

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 9.^a VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.****PROCESSO N.º 1089461-69.2014.8.26.0100**

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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** - que **MANUEL JOÃO NEVES PIRES** move contra **STOP PARK ESTACIONAMENTO ANHANGUERA LTDA**, 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 PROOST DE SOUZA

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

1) OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é de apresentar a avaliação de um apartamento localizado na **Rua Paim, nº 90 - apartamento 92 do Edifício Roma - Bela Vista**, nesta Capital de São Paulo, de conformidade com a nomeação deste perito oficial às fls. 151 e o auto de penhora de fls. 105.

Às fls. 97/100 temos a matrícula do imóvel penhorado de n.º 153.875 do 4.º C.R.I. da Capital.

2) JUSTIFICATIVA

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

3) METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, as do

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.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

4) VISTORIA

4.1) DATA

De conformidade com a data agendada de fls. 263 e de acordo com a Lei a perícia compareceu no imóvel na data de 19/junho/2.020 às 15:00horas e foi recebida pelo zelador Sr. Anísio Gomes Barbosa - RG.: 21.665.161-XSP e pela moradora Sra. Josefa Maria Duarte de Barros – RG.: 37.653.677-SSP-SP que forneceram dados a bem dos serviços avaliatórios e da correta localização do imóvel penhorado.

4.2) LOCAL

O apartamento penhorado corresponde ao de n.º 92 do 9º Andar do Edifício “Roma”, sendo que este prédio conforme planta da quadra fiscal apresentada na figura 4.2.1 a seguir que demonstra sua localização. A quadra fiscal “036” do setor fiscal “010” é completada pelas vias: Av. Nove de Julho e pelas Ruas Avanhadava e Acaraú , desta Capital do Estado de São Paulo.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

O local é servido por todos os melhoramentos públicos e a região por todos os equipamentos 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, Shoppings oficinas de serviços diversificados, praças e áreas verdes. Mercadologicamente é uma região muito antiga e tradicional da cidade que tem sido motivo de novos empreendimentos verticais de padrão médio e superior.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

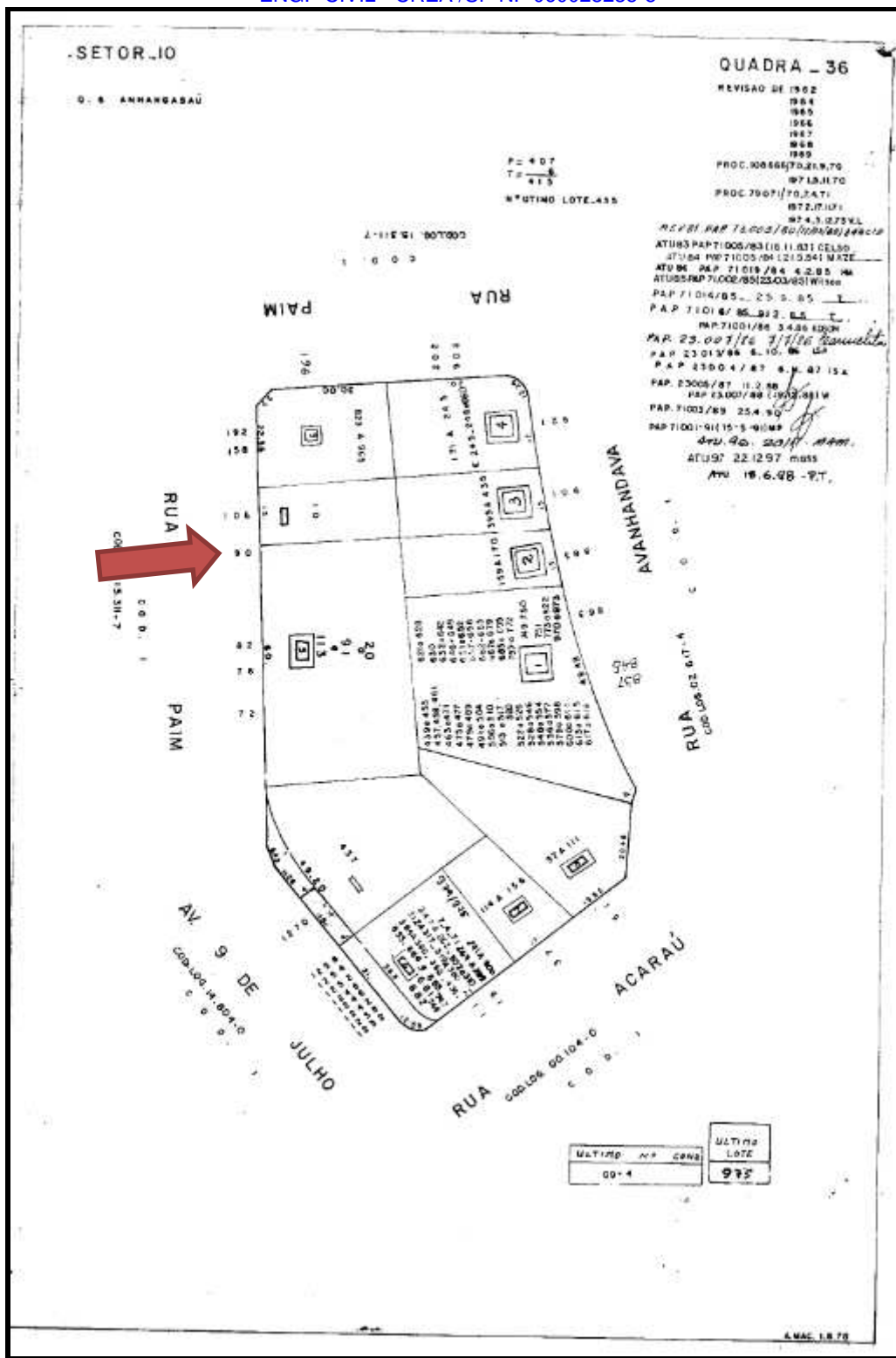


Figura 4.2.1. – Localização do imóvel na quadra “036” do setor fiscal “010”.

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.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

A seguir na figura 4.2.2 apresentamos uma planta obtida do “Google-Maps” demonstrando algumas das atividades existentes na região.

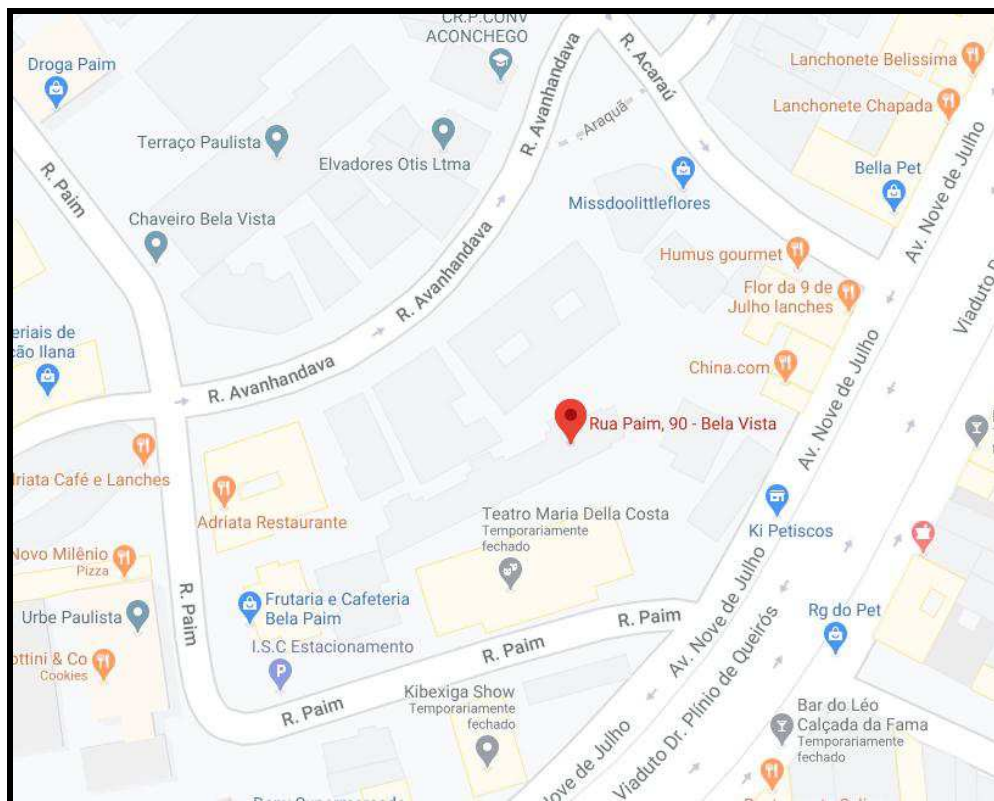


Figura 4.2.2 – Planta do “Google-Maps” o que mostra atividades da região.

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

Na figura 4.2.4. temos o zoneamento em que se insere o edifício em tela de acordo com a Lei do Zoneamento em vigor, ZEU – Zoneamento Eixo de Estruturação da

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

4.3) DA UNIDADE AVALIANDA

A Matrícula n.º 153.875 do 4º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) da Capital assim descreve o imóvel penhorado:

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 92, localizado no 9º pavimento ou 9º andar do EDIFÍCIO ROMA, situado na Rua Paim nº 90, no 17º Subdistrito – Bela Vista, com a área construída de 91,95m², cabendo-lhe a quota ideal no terreno de 0,90485%

CONTRIBUINTE: 010.036.0061-1.

A seguir na figura 4.3.1 apresentamos a certidão de dados cadastrais da unidade avalianda, uma vez que o seu número de contribuinte municipal é “010.036.0061-1”.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

		PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
Cadastro do Imóvel: 010.036.0061-1					
Local do Imóvel: R PAIM, 90 - APTO 92 ED ROMA CEP 01306-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: R PAIM, 90 - APTO 92 ED ROMA CEP 01306-010					
Contribuinte(s): CPF 799.586.804-91 ADEMILTON MANOEL DE BARROS					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	2.183	Testada (m):	60,00		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0090		
Área total (m²):	2.183				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	92	Padrão da construção:	2-C		
Área ocupada pela construção (m²):	900	Uso:	residência		
Ano da construção corrigido:	1964				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	3.854,00				
- da construção:	2.213,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	119.637,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	57.007,00				
Base de cálculo do IPTU:	176.644,00				
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.					
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/09/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/					
Data de Emissão: 19/06/2020 Número do Documento: 2.2020.001287133-8 Solicitante: LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA EIRELI (CNPJ 61.572.301/0001-84)					

Figura 4.3.1 – Certidão de dados cadastrais

Da certidão retro extraímos alguns dados importantes para a descrição e caracterização 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

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

4.4) DO EDIFÍCIO ROMA .

Foi incorporado em um lote de terreno com as seguintes medidas e características:

Frente: 60,00m
 Área: 2.183,00m²
 Profundidade equivalente: $q = (2183)/60 = 36,38m$
 Geometria: Irregular
 Topografia: Plana
 Pedologia: De aspeto superficial firme e seco.

-Total de unidades: 24 unidades, divididas em 2 prumadas

- Total de elevadores: 2 elevadores, sendo 1 social e 1 de serviço.

- Custo mensal do condomínio: R\$ 710,00/mês.

-Área ocupada pela construção: 900,00m²

- Ano da construção: 1.964 (56 anos de idade real).

Padrão da construção: 2-C

TABELA V – TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO
 (Tabela V, anexa à Lei nº 10.235, de 16/12/86)

TIPO 2 - RESIDENCIAL VERTICAL
 Prédios de apartamentos

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

PADRÃO "C"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 200 M² - TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS

- Arquitetura simples; vãos e aberturas médios; esquadrias de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, revestidas com pastilhas; pintura à látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples ou decorados; pisos cerâmicos, granilite ou similares, tacos, carpete; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: até três dormitórios; até dois banheiros e eventualmente WC; geralmente com quarto de empregada; até uma vaga de garagem por apartamento.
- Dependências acessórias de uso comum: salão de festas, salão de jogos, jardins, *play-ground*.
- Elevadores: de uso comum, servindo a dois ou mais apartamentos por andar, eventualmente sem elevador.
- Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação.

Valor do imóvel para o exercício de 2.020 para fins tributários de IPTU é de: R\$ 176.644,00.

Para fins de ITBI – Valor Venal de Referência.

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
010.036.0061.1	282.000,00	R PAIM, 00090 APTO 92 ED ROMA 01306-010

4.5) DA UNIDADE 92 PENHORADA.

O apartamento avaliando de n.º 92 do 9.º andar, possui a seguinte distribuição interna: sala; cozinha; área de serviço ampla e banheiro de empregada; 3 dormitórios (sendo um reversível) ; 1 banheiro social. Seus acabamentos assim se descrevem: pisos de carpete de madeira na sala e nos quartos, pisos cerâmicos; paredes em reboco e emboço com pintura

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

látex P.V.A. sobre massa corrida; Instalações elétricas e hidráulicas de bom padrão; barra de azulejos de primeira até o teto, assentados à prumo; caixilharia, portas e batentes, em alumínio e madeira.

Estado de conservação: Bom.


Idade real: 56 anos de vida real (ano da construção 1.964)

Padrão: Classificamos pelas normas do IBAPE/SP com apartamento com elevador de padrão Simples.

A seguir apresentamos sua descrição pelas normas do IBAPE/SP – *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo – 2.007*, é conforme a seguir na figura 4.5.1.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.3 – APARTAMENTO



1.3.3 - Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de 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 sobre 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 para 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 nas de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
Instalações hidráulicas: completas, atendendo 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; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

Valor Unitário:

<p>Sem elevador: Médio = 1,455 de H₂2N Intervalo de variação = 1,26 a 1,65 de H₂2N</p>	<p>Com elevador: Médio = 1,605 de H₂2N Intervalo de variação = 1,41 a 1,80 de H₂2N</p>
---	---

Figura 4.5.1 – Descrição da classificação apartamento padrão médio pelas normas de benfeitorias do IBAPE-SP.

Área construída: 91,95m².
 Fração Ideal: 0,90485%

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

5) AVALIAÇÃO

5.1) METODOLOGIA ESPECÍFICA

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 ao site do www.zapimovel.com.br obtendo uma amostra com 13 (treze) elementos.

5.2) PESQUISA DE VALORES – AMOSTRA.

A seguir apresentamos a pesquisa com uma amostra com treze (13) elementos colhidos na mesma região geoeconômica conforme a seguir na tabela 5.2.1 resumo e fichas dos elementos do anexo II a este laudo oficial, sendo elementos semelhantes ao avaliando. Foi dado um desconto de 10% em vista da elasticidade da oferta e realizado o saneamento dos unitários da amostra com relação a média. Portanto foram feitos os descartes dos elementos discrepantes que extrapolam o intervalo de $\pm 30\%$ entorno da média, obtendo assim o unitário básico de venda ou a média saneada do unitário a ser adotado, de quando não há mais elementos a serem descartados.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

AMOSTRA - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA						
N ^o	LOCAL	PREÇO	0,90*PREÇO	Au	Qm	Q1
1	Av. Nove de Julho	429.000,00	386.100,00	80,00	4.826,25	4.826,25
2	R. Rocha	470.000,00	423.000,00	80,00	5.287,50	5.287,50
3	Av. Nove de Julho, 1050	490.000,00	441.000,00	80,00	5.512,50	5.512,50
4	Bela Vista	490.000,00	441.000,00	80,00	5.512,50	5.512,50
5	Bela vista	300.000,00	270.000,00	82,00	3.292,68	Nihil
6	R. Paim, 90	458.000,00	412.200,00	87,00	4.737,93	4.737,93
7	R. Sílvia	565.000,00	508.500,00	87,00	5.844,83	5.844,83
8	R. Sílvia	565.000,00	508.500,00	87,00	5.844,83	5.844,83
9	Av. Nove de Julho	550.000,00	495.000,00	90,00	5.500,00	5.500,00
10	Av. Nove de Julho	550.000,00	495.000,00	92,00	5.380,43	5.380,43
11	Av. Nove de Julho, 1066	430.000,00	387.000,00	98,00	3.948,98	3.948,98
12	R. Sílvia, 100	740.000,00	666.000,00	98,00	6.795,92	Nihil
13	R. Martinho Prado,	490.000,00	441.000,00	98,00	4.500,00	4.500,00
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					5.152,64	5.172,34
DESVIO PADRÃO - σ					900,05	596,40
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.					0,17	0,12
LIMITE INFERIOR -30%					3.606,85	3.620,64
LIMITE SUPERIOR +30%					6.698,44	6.724,04

TABELA 5.2.1 – Pesquisa de valores e unitário básico saneado.

Foi realizado o saneamento dos elementos que estavam discrepantes de $\pm 30\%$ em torno da média, desta forma obtivemos a média aritmética saneada com um coeficiente de variação (C.V.) de 12 % de:

Q = R\$ 5.172,34/m²

5.3) CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

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

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 5172 - 0,879 * 596/\sqrt{11} = 5172 - 158 \\ = 5014$$

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 5172 + 0,879 * 596/\sqrt{11} = 5172 + 158 = \\ 5330$$

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

$$AP = (LS-LI)/X = (5330 - 5014)/5172 = 0,0610 \text{ ou} \\ 6,10\%$$

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

Portanto o unitário assim obtido possui grau de precisão III que é o máximo grau de precisão.

5.4) VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO

Será o simples produto da área útil pelo unitário básico de venda retro obtido logo:

$$V_I = R\$ 5.172,34/m^2 * 91,95m^2$$

Em números redondos

$V_I = R\\$ 476.000,00$

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.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

(quatrocentos e setenta e seis mil reais)**6) CONCLUSÃO**

Esta perícia conclui tecnicamente, S.M.J. de V.Exa, que o justo e real valor de mercado para o imóvel penhorado para venda à vista para data de 01 de junho de 2.020, é de:

V_I = R\$ 476.000,00**(quatrocentos e setenta e seis mil reais)****7) TERMOS DE ENCERRAMENTO**

Tendo realizada sua avaliação encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado e assinado eletronicamente com 17 (dezessete) páginas, acompanhando 02 anexos, sendo um de vinte e oito (28) fotos, , e 2 amostra com 13 (treze) elementos pesquisados.

São Paulo, 17 de junho de 2.020.

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 PROOST DE SOUZA

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

ANEXO I

28 (vinte e oito) FOTOS obtidas pela perícia.



Foto 01 – Vista da Rua Paim no trecho em que se situa o Edifício Roma.



Foto 02 – idem, no sentido oposto.



Foto 03 – Vista da fachada principal do Ed. Roma, localizado à Rua Paim, 90 – Bela Vista/SP.



Foto 04 – Entrada principal com portaria e serviços de segurança.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 05 – idem

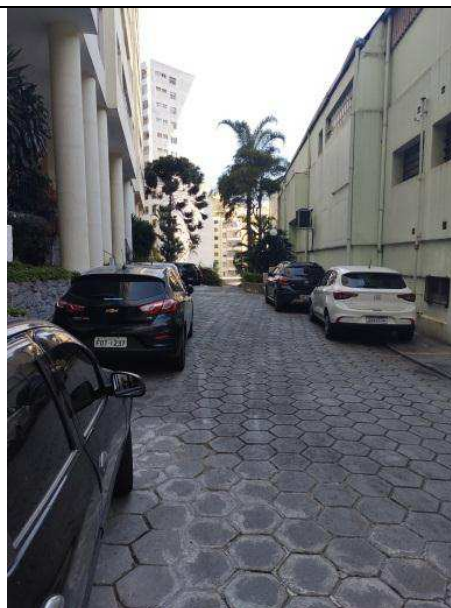


Foto 06 – entrada de veículos.



Foto 07 – Entrada principal do Condomínio Roma.



Foto 08 – idem, detalhe.

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.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 09 – Elevador social.



Foto 10 – Elevador Marca Sigma.



Foto 11 – Vista da entrada do apartamento 92 avaliando do 9.º andar e esposa do executado.



Foto 12 – Sala, e o Sr. Anísio Gomes Barbosa - (síndico).

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 13 – Outra vista da sala.

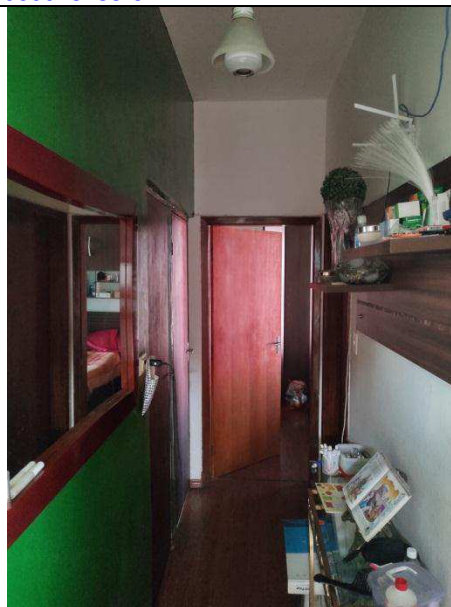


Foto 14 – Corredor de distribuição para os dormitórios e BWC.



Foto 15- Cozinha, armários.



Foto 16 – Idem, armários e gabinete.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

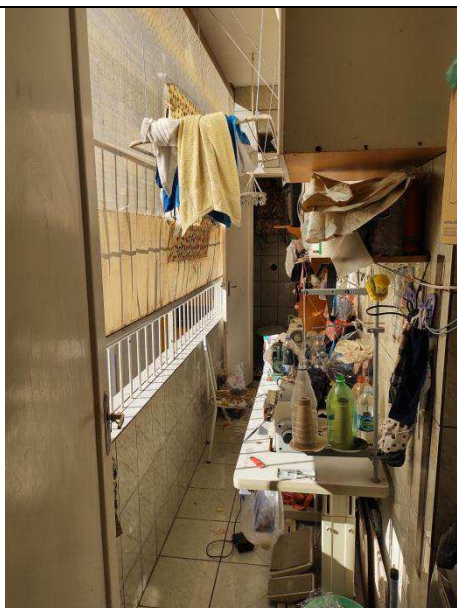


Foto 17 – Área de serviço e lavanderia.



Foto 18 – WC de empregada.



Foto 19 – Primeiro dormitório.



Foto 20 – Outra vista.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

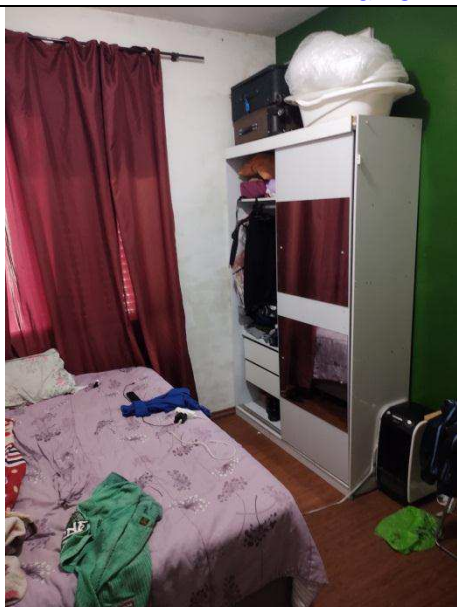


Foto 21 – Segundo dormitório.



Foto 22 – Idem.

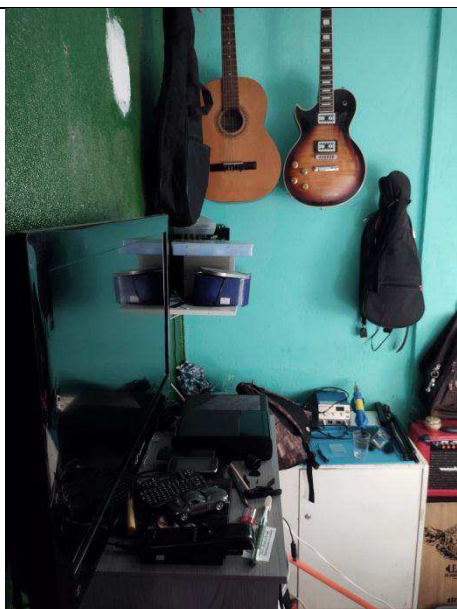


Foto 23 – Terceiro dormitório, reversível.



Foto 24 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 25 – Banheiro social.



Foto 26 – Idem.



Foto 27 – Box e detalhe de piso cerâmico.



Foto 28 – Detalhe de pisos quentes dos dormitórios e sala (carpete de madeira).

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 29 –Detalhe dos pisos da cozinha e lavanderia.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

ANEXO II – PESQUISA

23/06/2020 Apartamento com 2 quartos, 80 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis



[Anuncie](#)
[Anunciar imóveis](#)
[Central de ajuda](#)
[Entrar ou cadastrar](#)

fotos (9)



mapa



apartamento para comprar em ♥

[Avenida Nove de Julho - Bela Vista, São Paulo - SP](#) 

Venda R\$ 429.000
 condomínio R\$ 523
 IPTU não informado


80 m² 2 quartos 1 banheiro

Descrição

Apartamento com fácil acesso a transporte público, para várias localizações da cidade. Imóvel em ótimo estado. Com sacada. Agende uma visita.

Favoritar

[Outras ofertas desse anunciante \(19.245\)](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-80m2-id-2453331180/>
1/4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2020 às 17:32, sob o número WJMJ20408747803. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1089461-69.2014.8.26.0100 e código 9382687.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

23/06/2020 Apartamento com 2 quartos, 80 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

 Anuncie Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar


fotos (6) mapa



apartamento para comprar em 

Rua Rocha - Bela Vista, São Paulo - SP 

Venda R\$ 470.000
condomínio R\$ 580
IPTU não informado

80 m² 2 quartos 2 banheiros

Características

IMÓVEL

Condomínio fechado

Cozinha

2 DORMITÓRIOS na Bela Vista.
80 m2.
Ótima localização. -

[Outras ofertas desse anunciante \(1.017\)](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-80m2-id-2465360387/> 1/4

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.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

23/06/2020 Apartamento com 2 quartos e com área de serviço, 80 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

zap Anuncie Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar

fotos (15) mapa



apartamento para comprar em ♥
 Bela Vista, São Paulo - SP

Venda R\$ 490.000
 condomínio R\$ 693
 IPTU não informado

80 m² 2 quartos 2 banheiros

Características

IMÓVEL

Área de serviço

Belíssimo apartamento para venda na Be

Já pensou em modernidade e conforto? E

[Mostrar mais](#)

[Favoritar](#)

[Outras ofertas desse anunciante \(5.832\)](#)

O que você precisa fazer no ZAP?

Encontrar um imóvel para alugar iulo.

Encontrar um imóvel para comprar

Anunciar um imóvel

hotjar Seguinte


<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-80m2-id-2498681310/> 1/4

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.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

23/06/2020 Apartamento com 2 quartos e com área de serviço, 80 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis



[Anuncie](#)
[Anunciar imóveis](#)
[Central de ajuda](#)
[Entrar ou cadastrar](#)

fotos (15)
mapa



apartamento para comprar em ❤

Bela Vista, São Paulo - SP 📍

Venda R\$ 490.000

condomínio R\$ 693

IPTU não informado

🏠
🛏
🚿

80 m² 2 quartos 2 banheiros

Características

IMÓVEL

Área de serviço

Belíssimo apartamento para venda na Be

Já pensou em modernidade e conforto? E

[Mostrar mais](#)

Favoritar

[Outras ofertas desse anunciante \(5.832\)](#)

O que você precisa fazer no ZAP?

Encontrar um imóvel para alugar aulo.

Encontrar um imóvel para comprar

Anunciar um imóvel


hotjar
Seguinte

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-80m2-id-2488881310/>
1/4

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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




23/06/2020 Apartamento com 3 quartos, 82 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis





[Anuncie](#) [Anunciar imóveis](#) [Central de ajuda](#) [Entrar ou cadastrar](#)

fotos (9)

mapa




apartamento para comprar em 

Bela Vista, São Paulo - SP 

Venda R\$ 300.000

condomínio R\$ 650

IPTU não informado

82 m² 3 quartos 1 banheiro

Descrição

Belíssimo apartamento para venda na Bela Vista, bairro localizado na grand Paulo.

Localização privilegiada próximo à estaçã tros,...

[Mostrar mais](#)

Favoritar

[Outras ofertas desse anunciante \(5.832\)](#)

O que você precisa fazer no ZAP?

Encontrar um imóvel para alugar

Encontrar um imóvel para comprar

Anunciar um imóvel

hotjar
Seguinte

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-82m2-id-2486682575/>
1/4


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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2020 às 17:32, sob o número WJMJ20408747803. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1089461-69.2014.8.26.0100 e código 9382687.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

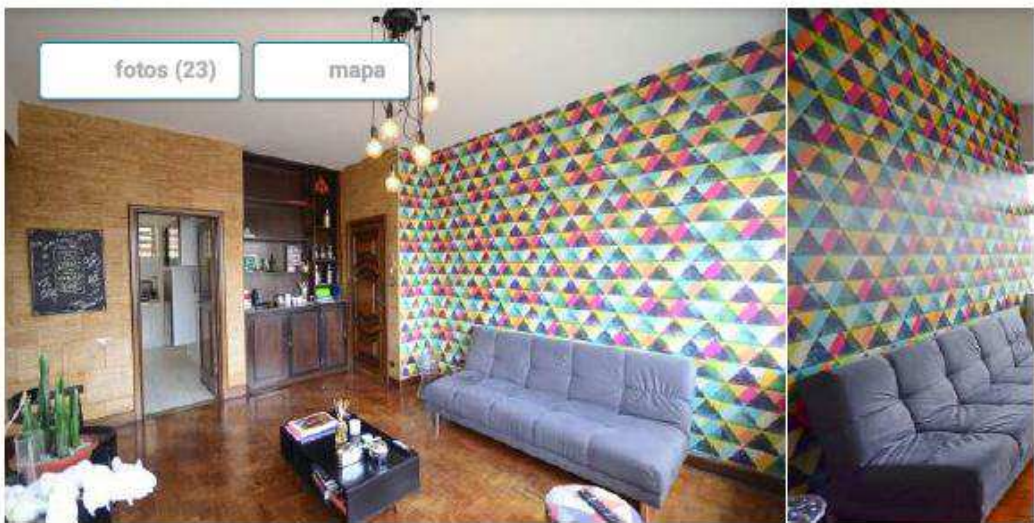
23/08/2020 Apartamento com 2 quartos, 87 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis



[Anuncie](#) [Anunciar imóveis](#) [Central de ajuda](#) [Entrar ou cadastrar](#)

fotos (23)

mapa



destaque apartamento para comprar em ♥

Rua Paim, 90 - Bela Vista, São Paulo - SP 📍

Venda R\$ 458.000
condomínio R\$ 750
IPTU não informado

🏠
🚗
🚗
🏠

87 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Descrição

à venda na Rua Paim, Bela Vista - São Paulo, SP

Preço: R\$ 458000.00...

[Mostrar mais](#)

Favoritar

[Outras ofertas desse anunciante \(3.090\)](#)

O que você precisa fazer no ZAP?

Encontrar um imóvel para alugar

Encontrar um imóvel para comprar

Anunciar um imóvel

hotjar
Seguinte

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-87m2-id-2486879800/>
1/4

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.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5


23/06/2020 Apartamento com 3 quartos e com salão de festas, 87 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

zap Anuncie Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar




fotos (15) mapa



apartamento para comprar em 

Rua Sílvia - Bela Vista, São Paulo - SP 

Venda R\$ 565.000
condomínio R\$ 500
IPTU não informado

87 m² 3 quartos 1 banheiro

Características

IMÓVEL

Salão de festas

Apartamento na Bela Vista com 3 dormitórios e 87 metros de área construída Em condomínio que conta com salão de festas Aproveite e agende sua visita conosco shprime.com.br


[Outras ofertas desse anunciante \(19.245\)](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-salao-de-festas-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-87m2-id-2481452282/> 1/4

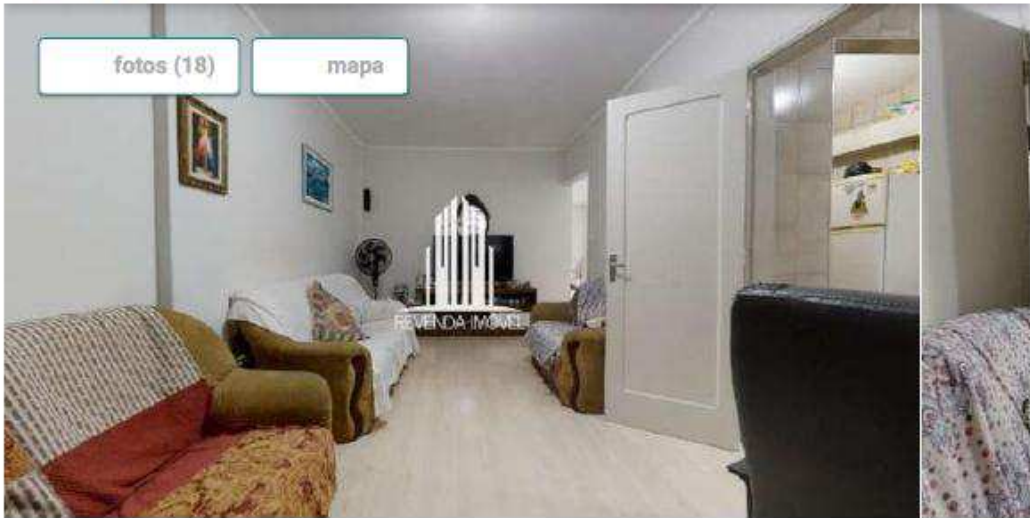
LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA


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


23/06/2020 Apartamento com 3 quartos, 87 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

 Anuncie Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar




fotos (18) mapa



apartamento para comprar em 

Rua Sílvia - Bela Vista, São Paulo - SP 

Venda R\$ 565.000
condomínio R\$ 500
IPTU não informado

87 m² 3 quartos 1 banheiro

Descrição

Belíssimo e espaçoso apartamento pronto para morar de 3 dormitórios no Bela Vista - SP.

Características do condomínio
Salão de festas

Excelente localização!!

[Outras ofertas desse anunciante \(9.966\)](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-87m2-id-2486886298/> 1/4

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

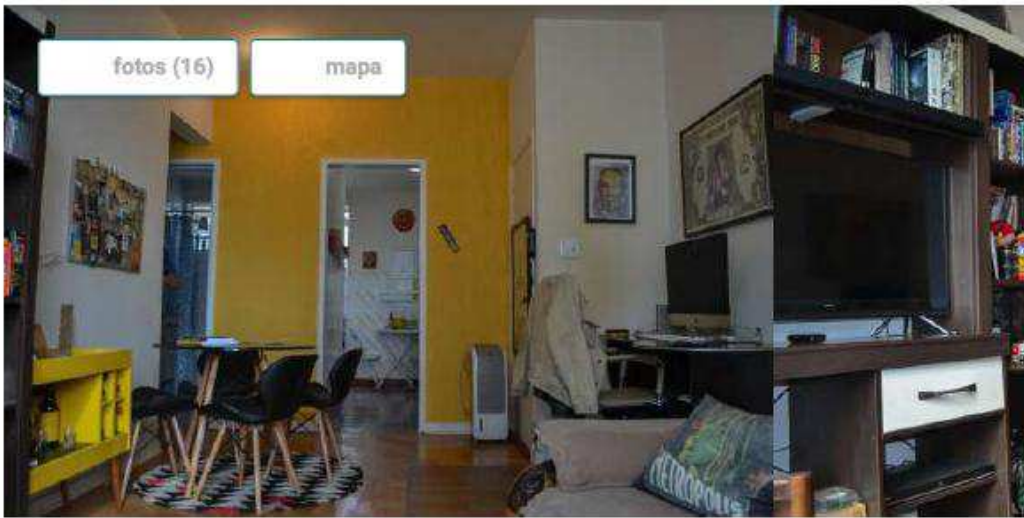
LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

23/06/2020 Apartamento com 2 quartos e com segurança interna, 90 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

zap Anuncie Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar

fotos (16)
mapa



destaque apartamento para comprar em ♥

Avenida Nove de Julho, 543 - Bela Vista, São Paulo - SP 📍

Venda R\$ 550.000
condomínio R\$ 630
IPTU não informado

🏠
🛏️
🚿

90 m² 2 quartos 1 banheiro

Características

IMÓVEL

Circuito de segurança

Condomínio fechado

Elevador

Apartamento com sala 2 ambientes e pro
cozinha, banheiro, ampla área de serviço.

Não possui vaga de garagem e IPTU isen

[Mostrar mais](#)

O que você precisa fazer no ZAP?

Encontrar um imóvel para alugar

Encontrar um imóvel para comprar

Anunciar um imóvel

hotjar Seguinte


<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-seguranca-interna-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-90m2-id-2481119786/> 1/4

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.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5




23/06/2020 Apartamento com 2 quartos e com sala de jantar, 92 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis



[Anuncie](#)
[Anunciar imóveis](#)
[Central de ajuda](#)
[Entrar ou cadastrar](#)

fotos (17)

mapa

apartamento para comprar em ♥

Avenida Nove de Julho - Bela Vista, São Paulo - SP 📍

Venda R\$ 550.000

condomínio R\$ 600

IPTU não informado

🏠
🛏️
🚿

92 m² 2 quartos 2 banheiros

Características

IMÓVEL

Copa

Sala de jantar

Apartamento de 92m² com dois dormitórios, sala ampla para 02 ambientes, lavabo, WC, cozinha equipada com eletrodomésticos, próximo a comércio locais. Não deixe de visitar e comprar este imóvel.

Mostrar mais

O que você precisa fazer no ZAP?

Encontrar um imóvel para alugar

Encontrar um imóvel para comprar

Anunciar um imóvel

hotjar
Seguinte


inejados, próximo à a visita...

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-sala-de-jantar-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-92m2-42435835487/>
1/4

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

23/06/2020 Apartamento com 2 quartos, 98 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

 Anuncie Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar



fotos (15) mapa



apartamento para comprar em 

Avenida Nove de Julho, 1066 - Bela Vista, São Paulo - SP 

Venda R\$ 430.000
condomínio R\$ 650
IPTU R\$ 110

98 m² 2 quartos 2 banheiros

Descrição

-

[Outras ofertas desse anunciante \(11.016\)](#)

Conheça a região do bairro Bela Vista

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-98m2-id-2461177186/> 1/4

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.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5


23/06/2020 Apartamento com 2 quartos e com elevador, 98 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

zap Anuncie Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar


fotos (12) mapa



destaque apartamento para comprar em 

Rua Silvia, 100 - Bela Vista, São Paulo - SP 

Venda R\$ 740.000
condomínio R\$ 455
IPTU não informado

98 m² 2 quartos 1 banheiro

Características

IMÓVEL

Área de serviço

Circuito de segurança

Elevador

Acesse: www.lelloimoveis.com.br - código 126244 Apartamento com boa distribuição interna e sem vaga de garagem Apartamento muito bem localizado, próximo ao metro Trianon (Av Paulista), Shopping Cidade de SP, FGV, hospitais, padarias, restaurantes, supermercado,...

[Mostrar mais](#)


<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-98m2-id-2452300782/> 1/4

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.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5


23/08/2020 Apartamento com 2 quartos e com área de serviço, 98 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

 Anuncie Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar




fotos (20) mapa



apartamento para comprar em 

Rua Martinho Prado - Bela Vista, São Paulo - SP 

Venda R\$ 490.000
condomínio R\$ 600
IPTU não informado

98 m² 2 quartos 2 banheiros

Características

IMÓVEL

Área de serviço
Interfone

Apartamento com 98m², 2 dormitórios e 1 sala. O imóvel possui dependência e WC empregados, cozinha e área de serviço. Além de ser um bairro familiar e arborizado, possui ótima localização, próxima à Avenida Nove de Julho. A estação Anhangabaú do metrô está a...

[Mostrar mais](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-98m2-id-2441530502/> 1/4

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