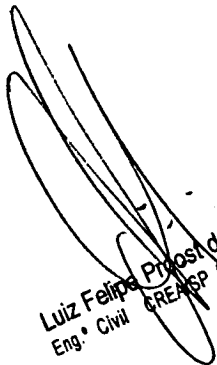
Estado de conservação: Como a unidade penhorada não foi vistoriada internamente, sendo que foi feita vistoria em outra unidade similar (apto. 11), temos conforme admite as normas técnica do IBAPE/SP para estes casos, em seu art. 8.4. que diz:

.....

Art.º 8.4 – Vistorias do Imóvel avaliando.

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900
JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA
TELS: (11) 3231-4060 - Cel. (11) 9.9857-9194
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

415
✓



Luiz Felipe Probst de SOUZA
Eng. Civil CREA/SP 060028235-5



LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

É imprescindível vistoria do bem avaliado para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas;*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes e desvalorizantes.


.....

Desta forma, por informação da Síndica, Sra. Izilda, esta declarou para fins de direito, como conhecedora do imóvel internamente, de que: *“o imóvel está com seus acabamentos nas condições originais, **em mau estado de conservação**, uma vez que necessita de reforma geral em seus acabamentos, em suas instalações hidráulicas e elétricas, e que possui armários embutidos”.*

Idade real: 35 anos de vida real (ano da construção 1.986).

416

 w



Luiz Felipe Probst de SOUZA
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5



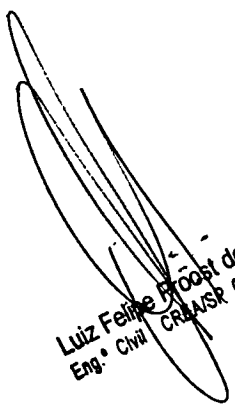
LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Padrão: Classificamos pelas normas do IBAPE/SP como apartamento de padrão superior com elevador. Suas áreas de conformidade com sua matrícula são as seguintes:

Área privativa:	152,11m ² .
Área de garagem:	60,62 m ²
Área comum:.....	106,54m ²
Área total:	319,27m ²
Fração ideal:	6,0300 %

A seguir apresentamos a descrição deste padrão pelas normas do IBAPE/SP – *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - unidades padronizadas – São Paulo – 2.019*, conforme a seguir na figura 4.5.1. – Unidades padronizadas.



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng. Civil CREA/SP 060028235-5



418

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



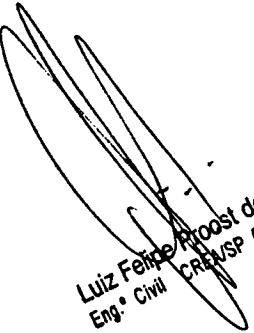
Padrão		Intervalo de Índices - P _c		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

Figura 4.5.1 – Descrição da classificação “apartamento de padrão superior com elevador” - **Fonte:** IBAPE-SP.

5.AVALIAÇÃO

5.1. METODOLOGIA ESPECÍFICA

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA
 TELs: (11) 3231-4060 - Cel. (11) 9.9857-9194
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng.º Civil CREVSP 060028235-5

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

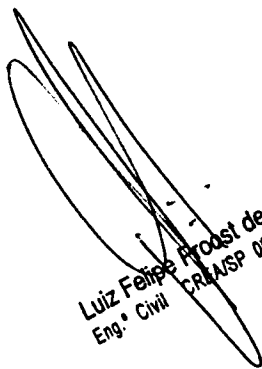
O método a ser adotado será o comparativo direto de imóveis semelhantes na mesma região geoeconômica em oferta de venda em livre mercado. Para isto foi realizada uma pesquisa junto aos sites do www.zapimovel.com.br; obtendo uma amostra com onze (11) elementos, com duas vagas para veículos de passeio.

5.2. PESQUISA DE VALORES – AMOSTRA.

A seguir apresentamos uma amostra com onze (11) elementos semelhantes colhidos na mesma região geoeconômica (fichas no anexo II), na tabela resumo 5.2.1.

AMOSTRA - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					
Nº	LOCAL	PREÇO	0,90*PREÇO	A	Qm
1	Broklin	1.400.000,00	1.260.000,00	110,00	11.454,55
2	Av. Portugal	1.167.000,00	1.050.300,00	112,00	9.377,68
3	Av. Portugal	1.100.000,00	990.000,00	112,00	8.839,29
4	Broklin	1.272.000,00	1.144.800,00	112,00	10.221,43
5	Av. Portugal, 277	1.380.000,00	1.242.000,00	130,00	9.553,85
6	Av. Portugal	1.280.000,00	1.152.000,00	135,00	8.533,33
7	Av. Portugal	1.280.000,00	1.152.000,00	136,00	8.470,59
8	Av. Portugal, 1048	1.850.000,00	1.665.000,00	138,00	12.065,22
9	Av. Portugal, 228	1.680.000,00	1.512.000,00	157,00	9.630,57
10	Av. Portugal, 272	1.580.000,00	1.422.000,00	163,00	8.723,93
11	Av. Portugal	1.950.000,00	1.755.000,00	250,00	7.020,00
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					9.444,58
DESVIO PADRÃO - σ					1.417,94
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.					0,15
LIMITE INFERIOR -30%					6.611,21
LIMITE SUPERIOR +30%					12.277,96

TABELA 5.2.1 – Pesquisa de valores e unitário básico saneado com auxílio de uma planilha do Excel.



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng.º Civil CREA/SP 06002235-5

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Foi dado um desconto de 10% para prever a elasticidade da oferta como recomendam as normas.

Em seguida foi realizado o saneamento dos unitários da amostra com relação à média aritmética simples.

Não havendo descartes de elementos que sejam discrepantes e que extrapolam o intervalo de $\pm 30\%$ entorno daquela média. Obtém-se assim o unitário básico de venda para a ser adotado nos cálculos, que corresponde a média aritmética saneada.

Obtivemos assim a média aritmética saneada ou unitário básico de venda para área útil, com um coeficiente de variação (C.V.) de 15%, de:


Q = R\$ 9.444,58/m²

5.3. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados todos os 11 (onze) da amostra, temos então 10 (dez) graus de liberdade, logo: $t_{\alpha/2} = 0,879$ - (80%) - (distribuição de Student).

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 9444 - 0,879 * 1417 / \sqrt{10} = 9444 - 394 = 9050$$



Luiz Felipe Probst de Souza
Eng.º Civil CREU/SP 060028235-5



LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 9444 + 0,879 * 1417/\sqrt{10} = 9444 + 394$$

$$= 9838$$

421
~~~~~

A amplitude para um intervalo de confiança de 80% em torno da média é de:

$$AP = (LS-LI)/X = (9838 - 9050)/9444 = 0,0834 \text{ ou } 8,34\%$$

Logo de acordo com as normas avaliatórias o grau de precisão é III, pois a amplitude  $AP \leq 30\%$ , que é o máximo grau de precisão.

#### **5.4. CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO COM RELAÇÃO AS OFERTAS.**

Com base no critério de Ross-Heidecke conforme a seguir, das normas do IBAPE-SP:

##### **3.2 DEPRECIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

3.2.1 O índice de depreciação das edificações pode ser calculado pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

3.2.2 O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:



Luiz Felipe Lopes de Souza  
Eng.º Civil CREMESP 060028235-5

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

422  
uu

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS



$$Foc = R + K x (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 1]}$$

Onde:

Foc - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K - coeficiente de Ross-Heidecke.

3.2.3 O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) x (1 - [Ie / Ia + (Ie / Ia)^2] / 2) \text{ [EQUAÇÃO 2]}$$

Onde:

K - coeficiente de Ross/Heidecke.

Ec - Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem, conforme Quadro 1.

Ie - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ia - Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 acima.

3.2.4 A vida referencial (Ia) e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.



Luiz Felipe Cabot de Souza  
Eng.º Civil CREVSP 060026235-5



**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

423  
w

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

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

| Classe                 | Grupo           | Padrão                   | Idade Referencial - Ir (anos) | Valor Residual - R (%) |
|------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1. RESIDENCIAL         | 1.1 APARTAMENTO | 1.1.1 - Padrão Económico | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.2 - Padrão Simples   | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.3 - Padrão Médio     | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.4 - Padrão Superior  | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.5 - Padrão Fino      | 50                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.6 - Padrão Luxo      | 50                            | 20%                    |
| 2. COMERCIAL E SERVIÇO | 2.1 ESCRITÓRIO  | 2.1.1 - Padrão Económico | 70                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.2 - Padrão Simples   | 70                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.3 - Padrão Médio     | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.4 - Padrão Superior  | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.5 - Padrão Fino      | 50                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.6 - Padrão Luxo      | 50                            | 20%                    |

- 3.2.5 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ir) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ir) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.
- 3.2.7 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.
- 3.2.8 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CREASP 068028235-5

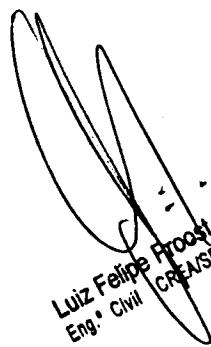
# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5


## Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

| Ref. | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A    | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| B    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C    | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| D    | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| E    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.     |
| H    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                               |
| I    | Sem valor                                                  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

424  
w



Luiz Felipe Frost de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 080028235-5

425  


# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



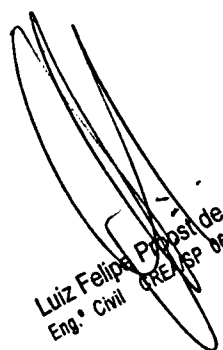
INDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

3.2.9 A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 1. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação  $k$  - e a vida referencial  $m$  - relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Quadro 1.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

| Idade em % da vida referencial | Estado de Conservação - Ec |            |            |            |             |             |             |             |
|--------------------------------|----------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                | A<br>0,00%                 | B<br>0,32% | C<br>2,52% | D<br>8,09% | E<br>18,10% | F<br>33,20% | G<br>52,60% | H<br>75,20% |
| 2%                             | 0,9898                     | 0,9866     | 0,9649     | 0,9097     | 0,8106      | 0,6612      | 0,4692      | 0,2455      |
| 4%                             | 0,9792                     | 0,9761     | 0,9545     | 0,9000     | 0,8020      | 0,6541      | 0,4641      | 0,2428      |
| 6%                             | 0,9682                     | 0,9651     | 0,9438     | 0,8899     | 0,7930      | 0,6468      | 0,4589      | 0,2401      |
| 8%                             | 0,9568                     | 0,9537     | 0,9327     | 0,8794     | 0,7836      | 0,6391      | 0,4535      | 0,2373      |
| 10%                            | 0,9450                     | 0,9420     | 0,9212     | 0,8685     | 0,7740      | 0,6313      | 0,4479      | 0,2344      |
| 12%                            | 0,9328                     | 0,9298     | 0,9093     | 0,8573     | 0,7640      | 0,6231      | 0,4421      | 0,2313      |
| 14%                            | 0,9202                     | 0,9173     | 0,8970     | 0,8458     | 0,7536      | 0,6147      | 0,4362      | 0,2282      |
| 16%                            | 0,9072                     | 0,9043     | 0,8843     | 0,8338     | 0,7430      | 0,6060      | 0,4300      | 0,2250      |
| 18%                            | 0,8938                     | 0,8909     | 0,8713     | 0,8215     | 0,7320      | 0,5971      | 0,4237      | 0,2217      |
| 20%                            | 0,8800                     | 0,8772     | 0,8578     | 0,8088     | 0,7207      | 0,5878      | 0,4171      | 0,2182      |
| 22%                            | 0,8658                     | 0,8630     | 0,8440     | 0,7958     | 0,7091      | 0,5784      | 0,4104      | 0,2147      |
| 24%                            | 0,8512                     | 0,8485     | 0,8297     | 0,7823     | 0,6971      | 0,5686      | 0,4035      | 0,2111      |
| 26%                            | 0,8362                     | 0,8335     | 0,8151     | 0,7686     | 0,6848      | 0,5586      | 0,3964      | 0,2074      |
| 28%                            | 0,8208                     | 0,8182     | 0,8001     | 0,7544     | 0,6722      | 0,5483      | 0,3891      | 0,2036      |
| 30%                            | 0,8050                     | 0,8024     | 0,7847     | 0,7399     | 0,6593      | 0,5377      | 0,3816      | 0,1996      |
| 32%                            | 0,7888                     | 0,7863     | 0,7689     | 0,7250     | 0,6460      | 0,5269      | 0,3739      | 0,1956      |
| 34%                            | 0,7722                     | 0,7697     | 0,7527     | 0,7097     | 0,6324      | 0,5158      | 0,3660      | 0,1915      |
| 36%                            | 0,7552                     | 0,7528     | 0,7362     | 0,6941     | 0,6185      | 0,5045      | 0,3580      | 0,1873      |
| 38%                            | 0,7378                     | 0,7354     | 0,7192     | 0,6781     | 0,6043      | 0,4929      | 0,3497      | 0,1830      |
| 40%                            | 0,7200                     | 0,7177     | 0,7019     | 0,6618     | 0,5897      | 0,4810      | 0,3413      | 0,1786      |
| 42%                            | 0,7018                     | 0,6996     | 0,6841     | 0,6450     | 0,5748      | 0,4688      | 0,3327      | 0,1740      |
| 44%                            | 0,6832                     | 0,6810     | 0,6660     | 0,6279     | 0,5595      | 0,4564      | 0,3238      | 0,1694      |
| 46%                            | 0,6642                     | 0,6621     | 0,6475     | 0,6105     | 0,5440      | 0,4437      | 0,3148      | 0,1647      |
| 48%                            | 0,6448                     | 0,6427     | 0,6286     | 0,5926     | 0,5281      | 0,4307      | 0,3056      | 0,1599      |
| 50%                            | 0,6250                     | 0,6230     | 0,6093     | 0,5744     | 0,5119      | 0,4175      | 0,2963      | 0,1550      |
| 52%                            | 0,6048                     | 0,6029     | 0,5896     | 0,5559     | 0,4953      | 0,4040      | 0,2867      | 0,1500      |
| 54%                            | 0,5842                     | 0,5823     | 0,5695     | 0,5369     | 0,4785      | 0,3902      | 0,2769      | 0,1449      |
| 56%                            | 0,5632                     | 0,5614     | 0,5490     | 0,5176     | 0,4613      | 0,3762      | 0,2670      | 0,1397      |
| 58%                            | 0,5418                     | 0,5401     | 0,5281     | 0,4980     | 0,4437      | 0,3619      | 0,2568      | 0,1344      |
| 60%                            | 0,5200                     | 0,5183     | 0,5069     | 0,4779     | 0,4259      | 0,3474      | 0,2465      | 0,1290      |



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5



**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

*126*  
*---*

Esta pericia considerou os imóveis em ofertas em condições de uso com **idade aparente média** de 35 anos, assim como a do avaliando. Seus estados de conservação como necessitando de reparos simples (nível D), e a do avaliando como em mau estado (nível F). Desta forma, teremos a possibilidade de obtermos um coeficiente de depreciação para o avaliando em relação as ofertas consideradas. Este cálculo é elaborado dentro do critério de Ross-Heidecke que é o mais recomendável e indicado pelas normas técnicas do IBAPE-SP entre outras.

**Ofertas:**

% de vida útil estimado=  $35/60 = 0,58 - 58\%$

Estado de conservação nível da "D" da tabela de Ross-Heidecke.

$$F_{of} = 0,20 + 0,4980 * (1 - 0,20) = \mathbf{0,5984}$$

**Avaliando:**

% de vida útil estimado=  $35/60 = 0,58 = 58\%$

Estado de conservação nível da "F" da tabela de Ross-Heidecke.

$$F_{oa} = 0,20 + 0,3619 * (1 - 0,20) = \mathbf{0,4895}$$

Portanto, o coeficiente de depreciação ( $F_{oc}$ ) deve ser aplicado somente sobre o valor das suas benfeitorias



Luiz Felipe Alboost de Souza  
Eng. Civil 8764157-5 060028235-5



**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

(V<sub>b</sub>), excluindo-se do valor da quota parte ideal (V<sub>qi</sub>) que cabe no terreno incorporado.

Logo:

$$V_I = (V_b * F_{oc}) + V_{qi}$$

O unitário básico para o padrão **RN<sub>8</sub> = R\$ 1.724,52/m<sup>2</sup> – SINDUSCON-SP – Julho/21**

O unitário de venda de área privativa como novo para o imóvel avaliando com uso dos coeficientes das normas do IBAPE-SP para seu padrão, é de:

$$P = R\$ 1.724,52/m^2 * 6,827 = \mathbf{R\$ 11.773,29/m^2}$$

Corrigindo para os elementos da pesquisa em idade e estado, temos:

$$Q1 = R\$ 11.773,29/m^2 * 0,5984 = \mathbf{R\$ 7.045,13/m^2}$$

**5.5. VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO.**

Inicialmente calculamos o valor da quota parte ideal do terreno que cabe a unidade avalianda:



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5



**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

$$V_I = (\text{R\$ } 9.444,58/\text{m}^2 - \text{R\$ } 7.045,13/\text{m}^2) * 152,11\text{m}^2$$

Em números redondos

|                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><math>V_I = \text{R\\$ } 365.000,00</math></b><br>(trezentos e sessenta e cinco mil reais) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

Valor do apartamento penhorado em bom estado:

$$V_o = \text{R\$ } 9.444,58/\text{m}^2 * 152,11\text{m}^2$$

Em números redondos

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b><math>V_o = \text{R\\$ } 1.437.000,00</math></b> |
|-----------------------------------------------------|

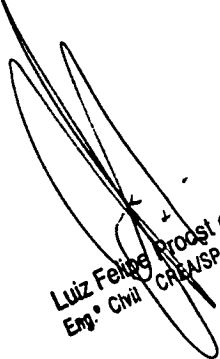
Em vista da necessidade de reformas:

**Fator depreciativo** a ser aplicado somente nas benfeitorias:  $F_{oc} = (F_{oa}/F_{of}) = (0,4895/0,5984) =$   
**0,8180.**

$$V_I = (\text{R\$ } 1.437.000,00 - \text{R\$ } 365.000,00) * 0,8180 + \text{R\$ } 365.000,00$$

Em números redondos

|                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><math>V_I = \text{R\\$ } 1.242.000,00</math></b><br>(hum milhão, duzentos e quarenta e dois mil reais) p/agosto/21 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CREA/SP 060028235-5

429  
w**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

**6. CONCLUSÃO**

Esta perícia conclui tecnicamente, S.M.J. de V.Exa., que o justo e real valor de mercado para o imóvel avaliando para venda à vista para data de 01 de agosto de 2.021, em vista das reformas necessárias, é de:

**$V_I = R\$ 1.242.000,00$**

**(hum milhão, duzentos e quarenta e dois mil reais) p/agosto/21**

**7. TERMOS DE ENCERRAMENTO**

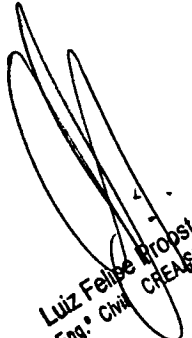
Tendo realizada sua avaliação encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado e assinado eletronicamente com 29 (vinte e nove) páginas, acompanhando 02 anexos, sendo o de número I com 69 (sessenta e nove) fotos, e o II a amostra com 11 (onze) elementos pesquisados.

São Paulo, 30 de agosto de 2.021.

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**  
ENG. CIVIL - CREA/SP 060028235-5

*MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.  
MEMBRO TITULAR DA DIVISÃO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.  
MESTRE EM SANEAMENTO AMBIENTAL PELA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE.  
ESPECIALISTA EM GESTÃO AMBIENTAL PELA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO.  
PROFESSOR DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU.  
CONSELHEIRO DO CREA/SP - GESTÕES - 82/85-92/94-95/97.  
MEDIADOR E ARBITRO MEMBRO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.*

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
TELS: (11) 3231-4060 - Cel. (11) 9.9857-9194  
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CREA/SP 060028235-5

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

## ANEXO I

430  
/

**69 (sessenta e nove) FOTOS OBTIDAS PELO PERITO NA VISTORIA DO DIA 27/08/2.021.**



Foto 01 – Vista da Av. Portugal.



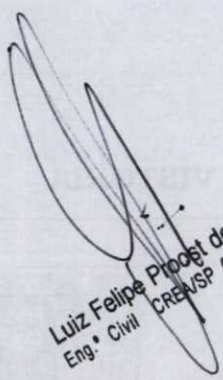
Foto 02 – Idem, outro sentido.



Foto 03 – Vista do Edifício Chamonix.



Foto 04 – Vista da saída e entrada de veículos do edifício.



Luiz Felipe Pinotti de Souza  
Eng. Civil  
CREA/SP 060028235-5

LUIZ FELIPE PINOTTI DE SOUZA  
ANEXO I

CONSTITUICAO DO INSTITUTO BRASILEIRO DE PATENTES E MARCAS  
LEI Nº 10.171 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2001  
E MANUTENCAO DO REGISTRO DE PATENTES E MARCAS

*432*  
*w*

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 05 – Portaria e identificação do edifício.



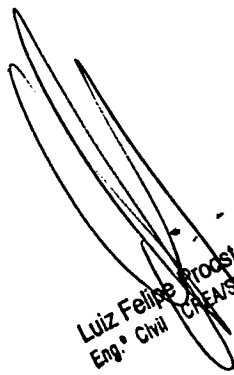
Foto 06 – Numeração do edifício.



Foto 07 – Jardim de entrada.



Foto 08 – Vista da entrada do edifício para as áreas comuns, observando-se perito com a síndica.

  
Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CREA/SP 060028235-5



# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

432  
w



Foto 09 – Jardim e área comum.



Foto 10 – idem, perito em sua vistoria e sindica.



Foto 11 – Piscina.



Foto 12 – Idem.



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CRP/SP 060028235-5



433  
w

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 13 – área Kid's.



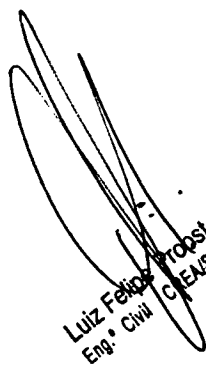
Foto 14 – Entrada para sauna e uma academia.



Foto 15- Sauna.



Foto 16 –.Idem.



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5



434  
w

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 17 – Banheiro/ Vestiário da Sauna.



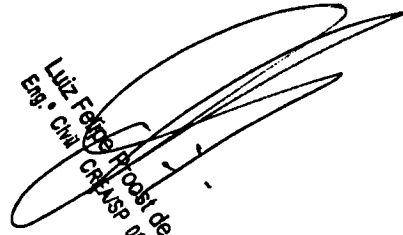
Foto 18 – Chuveiro da piscina.



Foto 19 – Casa do antigo zelador.



Foto 20 – Quadro de energia desatualizado.



Luiz Felipe Roberto de Souza  
Eng.º civil CRÉA/SP 06022235-5

435  
w

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

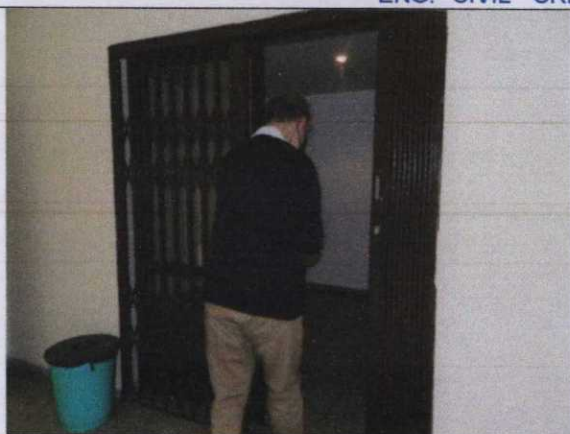


Foto 21 – Entrada social do edifício.




Foto 22 – Sala de espera.



Foto 23 – Elevador social.



Foto 24 – Elevador social atual marca "SCHALCH".



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5



436  
w

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 25 – Entrada do apt. 62(fundos) fechada.

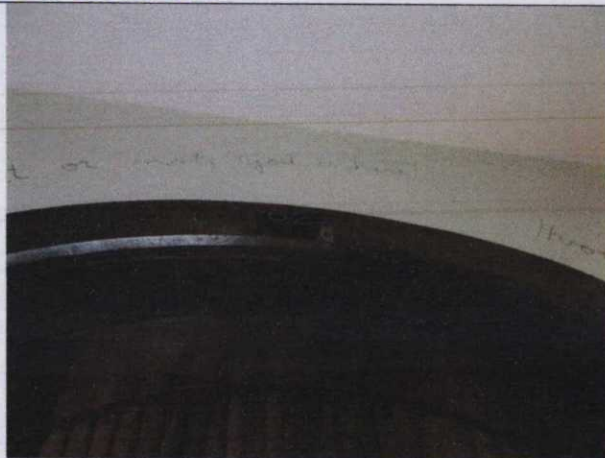


Foto 26 – Identificação do apartamento avaliando.

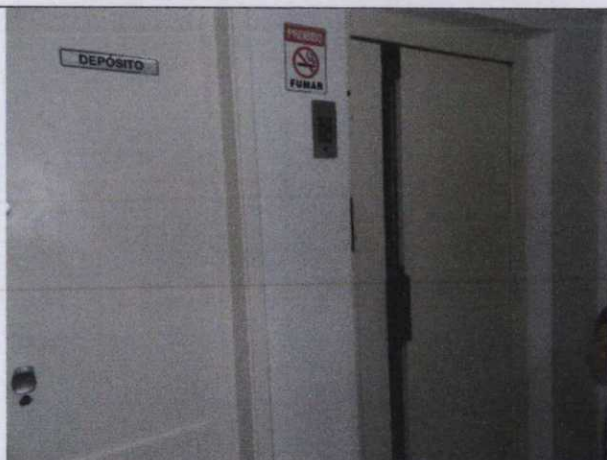


Foto 27 – Elevador de serviço.



Foto 28 – Idem.



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CRB/SP 060028235-5



**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

437  
w

Foto 29 – Entrada social do Apt. 62 (fundos) fechada.



Foto 30 – Identificação.

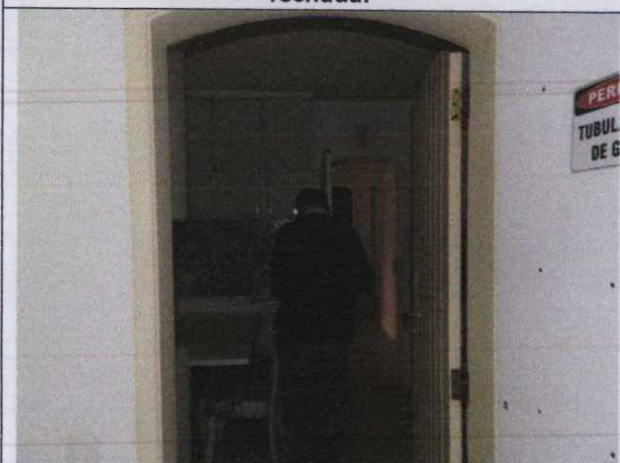
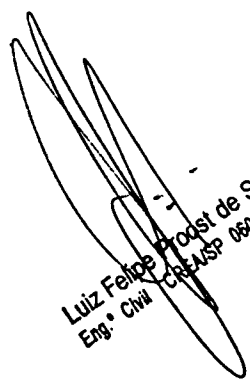


Foto 31 – Apartamento vistoriado de n.º 11 de frente. Este empreendimento foi reformado de novo, não está nos acabamentos originais.



Foto 32 – cozinha e copa.



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 068028235-5



# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

438  
w



Foto 33 – Dispensa/quarto de empregada.



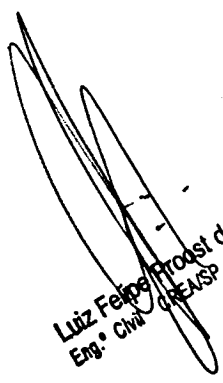
Foto 34 – Lavanderia.



Foto 35- Sala de estar.



Foto 36 – Idem.



Luiz Felipe Probst de SOUZA  
Eng. Civil CREASP 066028235-5



# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

439  
w



Foto 37 – Varanda da sala de estar.



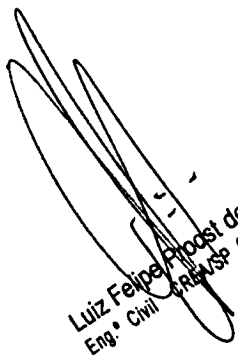
Foto 38 – Lavabo.



Foto 39 – 1ª Suíte.



Foto 40 – idem,



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CRP/SP 060028235-5



# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

440  
~~~~~



Foto 41 – Banheiro da 1ª Suíte.




Foto 42 – Armários embutidos .



Foto 43– Vista do quarto.



Foto 44 – Idem.



Luiz Felipe
Eng. Civil

Luiz Felipe Custodi de Souza
CREA/SP 06028235-5

442

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 45 – Vista da varanda da 1ª Suíte.



Foto 46 – Banheiro da 2ª Suíte.



Foto 47 – 2ª Suíte.



Foto 48 – Idem.



Luiz Felipe P. P. de SOUZA
Eng.º Civil SRE USP 060028235-5



442
w

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 49 – Vista da varanda da 2ª Suíte.




Foto 50 – Vagas de garagem demarcadas do apto avaliado.



Foto 51 – Idem, vaga 34.



Foto 52 – Idem, vaga 35.



Luiz Felipe Probst de SOUZA
Eng.º Civil CREA/SP 06078235-5



443
[Handwritten signature]

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 53 – Saída e entrada de veículos da garagem.



Foto 54 – Garagem.



Foto 55 – Elevador da garagem.



Foto 56 – Salão de festas.



Luiz Felipe Ramos de Souza
Eng. Civil CREA/SP 06802825-5



444

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 57 – Idem, outro ângulo.




Foto 58 – Idem, outro ângulo.



Foto 59 – Entrada da cozinha e banheiro do salão de festas.



Foto 60 – Cozinha do salão de festas.



Luiz Felipe Troost de Souza
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5



LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

445
~~~~~

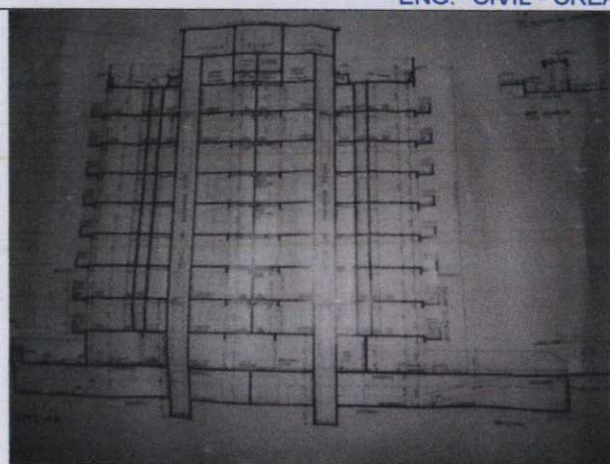


Foto 61 – Planta do corte.

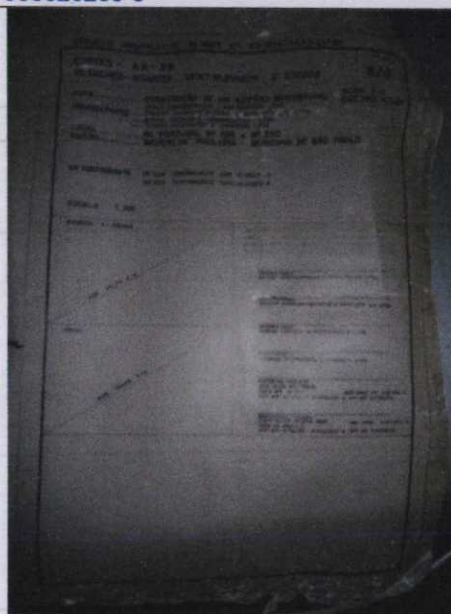


Foto 62 – quadro da planta

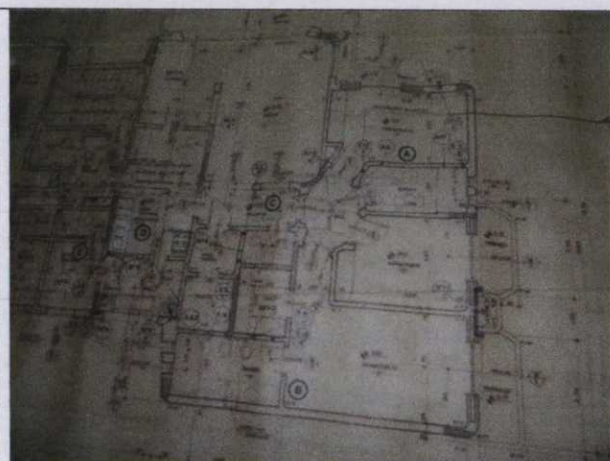


Foto 63 – Planta hidráulica do andar.

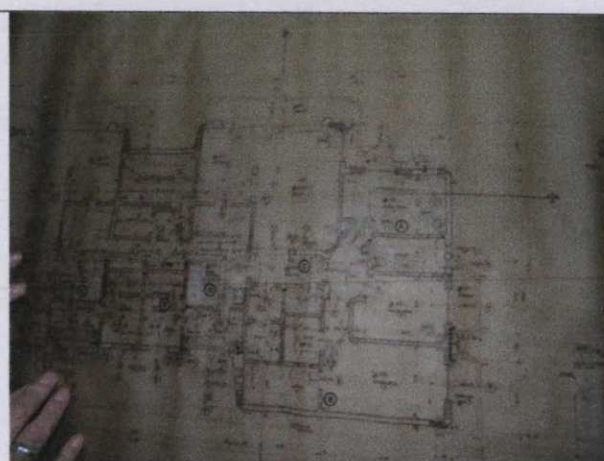
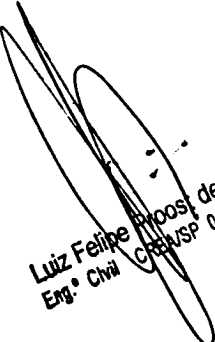


Foto 64 – Idem.



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5



446  
*[Handwritten signature]*

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

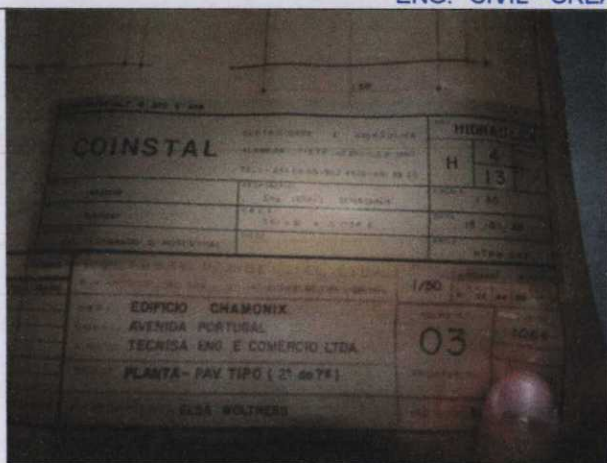


Foto 65 – Quadro da planta hidráulica do andar.

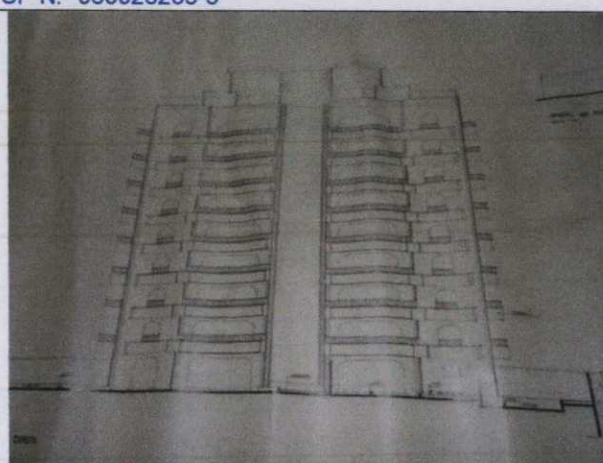


Foto 66 – Planta de arquitetura da frente do edifício.

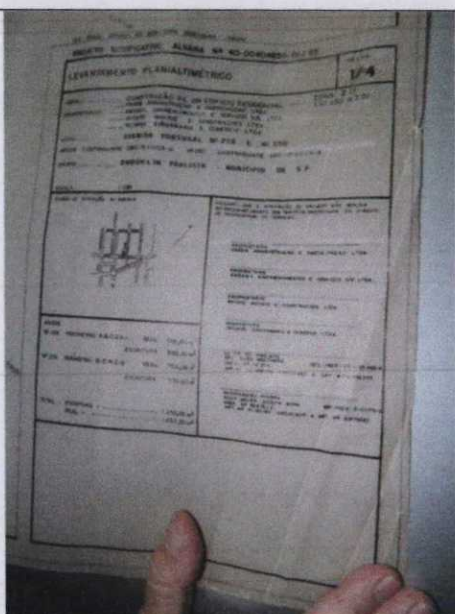


Foto 67 – Quadro da planta de levantamento planimétrico

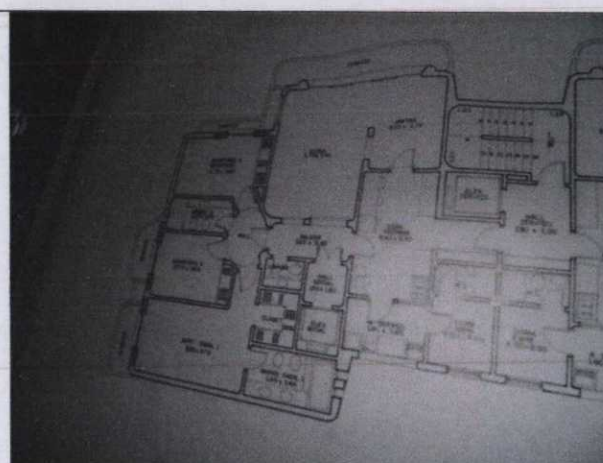



Foto 68 – Planta da unidade.



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CRECISF 060028235-5



447  
w

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

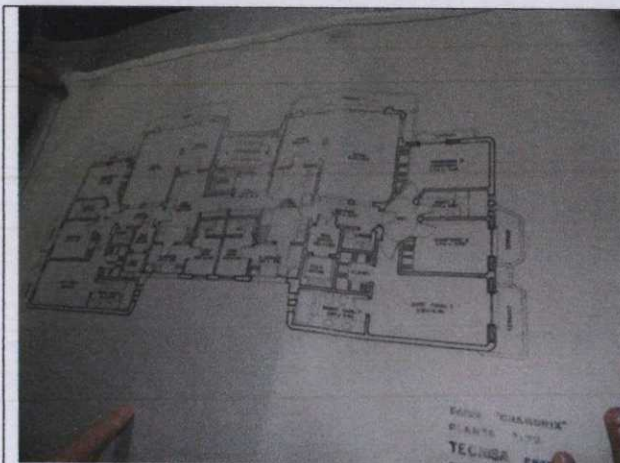
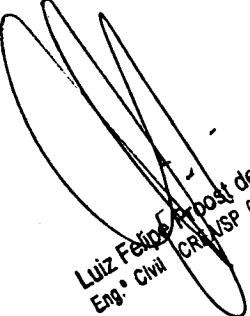


Foto 69 – Idem do andar tipo.

**NIHIL**



Luiz Felipe Troost de SOUZA  
Eng. Civil CREA/SP 060028235-5

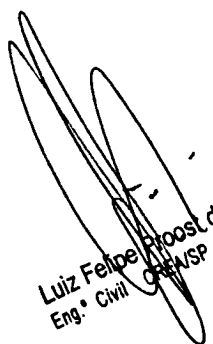


**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**  
ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

448  
          
w

**ANEXO II –  
PESQUISA COM 11 (ONZE) ELEMENTOS**

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
TELS: (11) 3231-4060 - Cel. (11) 9.9857-9194  
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br



Luiz Felipe Proost de Souza  
Eng. Civil CREA/SP 060028235-5





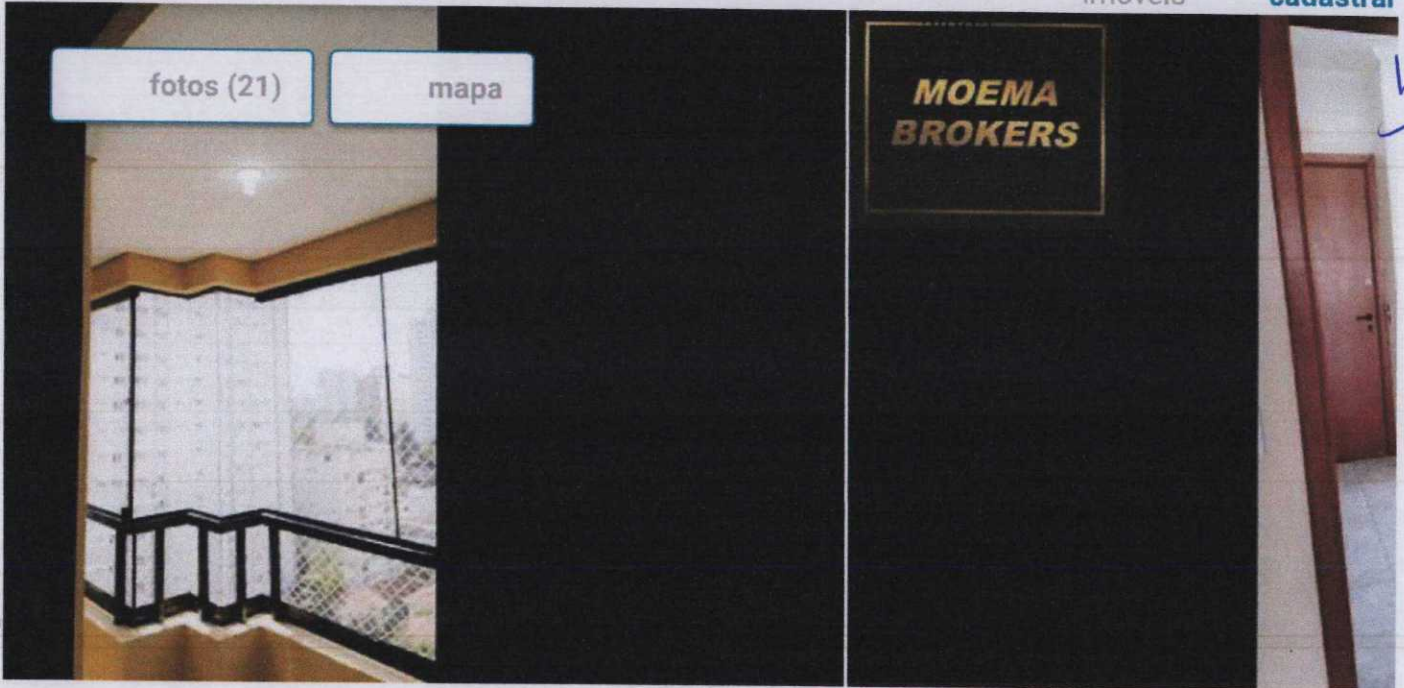
Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de

Anunciar

Entrar ou

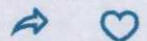
imóveis

cadastrar

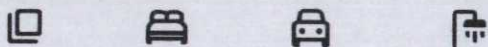


# Apartamento com 3 dormitórios sendo 1 suíte...

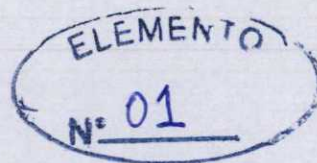
apartamento para comprar em  
Brooklin, São Paulo - SP



Venda R\$ 1.400.000  
condomínio R\$ 1.500  
IPTU R\$ 350



110 m² 3 quartos 2 vagas 4 banheiros



## Características

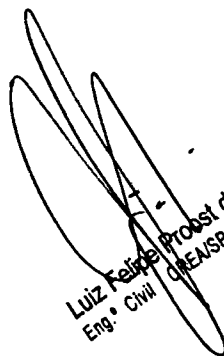
### IMÓVEL

Academia

Área de serviço

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CREASP 08028235-5



Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de

Anunciar imóveis

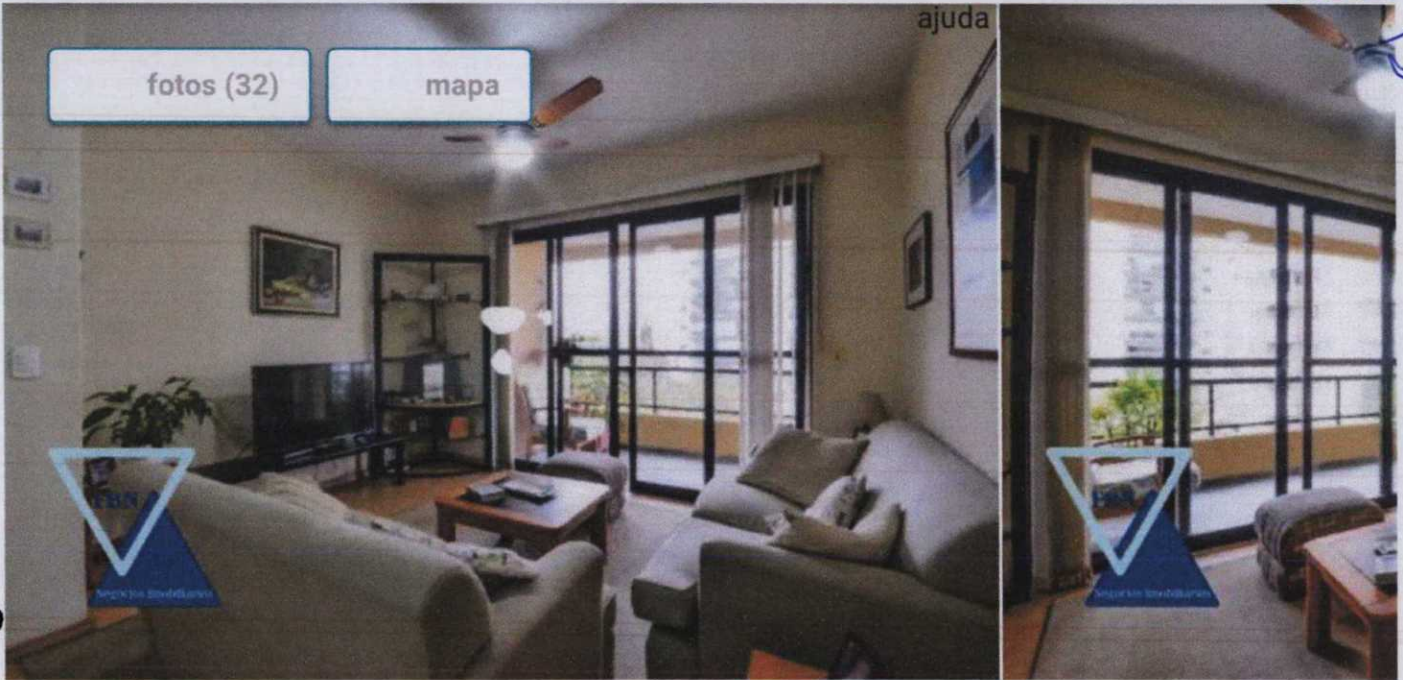
Entrar ou cadastrar

450

ajuda

fotos (32)

mapa

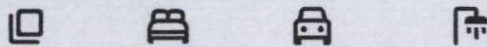


# Espetacular Apartamento com Brooklin!! Com...

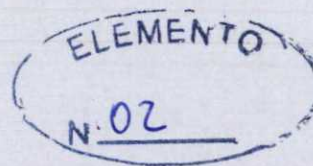
super destaque apartamento para comprar em Avenida Portugal - Brooklin, São Paulo - SP



Venda R\$ 1.167.000  
condomínio R\$ 1.480  
IPTU R\$ 415



112 m² 3 quartos 2 vagas 2 banheiros



## Descrição

Espetacular Apartamento com Brooklin!!

Com 03 dormitórios sendo 01 suíte com armários planejados, sala para 02 ambientes com varanda, lavabo, copa e cozinha com armários planejados, área de serviço, dependência de...

[Mostrar mais](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe Proust de Souza  
Eng. CIVIL CREA/SP 05028235-5





Compra Aluguel Lançamentos Descubrir de

Anunciar

Entrar ou

imóveis

cadastrear

ajuda

fotos (30)

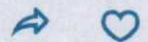
mapa



# Excelente apartamento no Brooklin, 03...

apartamento para comprar em

Avenida Portugal - Brooklin, São Paulo - SP



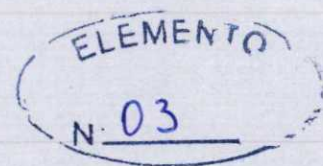
**Venda R\$ 1.100.000**

condomínio R\$ 1.480

IPTU R\$ 356



112 m² 3 quartos 2 vagas 2 banheiros



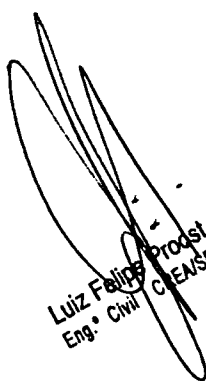
## Descrição

Excelente apartamento no Brooklin, 03 dormitórios repletos de armários sendo a suíte com closet, sala para dois ambientes com varanda, lavabo, 02 vagas de garagem. Condomínio com piscina, sauna, academia, quadra poliesportiva, playground, salão de jogos e salão de festas. Fácil acess...

[Mostrar mais](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CREA/SP 060028235-5





Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de

Anunciar

Entrar ou

imóveis

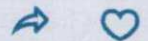
cadast

452  
w

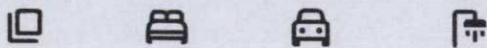


# Apartamento à venda no Guatan Brooklin. Av...

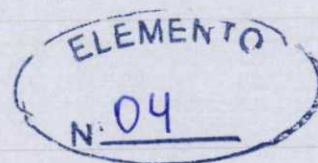
super destaque apartamento para alugar e comprar em Brooklin, São Paulo - SP



Venda R\$ 1.272.000 Aluguel R\$ 4.500 /mês  
 condomínio R\$ 1.480  
 IPTU R\$ 356  
 aluguel e condomínio R\$ 5.980



112 m² 3 quartos 2 vagas 4 banheiros



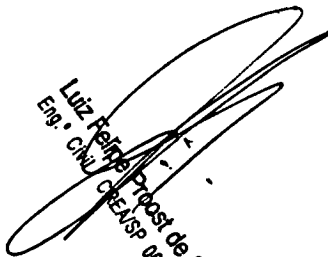
## Características

### IMÓVEL

#### Área de serviço

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng. Civil CREA/SP 060028235



Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de

Anunciar

Entrar ou

imóveis

cadast

453  
sw

ajuda

fotos (30)

mapa



# Apartamento a venda no Brooklin, com 130 m²...

apartamento para comprar em



Avenida Portugal, 277 - Brooklin, São Paulo - SP

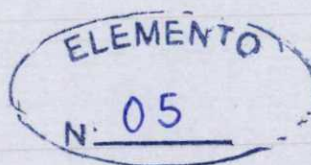
Venda R\$ 1.380.000

condomínio R\$ 1.480

IPTU R\$ 481



130 m² 3 quartos 2 vagas 3 banheiros



## Características

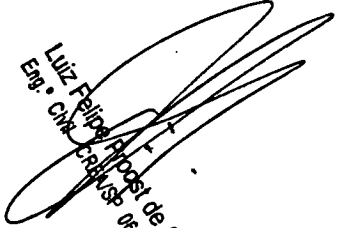
### IMÓVEL

Área de serviço

Armário embutido

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe Ribes de Souza  
Eng. Civil - CRP/SP 068022235-5



Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de

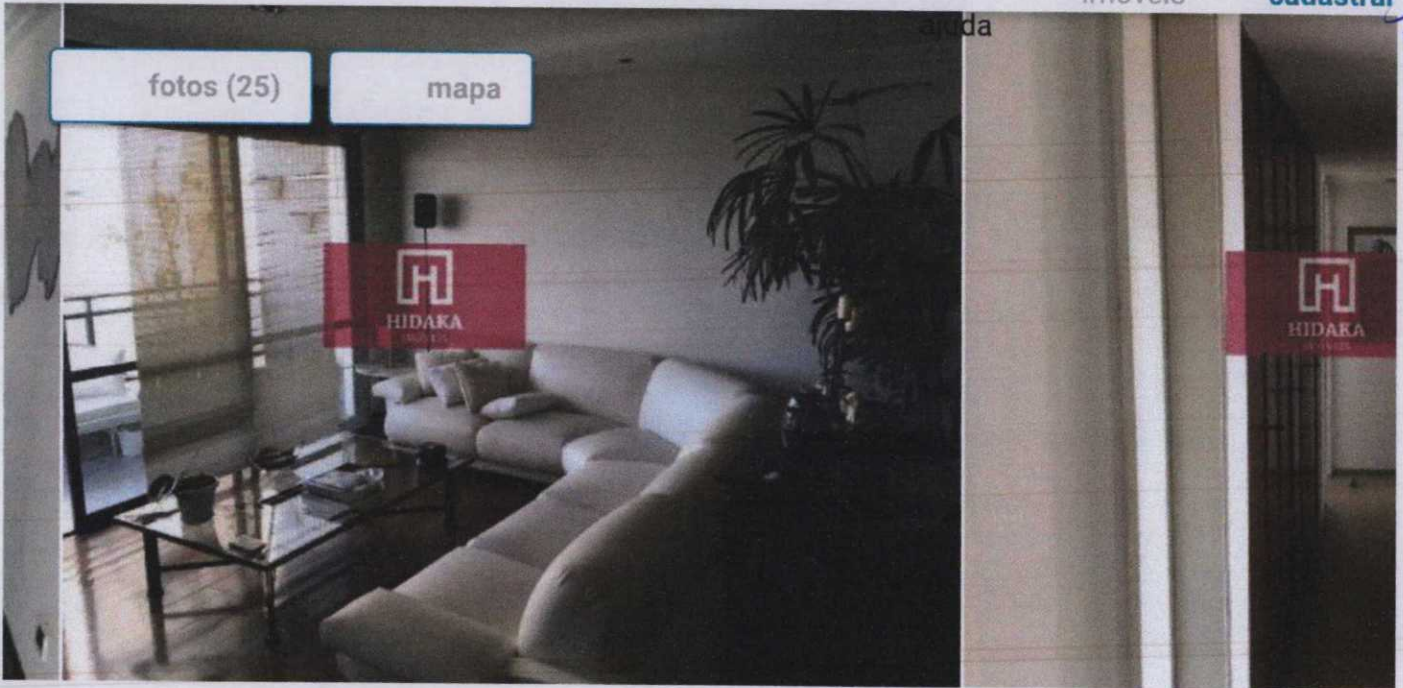
Anunciar

Entrar ou

imóveis

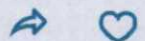
cadast

454  
aw



# LINDO APARTAMENTO LOCALIZADO NO...

apartamento para comprar em  
Avenida Portugal - Brooklin, São Paulo - SP



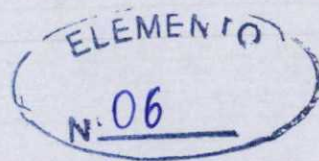
Venda R\$ 1.280.000

condomínio R\$ 1.410

IPTU R\$ 480



135 m² 3 quartos 2 vagas 4 banheiros



## Características


### IMÓVEL

Aquecimento

Próximo a escola

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe de Souza  
Eng. Civil CREASP 06028235-5



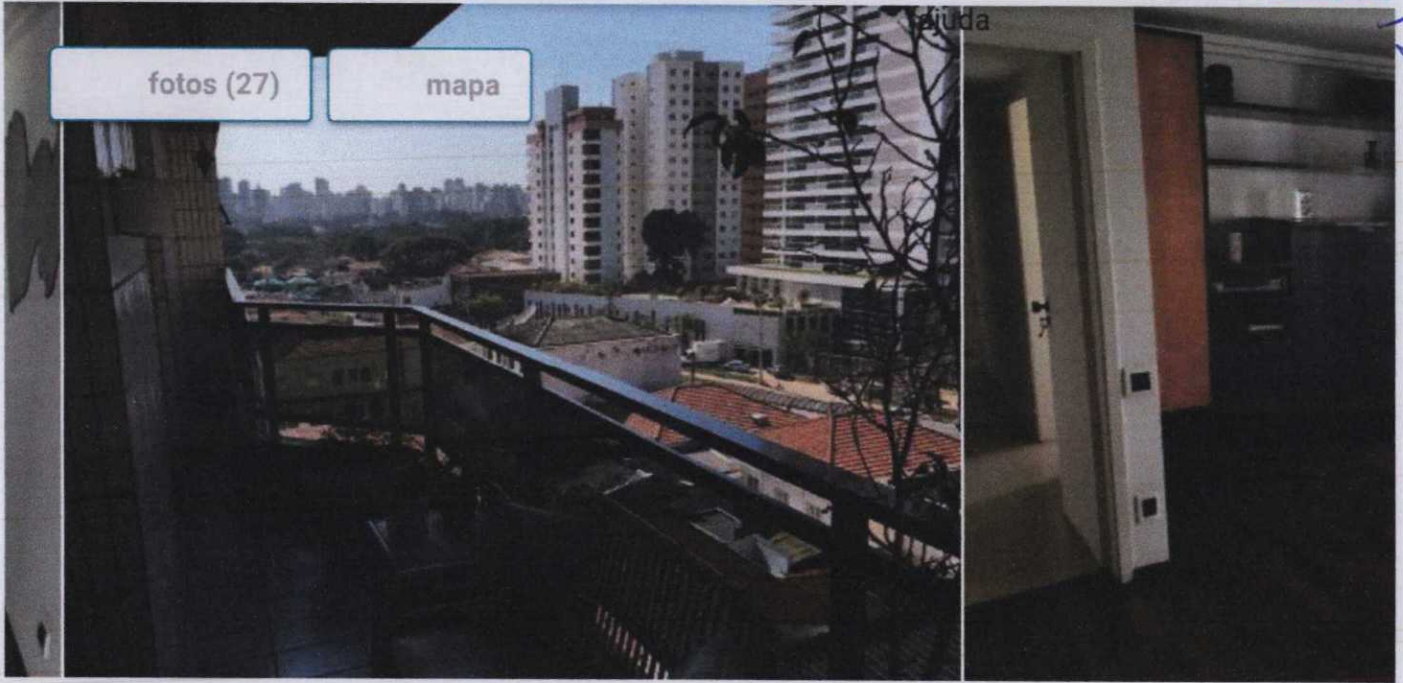


Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de

Anunciar imóveis

Entrar ou cadastrar

455  
sw



fotos (27)

mapa

# Ótimo apartamento no Brooklin Fale conosco: -

apartamento para comprar em Avenida Portugal - Brooklin, São Paulo - SP



Venda R\$ 1.280.000  
condomínio R\$ 1.410  
IPTU R\$ 480



136 m² 3 quartos 2 vagas 2 banheiros

ELEMENTO  
N. 07

## Descrição


Ótimo apartamento no Brooklin

Fale conosco: -

Input field for contact information

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP: 098028235-5





Compra Aluguel Lançamentos Descubrir de

Anunciar imóveis

Entrar ou cadastrar

456  
ser



# Apartamento com varanda gourmet integrada,...

apartamento para comprar em Avenida Portugal, 1048 - Brooklin, São Paulo - SP



Venda R\$ 1.850.000  
condomínio R\$ 1.450  
IPTU R\$ 450



138 m² 3 quartos 2 vagas 5 banheiros

ELEMENTO  
N. 08

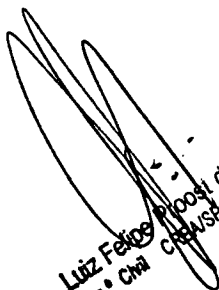
## Características

### IMÓVEL

- Academia
- Aquecimento

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe  
Eng. Cria  
Ricoast de SOUZA  
CRENSP 050028235-3



Apartamento com 3 quartos e mobiliado, 157 m² na Zona Sul em Brooklin, São Paulo - ZAP Imóveis



Compra Aluguel Lançamentos Descubrir de ajuda

Anunciar imóveis

Entrar ou cadastrar

457  
aw



# Apto 157m², 1 por andar, elevador social...

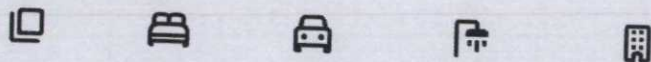
destaque apartamento para comprar em Avenida Portugal, 228 - Brooklin, São Paulo - SP



Venda R\$ 1.680.000 Economize 1% R\$ 1.700.000 Economize R\$ 20.000 (1%)

condomínio R\$ 2.826

IPTU R\$ 7.389



157 m² 3 quartos 2 vagas 3 banheiros 3º andar

ELEMENTO  
N. 09

## Características


### IMÓVEL

Aceita animais

Ar-condicionado

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe Pinotti de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 060028235-5





Compra Aluguel Lançamentos Descubrir de

Anunciar

Entrar ou

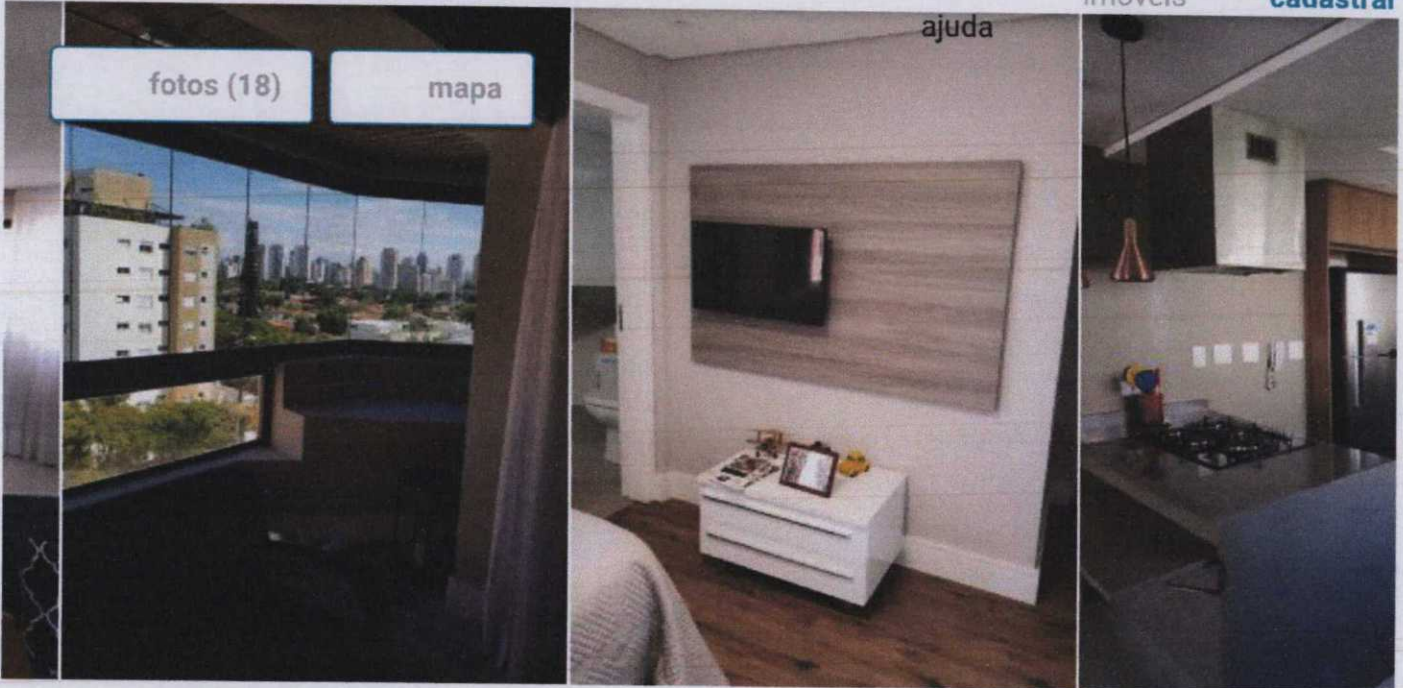
imóveis

cadastro

ajuda

fotos (18)

mapa



# Apartamento Reformado no Brooklin !!!...

apartamento para comprar em



Avenida Portugal, 272 - Brooklin, São Paulo - SP

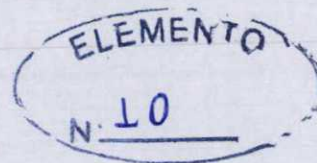
**Venda R\$ 1.580.000**

condomínio R\$ 2.100

IPTU R\$ 980



163 m² 3 quartos 3 vagas 5 banheiros 7º andar



## Características

### IMÓVEL

Condomínio fechado

Elevador

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe Probst de Souza  
Eng.º Civil - CRECA/SP. 06602825-5





Compra Aluguel Lançamentos Descubrir de

Anunciar

Entrar ou

imóveis

cadastar

ajuda

fotos e vídeo (19)

mapa

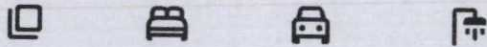


# apto.de cobertura duplex. em local nobre do...

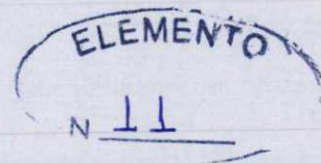
destaque apartamento para comprar em Avenida Portugal - Brooklin, São Paulo - SP



Venda R\$ 1.950.000  
condomínio R\$ 1.700  
IPTU R\$ 450



250 m² 3 quartos 3 vagas 5 banheiros



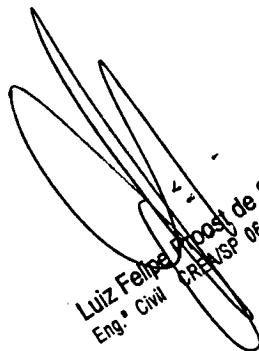
## Características

### IMÓVEL

- Academia
- Ar-condicionado

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Luiz Felipe Ribeiro de Souza  
Eng.º Civil CREA/SP 068028235-5