

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.****PROCESSO N.º 1099748-52.2018.8.26.0100**

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 da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIA ALMIRA GONÇALVES** move contra **RAIMUNDO CESAR DOS SANTOS**, 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**

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 uma loja localizada na **Av. Casper Libero nº 538 na Galeria Almira Gonçalves - loja 20**, nesta Capital de São Paulo, de conformidade com a nomeação deste perito oficial às fls. 147 .

Às fls. 115/118 temos a matrícula do imóvel penhorado de n.º 14.438 do 5.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 Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

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) VISTORIA

4.1) DATA

De conformidade com a data agendada de acordo com a Lei e determinação deste Juiz de fls. 331, a perícia compareceu no imóvel no 17/agosto/2.020 às 10:00horas, com a presença do Sindico Luiz Vianna de Souza Vellozo - RG: 5.507.551-4 vistoriou o imóvel penhorado e a galeria em que está inserido.

4.2) LOCAL

A loja penhorada corresponde ao de n.º 20 no térreo da Galeria “Almira Gonçalves”, sendo que o prédio desta loja possui além da galeria no térreo apartamentos residenciais em seus andares altos. Conforme planta da quadra fiscal apresentada na figura 4.2.1 a seguir, temos sua localização na malha urbana. A quadra fiscal “001” do setor fiscal “020” é completada pelas vias: Rua Mauá, Rua Brigadeiro Tobias e Rua Washington Luís no bairro de Santa Efigênia, nesta Capital do Estado de São Paulo. O local é servido por todos os melhoramentos públicos, a região por todos os equipamentos urbanos e serviços necessários a uma boa habitabilidade, tais

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

como postos de gasolina e de serviços, supermercados, hospitais, transportes coletivos, METRO/SP, pronto socorro, escolas, templos religiosos, universidades, comércio varejista de conveniência, oficinas de serviços diversificados, praças e áreas verdes, Shoppings. Mercadologicamente é uma região muito antiga da cidade em continuo desenvolvimento com novos empreendimentos públicos que visam sua revitalização.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

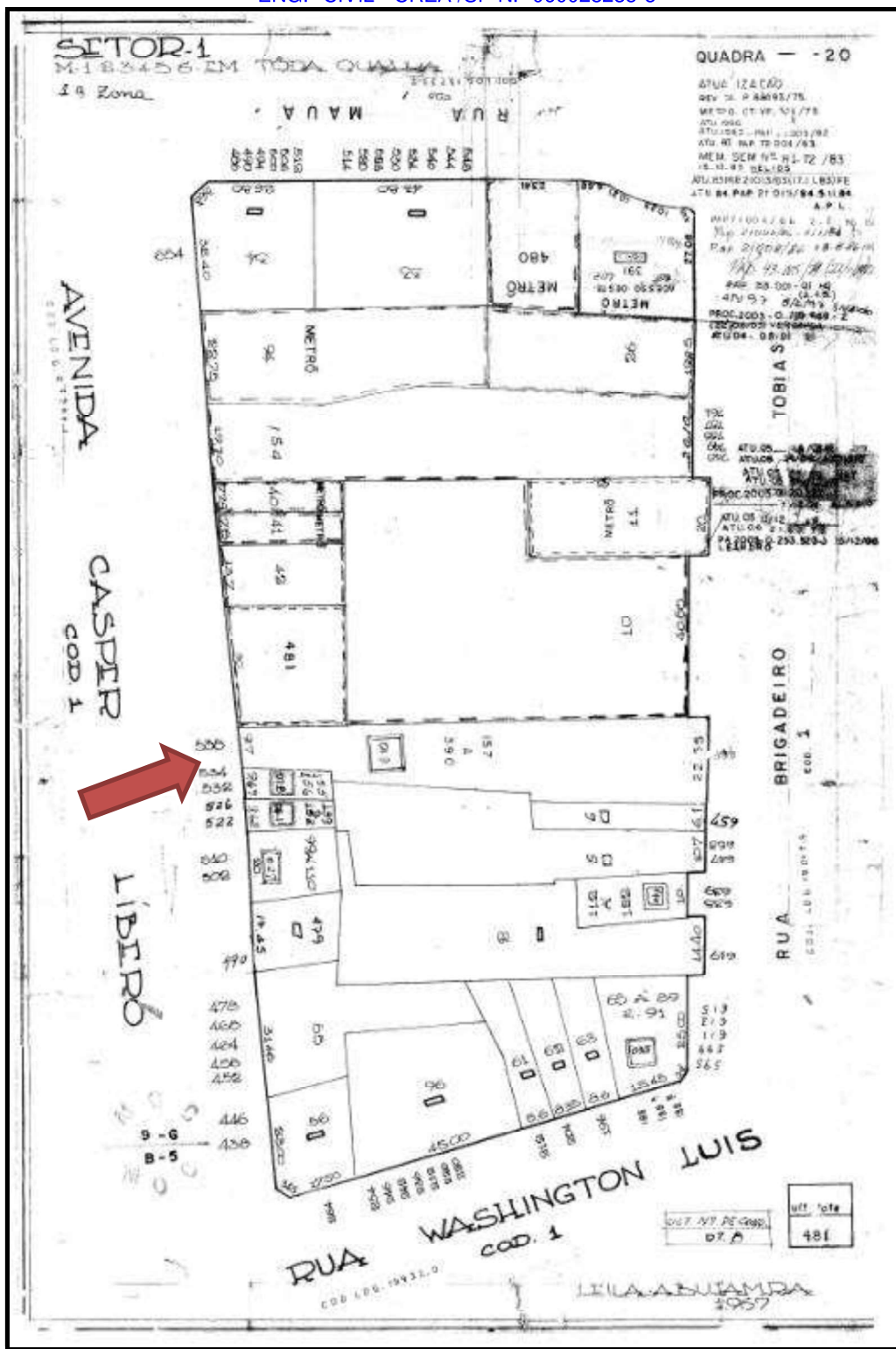


Figura 4.2.1. – Localização do imóvel na quadra “020” do setor fiscal “001”.

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.

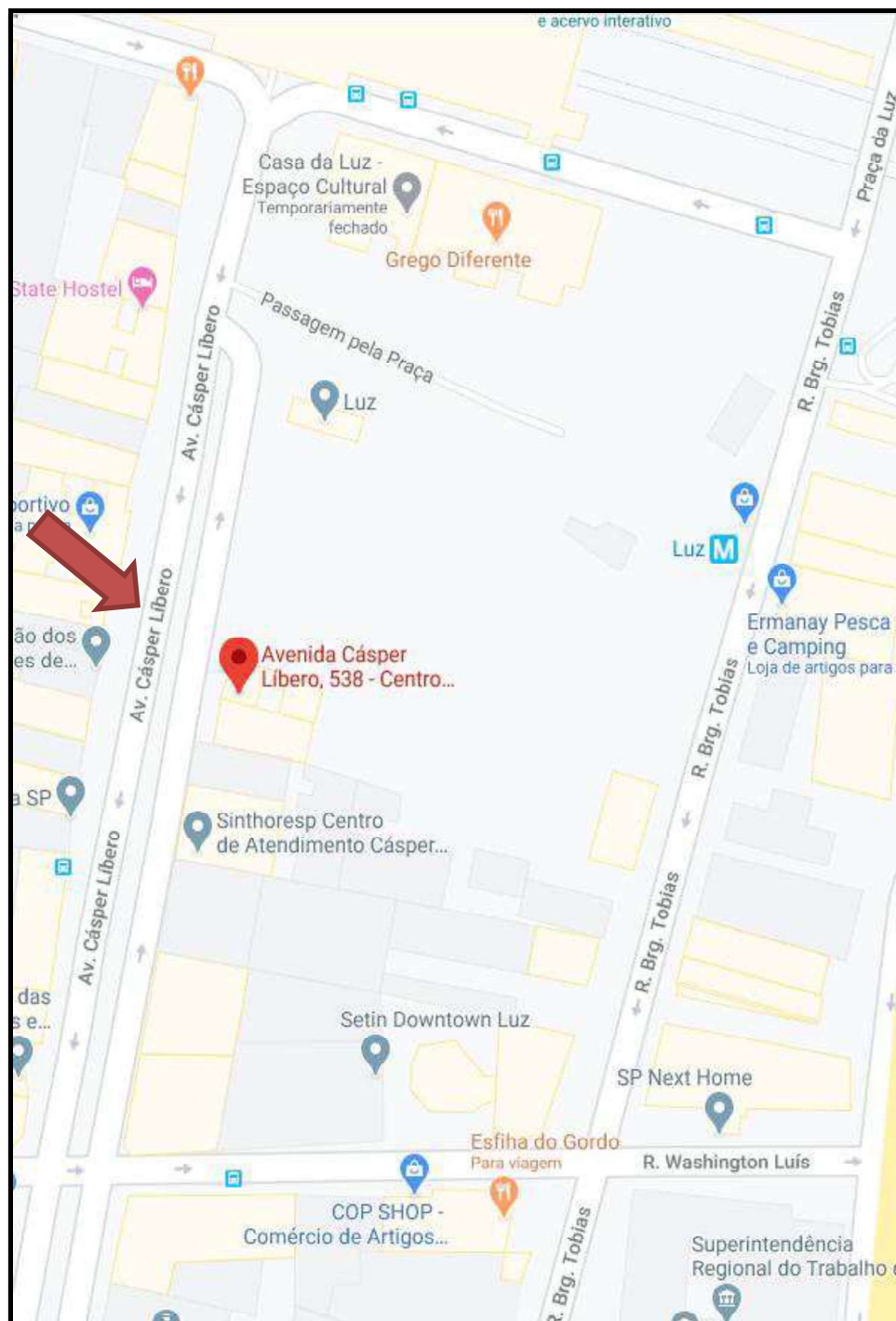


Figura 4.2.2 – Planta do “Google-Maps” mostrando diversas atividades da região.

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

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.



Figura 4.2.3 – Fonte: GEOSAMPA –setor 001; quadra 020; lote fiscal 0180.

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



Figura 4.2.4 – Fonte: GEOSAMPA – zoneamento ZC- ZONA DE CENTRALIDADE.

Zona de Centralidade – ZC

Vista Aérea ⁽¹⁾ Foto Aérea ⁽²⁾ Vista do Pedestre ⁽³⁾

Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

A ZC está dividida em:

- ZC: porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;
- ZCa: porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional;
- ZC-ZEIS: porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Na figura 4.2.4. retro temos o zoneamento em que se insere o edifício em tela de acordo com a Lei do Zoneamento em vigor, ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana e respectivos parâmetros ditados pela Lei.

4.3) DA UNIDADE AVALIANDA

A Matrícula n.º 14.438 do 5º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) da Capital assim descreve o imóvel penhorado:

IMÓVEL: *A loja nº20 do Edifício e Galeria Almira Gonçalves, sito á Av. Casper Libero, nº 538 e Rua Brigadeiro Tobias, nº 669, no 5º Subdistrito-Santa Efigênia, com a área privativa de 38,47m², área comum de 17,40m² e área total de 55,87m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0037% no terreno.*

CONTRIBUINTE: 001.020.0153-7(edifício)

A seguir na figura 4.3.1 apresentamos a certidão de dados cadastrais do imóvel avaliando, onde observamos que está avaliado para fins tributários em R\$ 110.851,00 para o exercício de 2.020, tendo como número de contribuinte: 001.020.0180-4.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do imóvel: 001.020.0180-4

Local do imóvel:
AV CASPER LIBERO, 538 - LJ 20
SANTA EFIGENIA - CEP 01033-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV CASPER LIBERO, 538 - LJ 20
SANTA EFIGENIA - CEP 01033-000

Contribuinte(s):
CPF 757.597.198-34 RAIMUNDO CEGAR DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.152	Testada (m):	32,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0037
Área total (m²):	2.152		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	56	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	2.021	Uso:	comercial
Ano da construção concluída:	1976		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	5.054,00		
- da construção:	2.213,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	50.126,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	60.726,00		
Base de cálculo do IPTU:	110.851,00		

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 006/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/08/2020
Número do Documento: 2.2020.002443004-8
Solicitante: LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA EIRELI (CPF 61.572.301/0001-84)

Figura 4.3.1 – Certidão de dados cadastrais do imóvel.

Fonte: PMSP

4.4) DA GALERIA ALMIRA GONÇALVES .

A galeria possui duas entradas que ligam as duas vias a saber: Av. Cásper Libero como principal e a Rua Brigadeiro Tobias.

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 21/08/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20412849704. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1099748-52.2018.8.26.0100 e código 99909956.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Possui duas portarias, 48 lojas térreas, 3 blocos de apartamentos no superior totalizando 13 andares servidos por seis elevadores.

4.5) DA UNIDADE 20 PENHORADA.

A Loja avalianda de n.º 20 possui a seguinte distribuição interna: 2 andares, sendo uma loja térrea e na parte superior um mezanino para depósito e um um banheiro.

Estado de conservação: Bom.

Idade real: 44 anos de vida real (ano da construção 1.976)

Padrão: Classificamos pelas normas do IBAPE/SP como escritório de padrão simples com elevador de padrão simples - valor intermediário.

A seguir apresentamos sua descrição pelas normas do IBAPE/SP – *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo – 2.019*, é conforme a seguir na figura 4.5.1.

Custo médio mensal do condomínio: R\$ 400,00/mês.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



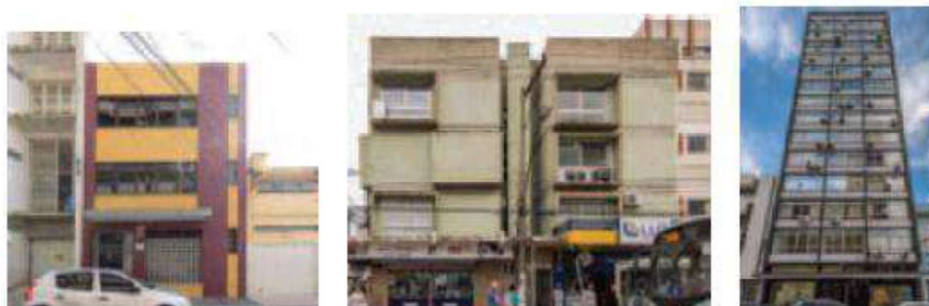
ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
	Com elevador	3,742	4,158	4,573

Figura 4.5.1 – Descrição da classificação escritório padrão simples pelas normas de benfeitorias do IBAPÉ-SP.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Área útil:	38,47m ² .
Área comum:	17,40m ²
Área total construída:	55,87m ²

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 aos sites <https://www.imovelweb.com.br/> e www.zapimovel.com.br.

5.2) PESQUISA DE VALORES – AMOSTRA.

A seguir apresentamos a pesquisa com uma amostra com 11 (onze) 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. São 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

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

média saneada do unitário a ser adotado, de quando não há mais elementos a serem descartados.

AMOSTRA - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA						
Nº	LOCAL	PREÇO	0,90*PREÇO	Au	Qm	Qs
1	Av. Prestes Mais,241	250.010,00	225.009,00	34,00	6.617,91	nihil
2	Av. Prestes Mais,241	150.000,00	135.000,00	35,00	3.857,14	3.857,14
3	Av. Prestes Mais,241	150.005,00	135.004,50	35,00	3.857,27	3.857,27
4	Av. Prestes Mais,241	170.012,00	153.010,80	37,00	4.135,43	4.135,43
5	Rua da Graça,473	160.000,00	144.000,00	40,00	3.600,00	3.600,00
6	Rua da Graça	165.000,00	148.500,00	40,00	3.712,50	3.712,50
7	Rua José Paulino	260.000,00	234.000,00	45,00	5.200,00	nihil
8	Rua 7 de Abril	150.000,00	135.000,00	49,00	2.755,10	2.755,10
9	Av. Prestes Mais,241	200.012,00	180.010,80	54,00	3.333,53	3.333,53
10	Rua José Paulino	220.000,00	198.000,00	55,00	3.600,00	3.600,00
11	Bom Retiro	150.000,00	135.000,00	70,00	1.928,57	nihil
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					3.872,50	3.606,37
DESVIO PADRÃO - σ					1.219,06	416,82
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.					0,31	0,12
LIMITE INFERIOR -30%					2.710,75	2.524,46
LIMITE SUPERIOR +30%					5.034,25	4.688,28

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\$ 3.606,37/m²

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

5.3) CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados 08 (oito) elementos da amostra, temos então 7 (sete) graus de liberdade, logo: $t_{\alpha/2} = 0,876$ - (80%) – (distribuição de Student).

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 3606 - 0,896 * 416/\sqrt{8} = 3606 - 131 = 3475$$

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 3606 + 0,896 * 416/\sqrt{8} = 3606 + 131 = 3737$$

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

$$AP = (LS-LI)/X = (3737 - 3475)/3606 = 0,0726 \text{ ou } 7,26\%$$

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 DA UNIDADE PENHORADA

Será o simples produto da área útil pelo unitário básico de venda retro obtido como mais 50% em vista

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

da existência de pé direito suficiente para instalação de mezanino, logo:

$$V_I = R\$ 3.606,37/m^2 * 38,47m^2 * 1,50$$

Em números redondos

V_I = R\$ 208.000,00
(duzentos e oito 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 agosto de 2.020, é de:

V_I = R\$ 208.000,00
(duzentos e oito mil reais)

7) TERMOS DE ENCERRAMENTO

Tendo realizada sua avaliação encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado e assinado eletronicamente com dezesseis (16) páginas, acompanhando 02 anexos, sendo I com 22 (vinte e duas) fotos, II e amostra com 11 (onze) elementos pesquisados.

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

São Paulo, 20 de agosto 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

22 (vinte e duas) FOTOS OBTIDAS PELA PERÍCIA em 10/08/2.020.

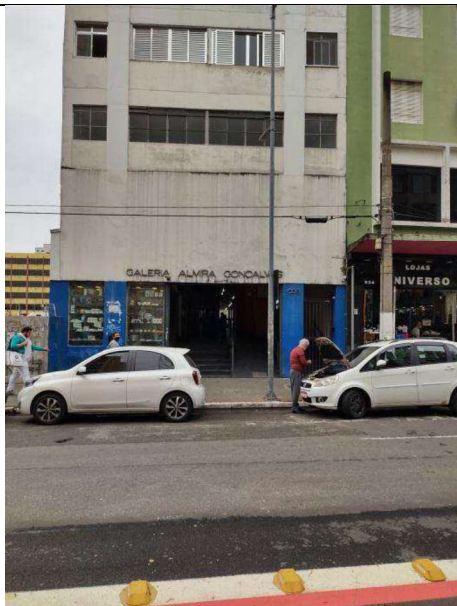


Foto 01 – Vista da fachada Ed. Galeria Almira Gonçalves



Foto 02 – Vista da Av. Cásper Libero.



Foto 03 – idem, no sentido oposto.



Foto 04 – Entrada principal e numeração.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

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 21/08/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20412849704. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1099748-52.2018.8.26.0100 e código 99909956.



Foto 05 – Entrada principal .



Foto 06 – Entrada e hall .



Foto 07 – horário de funcionamento da galeria.

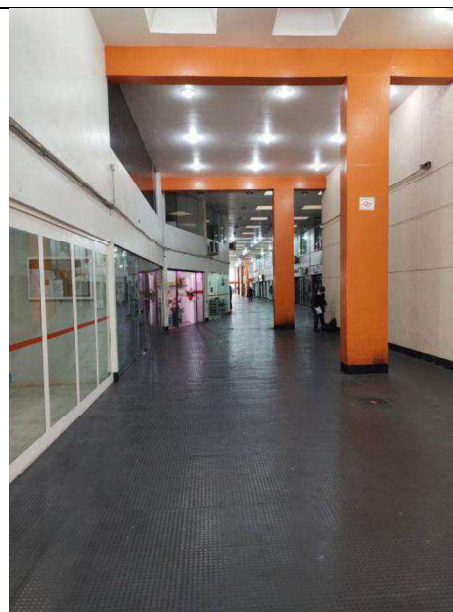


Foto 08 – corredor galeria.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

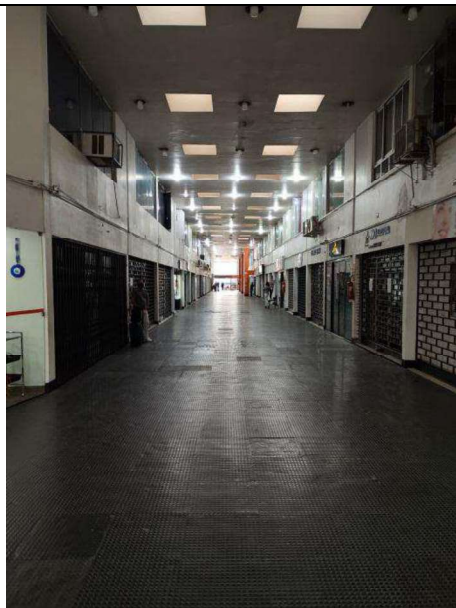


Foto 09 – idem



Foto 10 –idem



Foto 11 – loja 20 avalianda.

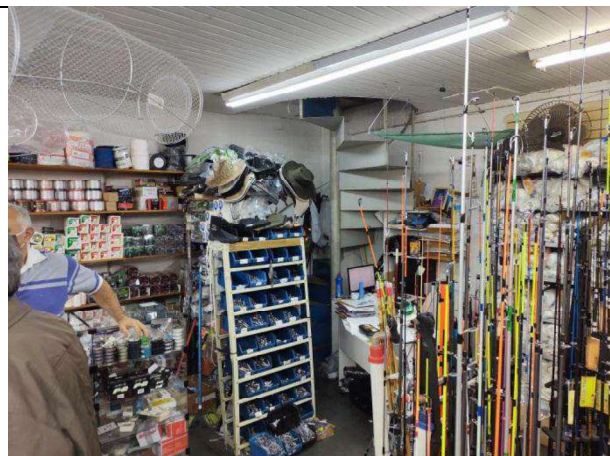


Foto 12 – idem, escada caracol para o mezanino.

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

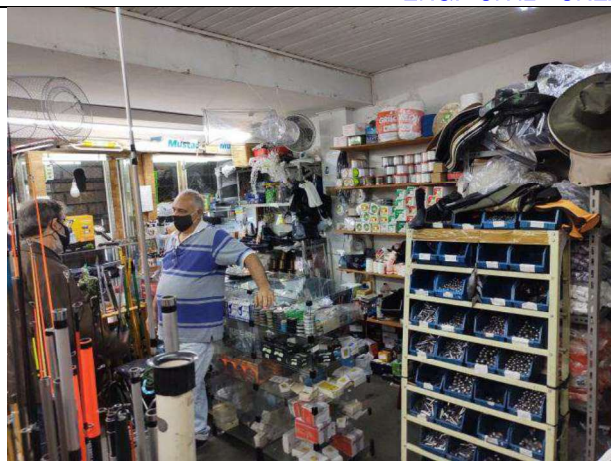


Foto 13 – idem

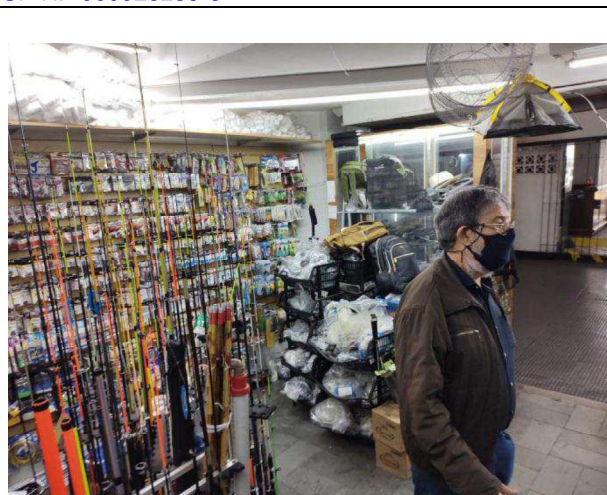


Foto 14 – idem



Foto 15 – escada de acesso ao mezanino.



Foto 16 – mezanino.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 17 – piso de madeira mezanino.



Foto 18 – mezanino.



Foto 19 – idem.



Foto 20 – banheiro (mezanino)

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 21 – idem.



Foto 22 – piso mezanino, madeira e concreto.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

ANEXO II – PESQUISA

21/08/2020 Loja / Salão / Ponto Comercial 34 m² no Centro em Centro, São Paulo - ZAP Imóveis

zap Compra Aluguel Lançamentos Descubrir de Anunciar Entrar ou imóveis cadastrar

fotos e vídeo (29) mapa



Loja localizada no Centro (REF.: 21440)...

ponto comercial/loja/box para comprar em  

[Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP](#) 

- Venda R\$ 250.010
- condomínio R\$ 843
- IPTU R\$ 4.922

34 m² 1 banheiro

Descrição

Loja localizada no Centro (REF.: 21440)

Excelente negócio para investidores. O espaço encontra-se alugado para dois locatários, sendo...

[Mostrar mais](#)

[Favoritar](#) [Compartilhar anúncio](#)

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venha-loja-salao-centro-centro-sao-paulo-sp-34m2-ig-1042513347/?_ztsrf%3Ab 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

19/08/2020 Loja / Salão / Ponto Comercial 35 m² no Centro em Centro, São Paulo - ZAP Imóveis

zap Compra Aluguel Lançamentos Descubrir de Anunciar Entrar ou cadastrar

fotos (8)

mapa



Salão Comercial no Centro de São Paulo - 35 ...

ponto comercial/loja/box para comprar em ➔ ❤
 Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP 📍

- Venda R\$ 150.000
- condomínio R\$ 680
- IPTU R\$ 65

🏠 🚿
 35 m² 1 banheiro

Descrição

Salão Comercial no Centro de São Paulo - 35 m²
 O prédio possui 3 entradas. Salão no piso térreo entrando pela Rua Brigadeiro Tobias.
 Localização: a 150 metros da Rua Santa Efigênia, a 300 metros da Av. Senador Queiroz, a 500 metros do Metrô São Bento. -

Favoritar

Compartilhar anúncio

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-centro-sao-paulo-sp-35m2-ld-2468994375/?_ztsr%3Ab 1/8

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 21/08/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20412849704 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099748-52.2018.8.26.0100 e código 99909956

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

21/08/2020 Conjunto Comercial / Sala 35 m² no Centro em Centro, São Paulo - ZAP Imóveis

zap Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de Anunciar Entrar ou Imóveis: cadastrar

fotos e vídeo (21) mapa ajuda



Loja para venda (REF49212) Loja com 35m²,...

sala/conjunto para comprar em  

Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP 

- **Venda R\$ 150.005**
condomínio R\$ 700
IPTU não informado

35 m² 1 banheiro

Características

IMÓVEL

Vigia

Loja para venda (REF49212)

Loja com 35m², localizada no 1º piso com saída para a Av. Prestes Maia. ...

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-centro-sao-paulo-sp-35m2-461987951/?_zi=srf%3Ab 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

19/08/2020 Loja / Salão / Ponto Comercial com segurança interna, 37 m² no Centro em Centro, São Paulo - ZAP Imóveis

zap Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de Anunciar **Entrar ou**
Imóveis: **cadast**

fotos e vídeo (16) mapa ajuda



Loja a venda no centro Edifício Mirante / Zarzu...

ponto comercial/loja/box para comprar em
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

• **Venda R\$ 170.012**
condomínio R\$ 681
IPTU R\$ 620

37 m² 1 banheiro

Mensagem

Características

IMÓVEL

Circuito de segurança

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-seguranca-interna-centro-centro-sao-paulo-sp-37m2-4d-2463475690/?_ztl=srj%3Ab 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

21/08/2020

Comercial à venda com 0 , Bom Retiro, São Paulo - R\$ 160.000, 40 m2 - ID: 2934972630 - Imovelweb

imovelweb

Fotos Vídeos Planos Mapa Tour 360º Favorito

Super destaque

23 Galeria 5/17

Imovelweb > Comerciais > Comprar > São Paulo > São Paulo > Bom Retiro > Loja comercial à venda, Bom Retiro, São Paulo.

Comercial - 40m²

Rua da Graça 473, Bom Retiro, São Paulo

Publicado há mais de 1 ano

Loja Comercial à Venda, Bom Retiro, São Paulo.

Empresa à venda: Lanchonete / Restaurante com refeições a la carte, salgados e lanches. Bem instalada, com ótima comida. Ótima localização no Bom Retiro. Com mesas e bancada. Vários estacionamentos próximos e paralela a rua principal da região a José Paulino.

Detalhamento do material fixo:

Venda
IPTU

R\$ 160.000
R\$ 6.500

Simule aqui o seu crédito

Mensagem ao anunciante

https://www.imovelweb.com.br/propriedade/loja-comercial-a-venda-bom-retiro-sao-paulo-2934972630.html

1/5

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 21/08/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20412849704 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099748-52.2018.8.26.0100 e código 99909956

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA



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


Compra Aluguel Lançamentos Descubrir de

Anteclar Entrar ou Inoveis cadastrar



fotos (6) mapa ajuda

Conjunto comercial em predio bom perto do...

sala/conjunto para comprar em  

Rua da Graça - Bom Retiro, São Paulo - SP 

- Venda R\$ 165.000
- condomínio R\$ 477
- IPTU R\$ 137

40 m² 1 banheiro

Descrição

Conjunto comercial em predio bom perto do Bradesco, primeiro andar -

[Favoritar](#) [Compartilhar anúncio](#)

[Outras ofertas desse anunciante \(858\)](#)

https://www.zapimoveis.com.br/movel/venda-conjunto-comercial-sala-bom-retiro-centro-sao-paulo-sp-40m2-id-2482359521/?_zt=stf%3Ab 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 21/08/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20412849704. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099748-52.2018.8.26.0100 e código 9990956.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

MENU
ENTRAR



Ponto Comercial e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 260.000

Rua José Paulino - Bom Retiro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 115412

45m ²	Não informado	SOLICITAR
1 banheiro	Não informado	SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

SÃO PAULO - Loja/Salão - Bom Retiro

Loja com 45 m² no Centro Comercial Bom Retiro, com térreo e mezanino.
Próximo ao metro Tiradentes e Luz.

Informações de condomínio e IPTU sujeitas a alteração

(Ao ligar informe o código do imóvel 115412).
[Ler mais](#)

COMPRA

R\$ 260.000

ALUGUEL

R\$ 1.600/mês

Condomínio R\$ 820

Preço c/ R\$ 2.420
condomínio


IPTU R\$ 218

ANUNCIANTE

SINAI

IMOBILIARIA

LTDA. - EPP



[Contatar anunciante](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bom-retiro-centro-sao-paulo-45m2-venda-RS260000-id-2458906918/?__vt=gv.c 1/6

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

27/03/2019 11:55

Compre Aluguel Lançamentos Descubrir de ajuda

Antevisão Entrar ou cadastrar

fotos (3) mapa

27/03/2019 11:55

LOJA COMERCIAL 49m² com 1 Banheiros, 1...

imóvel comercial para alugar e comprar em
Rua Sete de Abril - República, São Paulo - SP

- Venda R\$ 150.000 Aluguel R\$ 1.000 /mês
- condomínio R\$ 580
- IPTU não informado
- aluguel e condomínio R\$ 1.580

49 m² 1 banheiro

Descrição

LOJA COMERCIAL 49m² com 1 Banheiros, 1 Salas.

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (139)

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-republica-centro-sao-paulo-sp-49m2-id-2448349896/?_ztsrf%3Ab

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

[Compra](#)
[Aluguel](#)
[Lançamentos](#)
[Descobrir de imóveis](#)

[Anunciar](#)
[Entrar ou cadastrar](#)

fotos e vídeo (15)

mapa



Linda loja, toda reformada: Elétrica, hidráulica,...

ponto comercial/loja/box para comprar em

[Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP](#)

- Venda R\$ 200.012
- condomínio R\$ 681
- IPTU R\$ 620

54 m² 1 banheiro

Características

IMÓVEL

Circuito de segurança

Linda loja, toda reformada: Elétrica, hidráulica, pisos, pinturas, gesso, iluminação etc... NUNCA HOUVE OCORRÊNCIA DE ROUBO, MUITA SEGURANÇA!

Local de muita movimentação de pessoas! ...

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-seguranca-interna-centro-centro-sao-paulo-sp-54m2-ld-2454142415/?__xt=srl%3Ab 1/6

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

21/08/2020 Ponto Comercial na Rua José Paulino, Bom Retiro em São Paulo, por R\$ 220.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



3 fotos

Ponto Comercial e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 220.000

Rua José Paulino - Bom Retiro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 100089

55m ²	Não informado	SOLICITAR
1 banheiro	1 vaga	

São PAULO - Loja/Salão - Bom Retiro

Loja no centro comercial do Bom Retiro, próximo a bancos, restaurantes, farmácias, academias e ao lado da Estação da Luz.

Informações de condomínio e IPTU sujeitas a alteração

(Ao ligar informe o código do imóvel 100089).

[Ler mais](#)

[Contatar anunciante](#)

COMPRA

R\$ 220.000

ALUGUEL

R\$ 1.500/mês

Condomínio R\$ 350

Preço c/ R\$

condomínio 1.850

IPTU R\$ 115

ANUNCIANTE

SINAI

IMOBILIARIA

LTDA. - EPP



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

21/08/2020 Ponto Comercial 70 m² em Bom Retiro em São Paulo, por R\$ 150.000 - Viva Real

MENU
ENTRAR



3 fotos

Ponto Comercial e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 150.000

Bom Retiro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. LO0102

70m²	Não informado	SOLICITAR
2 banheiros	Não informado	SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Loja à venda, 70 m² por R\$ 150.000,00 - Bom Retiro - São Paulo/SP

Vendo hamburgueria no centro de São Paulo.
Em pleno funcionamento.
Região do Bom Retiro
Capacidade 18 lugares
Aluguel 4.500
Andar térreo com 35m2
Andar superior com 35m2

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 200

ANUNCIANTE

M. A. Mori MORI IMÓVEIS

Imóveis Epp

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

WhatsApp
Contato

https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-bom-retiro-centro-sao-paulo-70m2-venda-R\$150000-id-2451865662/?_v=gv:o 1/7

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 21/08/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20412849704. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099748-52.2018.8.26.0100 e código 99909956.