

**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 0038784-76.2019.8.26.0100**

**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 **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **FORÇA TOTAL RIOS LTDA** move contra **PRO STAR ARTIGOS ESPORTIVOS 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**

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 no **Rua Doutor Fausto Ferraz, nº 61, apto 51 – Paraíso**, nesta Capital de São Paulo, de conformidade com a nomeação deste perito oficial às fls. 160 .

Às fls. 150/155 temos a matrícula do imóvel penhorado de n.º 11.850 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

## **LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.<sup>o</sup> CIVIL - CREA /SP N.<sup>o</sup> 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 acordo com a Lei de fls.331 a perícia compareceu no imóvel no 16/julho/2.020 às 10:00horas foi recebida pelo morador Sr. Rafft.

#### **4.2) LOCAL**

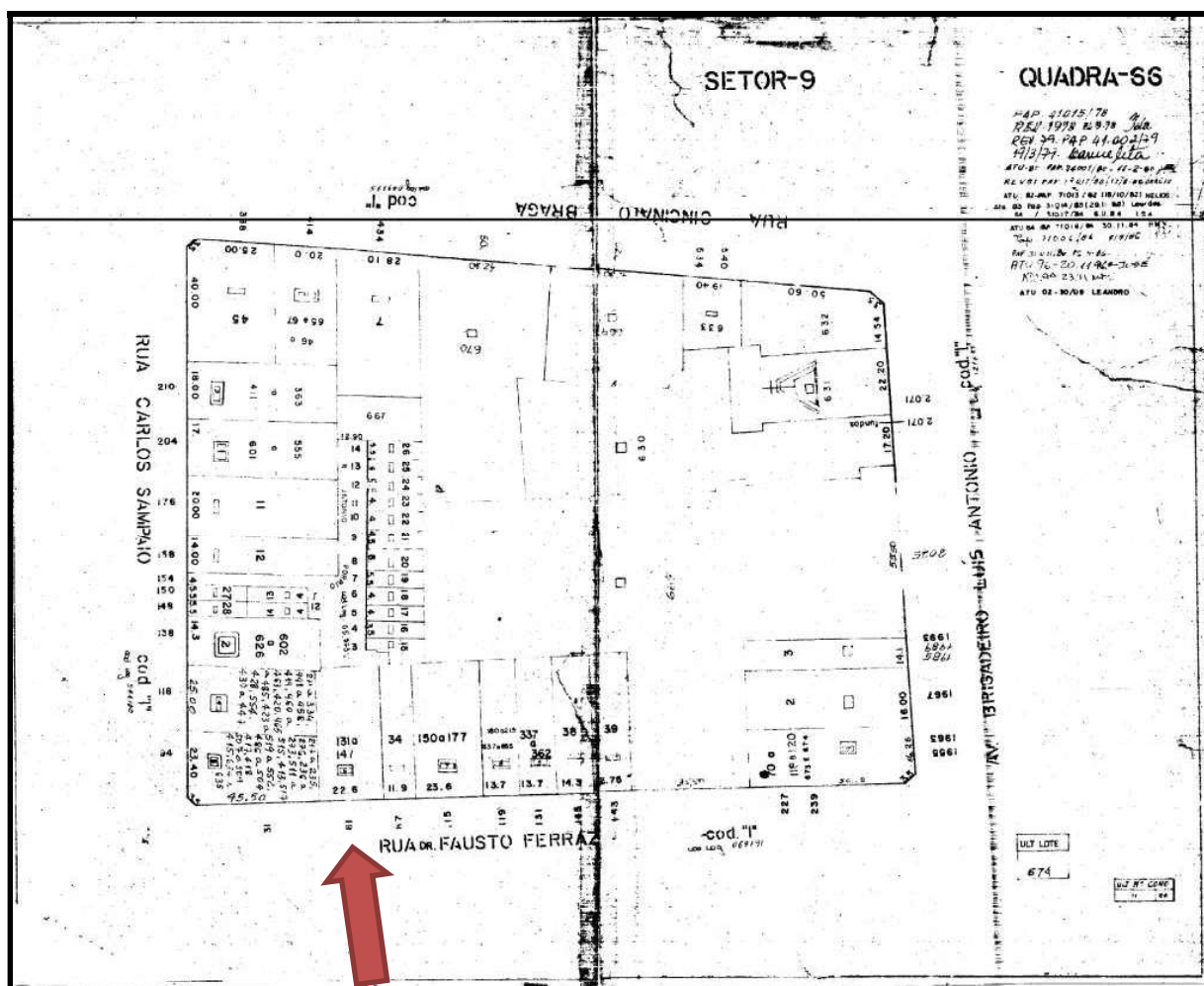
O apartamento penhorado corresponde ao de n.º 51 do 5º Andar do Edifício “Milus”, sendo que o prédio deste apartamento, conforme planta da quadra fiscal apresentada na figura 4.2.1 a seguir, indica sua localização. A quadra fiscal “066” do setor fiscal “009” é completada pela via: Rua Carlos Sampaio, Rua Cincinato Braga e Av. Brigadeiro Luís Antônio desta Capital do Estado de São Paulo.

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

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.<sup>o</sup> CIVIL - CREA /SP N.<sup>o</sup> 060028235-5

coletivos, METRO/SP, pronto socorro, escolas, templos religiosos, universidades, comércio varejista de conveniência, oficinas de serviços diversificados, clubes sociais e esportivos, praças e áreas verdes, Shoppings. Mercadologicamente é uma região muito antiga da cidade em continuo desenvolvimento com novos empreendimentos verticais de padrão médio e superior.



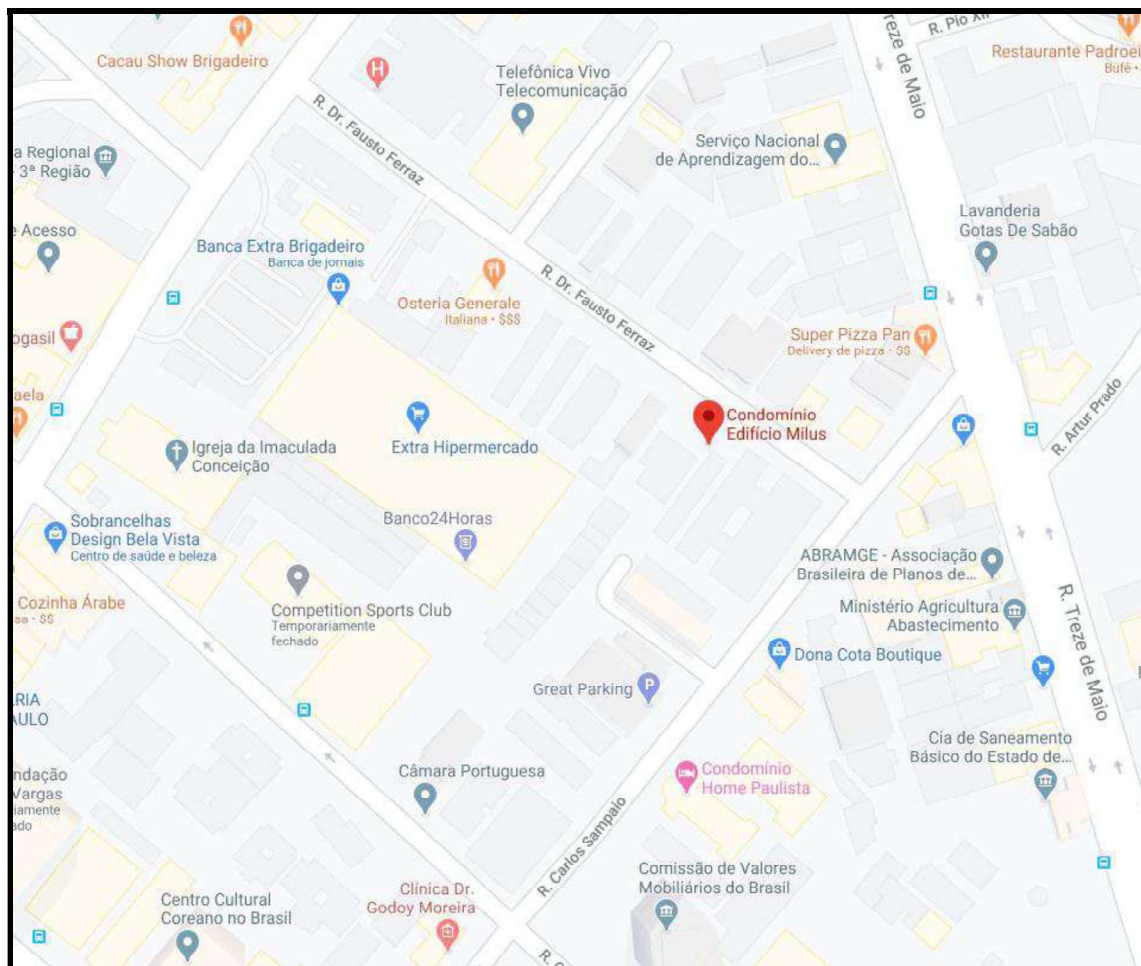
**Figura 4.2.1.** – Localização do imóvel na quadra “066” do setor fiscal “009”.

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.

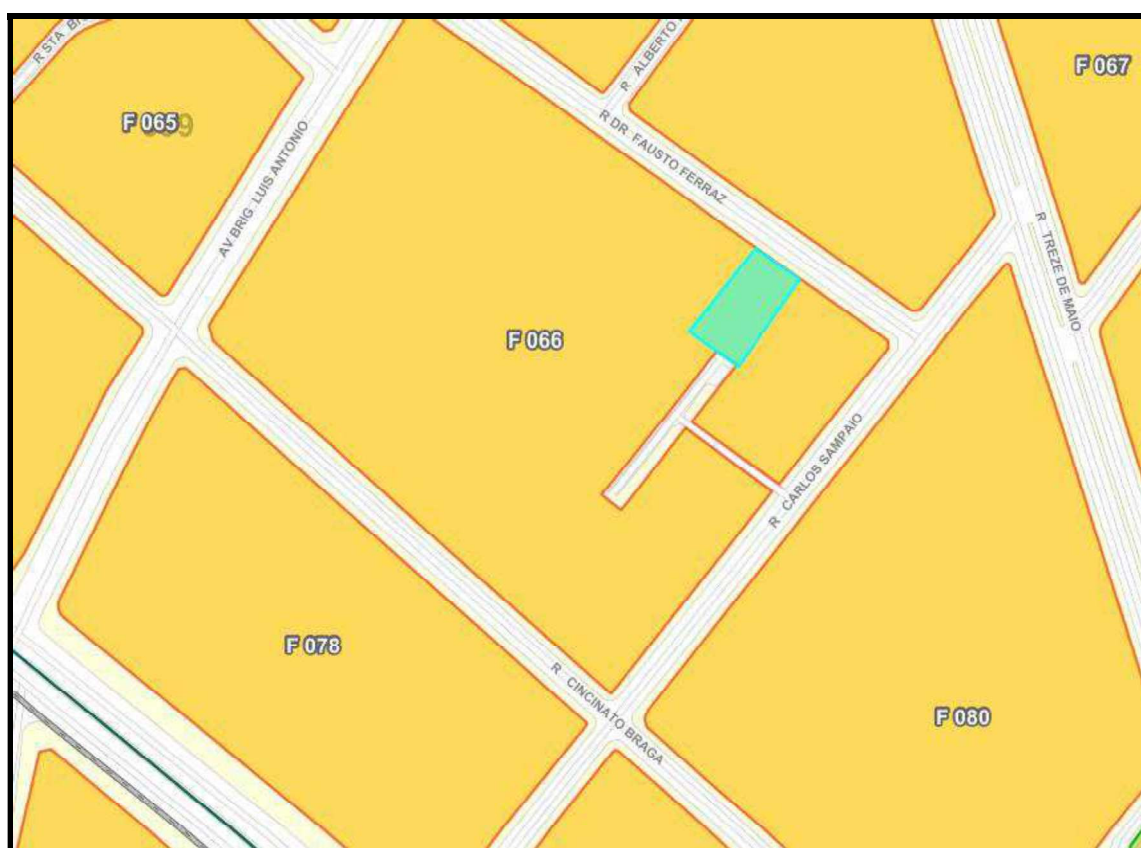
Em continuidade na figura 4.2.3 temos parte da planta do GeoSampa onde é indicado o setor e a quadra fiscais que corresponde ao da PGV – planta genérica de valores da PMSP.

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

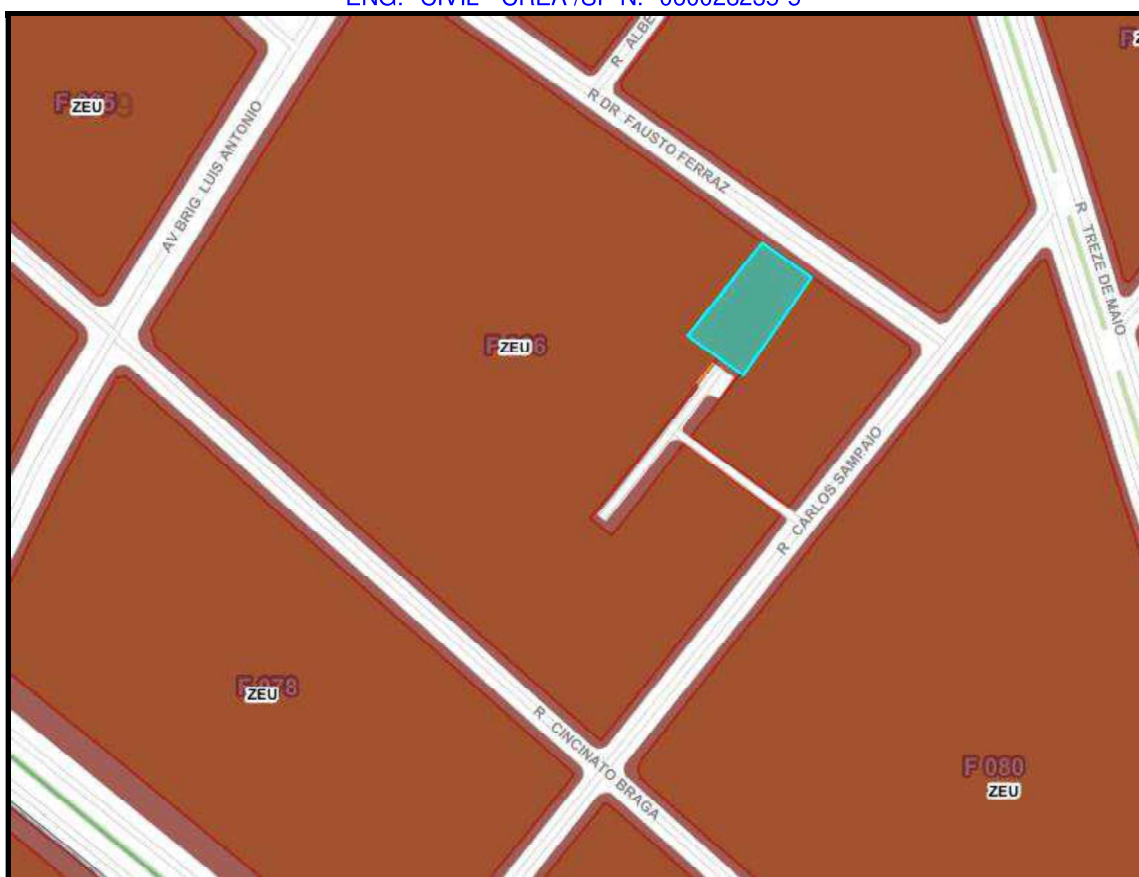
Na figura 4.2.4. temos o zoneamento em que se insere o edifício em tela de acordo com a Lei do Zoneamento em vigor, ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana e respectivos parâmetros ditados pela Lei.



**Figura 4.2.3** – GEOSAMPA –setor 009 quadra 066

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



**Figura 4.2.4** – GEOSAMPA –zoneamento Zeu(Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana)

### Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU





Vista Aérea <sup>(1)</sup>      Foto Aérea <sup>(2)</sup>      Vista do Pedestre <sup>(3)</sup>

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.

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

### 4.3) DA UNIDADE AVALIANDA

A Matrícula n.º 173.025 do 7º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) da Capital assim descreve o imóvel penhorado:

**IMÓVEL:** *Apartamento n.º 51, localizado no 5º andar do “Edifício Milus”, situado na rua Fausto Ferraz, n.º 61, no 17º Subdistrito, Bela Vista, correspondendo – lhe o direito de uso de um espaço de garagem localizado no Sub-solo, a qual fia acedida como dependência do apartamento, com a quota parte ideal sobre o terreno equivalente a 1/17 ávos; encerra a área útil de 360,55m2, área comum de 54,7m2e área construída de 414,42m2.*

**CONTRIBUINTE:** 009.066.135.

A seguir na figura 4.3.1 apresentamos a certidão de dados cadastrais da unidade avalianda uma vez que seu número do contribuinte municipal é “009.066.0135.5”.



# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.<sup>o</sup> CIVIL - CREA /SP N.<sup>o</sup> 060028235-5



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

**Cadastro do Imóvel: 009.066.0135-5**

**Local do Imóvel:**  
R DOUTOR FAUSTO FERRAZ, 61 - AN 5 AP 51  
CEP 01333-030  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R DOUTOR FAUSTO FERRAZ, 61 - AN 5 AP 51  
CEP 01333-030

**Contribuinte(s):**  
CNPJ 62.539.960/0001-81 PRO STAR ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	995	Testada (m):	22,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0588
Área total (m²):	995		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	415	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	5.022,00		
- da construção:	3.200,00		

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	448.248,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	517.920,00		
Base de cálculo do IPTU:	966.168,00		

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 12/10/2020, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 14/07/2020  
**Número do Documento:** 2.2020.001843493-2  
**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 MILUS .**

1 portaria  
1 hall social  
2 elevadores 1 de serviço  
1 área de lazer com churrasqueira  
1 salão de festa  
1 subsolo de garagem  
1 apartamento por andar  
R\$ 3.500,00 de condomínio

### **4.5) DA UNIDADE 51 PENHORADA.**

O apartamento avaliando de n.º 51 do 5.º andar, possui a seguinte distribuição interna: 3 quartos sendo 1 Suíte, sala de estar ampla, sala de jantar, cozinha, lavanderia, corredor de acesso, 3 banheiros, hall privativo.

Estado de conservação: Bom,

Idade real: 50 anos de vida real (ano da construção 1.970)

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

A seguir apresentamos sua descrição pelas normas do IBAPE/SP – *Valores de Edificações de Imóveis*

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.<sup>o</sup> CIVIL - CREA /SP N.<sup>o</sup> 060028235-5

Urbanos – São Paulo – 2.007, é conforme a seguir na figura 4.5.1.



**ibape SP**  
Qualidade em perícias e avaliações

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

**GRUPO 1.3 – APARTAMENTO**


**1.3.4 – 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.

**Valor Unitário:**

<p><b>Sem elevador: Médio = 1,855 de H<sub>2</sub>2N</b> Intervalo de variação = 1,66 a 2,05 de H<sub>2</sub>2N</p>	<p><b>Com elevador: Médio = 2,005 de H<sub>2</sub>2N</b> Intervalo de variação = 1,81 a 2,20 de H<sub>2</sub>2N</p>
---	---

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

Área útil: ..... 360,55m<sup>2</sup>.  
 Área comum: ..... 54,70m<sup>2</sup>  
 Área total construída: ..... 414,42m<sup>2</sup>

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 21/07/2020 às 17:14, sob o número WJMJ20410631795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038784-76.2019.8.26.0100 e código 963666DE.

## **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](http://www.zapimovel.com.br).

#### **5.2) PESQUISA DE VALORES – AMOSTRA.**

A seguir apresentamos a pesquisa com uma amostra com 12 (doze) elementos colhidos na mesma região geoeconômica conforme a seguir na tabela 5.2.1 resumo e fichas dos elementos do anexo III 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 média saneada do unitário a ser adotado, de quando não há mais elementos a serem descartados.

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

<b>AMOSTRA - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA</b>					
<b>Nº</b>	<b>LOCAL</b>	<b>PREÇO</b>	<b>0,90*PREÇO</b>	<b>Au</b>	<b>Qm</b>
1	R. José Maria Lisboa	2.800.000,00	2.520.000,00	375,00	6.720,00
2	R. José Maria Lisboa, 463	2.800.000,00	2.520.000,00	375,00	6.720,00
3	R. Treze de Maio,1359	2.150.000,00	1.935.000,00	380,00	5.092,11
4	R. São Carlos do Pinhal, 78	2.200.000,00	1.980.000,00	380,00	5.210,53
5	R. São Carlos do Pinhal	2.200.000,00	1.980.000,00	380,00	5.210,53
6	R. São Carlos do Pinhal	2.750.000,00	2.475.000,00	380,00	6.513,16
7	R. Afonso de Freitas, 302	2.300.000,00	2.070.000,00	380,00	5.447,37
8	Alameda Franca	2.400.000,00	2.160.000,00	390,00	5.538,46
9	R. Maria Lisboa,463	2.800.000,00	2.520.000,00	400,00	6.300,00
10	R. São Carlos do Pinhal,743	2.400.000,00	2.160.000,00	400,00	5.400,00
11	R. Cincinati, Braga,511	2.500.000,00	2.250.000,00	414,00	5.434,78
12	Paraíso	2.600.000,00	2.340.000,00	457,00	5.120,35
<b>MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA</b>					<b>5.725,61</b>
<b>DESVIO PADRÃO - <math>\sigma</math></b>					641,67
<b>COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.</b>					0,11
<b>LIMITE INFERIOR -30%</b>					4.007,92
<b>LIMITE SUPERIOR +30%</b>					7.443,29

**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 13 % de:

<b>Q = R\$ 5.725,61/m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------

### 5.3) CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados 12 (doze) elementos da amostra, temos então 11 (onze) graus de liberdade, logo:  $t_{\alpha/2} = 0,876$  - (80%) – (distribuição de Student).

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 5725 - 0,876 * 641/\sqrt{12} = 5725 - 162 = 5563$$

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 5725 + 0,876 * 641/\sqrt{12} = 5725 + 162 = 5887$$

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

$$AP = (LS-LI)/X = (5887 - 5563)/5725 = 0,0565 \text{ ou } 5,65\%$$

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:

$$V_I = R\$ 5.725,61/m^2 * 360,55m^2$$

Em números redondos

**$V_I = R\$ 2.064.000,00$**   
(dois milhões, sessenta e quatro mil reais)

## 6) CONCLUSÃO

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

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 julho de 2.020, é de:

**$V_I = R\$ 2.064.000,00 / p/julho/20$**   
(dois milhões, sessenta e quatro 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 28 (vinte e oito) fotos, II e amostra com 12 (doze) elementos pesquisados.

São Paulo, 21 de julho 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 fachada principal do Ed. Milus, sito à R. Dr. Fausto Ferraz, 161, Bela Vista/SP/SP.



Foto 02 – Vista da Rua Dr. Fausto Ferraz.



Foto 03 – idem, no sentido oposto.



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 – Recuo de frente, e portaria

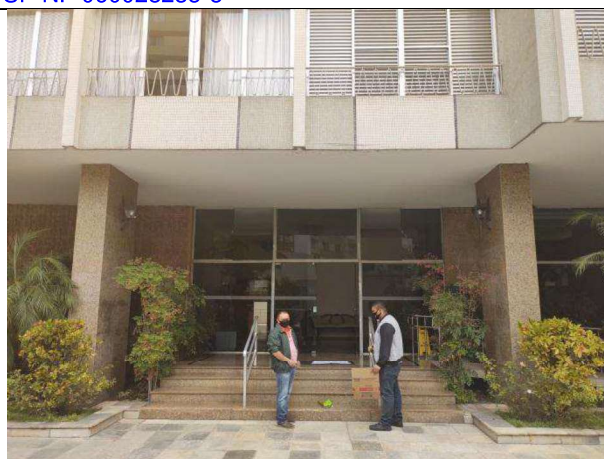


Foto 06 – Entrada e hall social térreo.



Foto 07 – Hall social.



Foto 08 – elevador social

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 de serviço



Foto 10 – marca do elevador social Atlas.



Foto 11 – área social com churrasqueira



Foto 12 – idem

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 – churrasqueira social.



Foto 14 – Apartamento penhorado de n.º 51, no 5º andar.



Foto 15 – Vista do hall privativo



Foto 16 – Entrada principal do apartamento (vista da sala)

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 17 – Sala de estar



Foto 18 – Sala de estar e sala de jantar

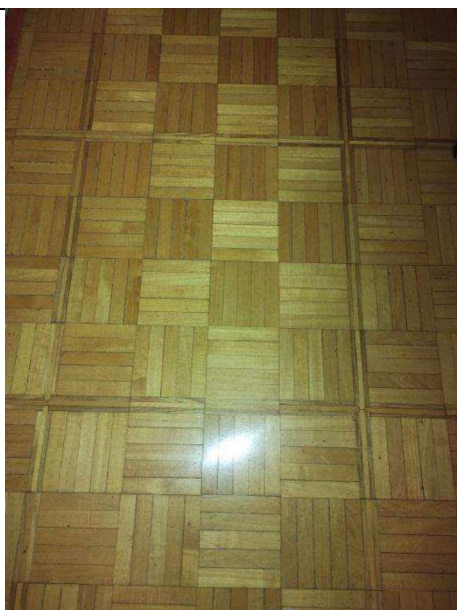


Foto 19 – Piso sala de estar (detalhe).



Foto 20 – Sala de estar.

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 21 – Sala de jantar 2 (copa).



Foto 22 – Cozinha.



Foto 23 – Idem .



Foto 24 – Área de serviço e quarto de empregada

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 23 – Área de serviço( porta acesso ao elevador de serviço)



Foto 24 – Piso cozinha (detalhe).



Foto 25 – Corredor de distribuição.



Foto 26 – Banheiro do corredor.

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

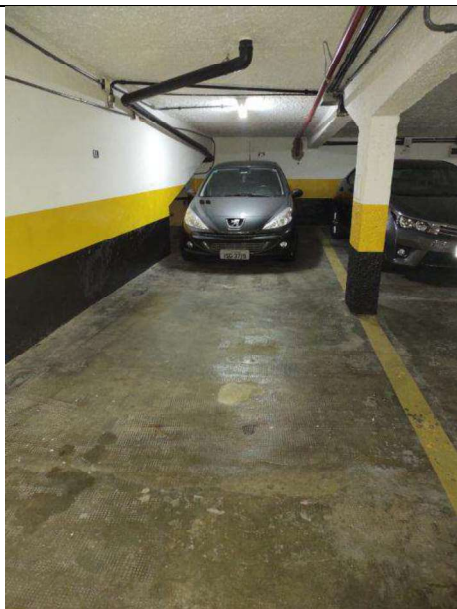


Foto 27 – Vagas de garagem determinadas (duas)



Foto 28 – Marcação das vagas de garagem .

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

### ANEXO II – PESQUISA

16/07/2020 Apartamento com 3 quartos e com playground, 375 m² na Zona Sul em Jardim Paulista, São Paulo - ZAP Imóveis

**zap** Anuncie Recomendações de Imóveis para você Entrar ou cadastrar





fotos (7) mapa



**Excelente localização em área nobre de São...**

apartamento para comprar em ♥  
Rua José Maria Lisboa - Jardim Paulista, São Paulo - SP 📍

**Venda R\$ 2.800.000**  
condomínio R\$ 3.500  
IPTU R\$ 380

375 m² 3 quartos 2 vagas 4 banheiros

### Características

IMÓVEL

Playground  
Salão de festas

Excelente localização em área nobre de São Paulo. Prédio baixo. Imóvel com living para 2

<https://www.zapimoveis.com.br/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-com-playground-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-375m2-ld-24551583...> 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

16/07/2020: Apartamento com 3 quartos, 375 m² na Zona Sul em Jardim Paulista, São Paulo - ZAP Imóveis

Anuncie

Recomendações

Anunciar
Recomendações

de

Entrar ou

Recomendações

imóveis
para você

ajuda

de

cadastrar

fotos (30)

mapa



## à venda na Rua José Maria Lisboa, Jardim...

apartamento para comprar em ♥

Rua José Maria Lisboa, 463 - Jardim Paulista, São Paulo - SP 📍

**Venda R\$ 2.800.000**

condomínio R\$ 1.500

IPTU R\$ 2.250

🏠
🚗
🚗
🚗

375 m² 3 quartos 2 vagas 2 banheiros

## Descrição

à venda na Rua José Maria Lisboa, Jardim Paulista - São Paulo, SP

Preço: R\$ 2800000.00...

[Mostrar mais](#)

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-375m2-id-2460793626/?\\_zt=plp%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-375m2-id-2460793626/?_zt=plp%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 21/07/2020 às 17:14, sob o número WJMJ20410631795. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038784-76.2019.8.26.0100 e código 963666DE.

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

16/07/2020 Apartamento com 4 quartos e com armário embutido, 380 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

**zap** Anuncie Recomendações de Imóveis para você Entrar ou cadastrar ajuda

fotos (20) mapa



## Lindo apartamento com 04 dormitórios, send...

apartamento para comprar em Rua Treze de Maio, 1359 - Bela Vista, São Paulo - SP

**Venda R\$ 2.150.000**  
condomínio R\$ 2.300  
IPTU R\$ 1.200

380 m² 4 quartos 3 vagas 4 banheiros

### Características

**IMÓVEL**

Armário embutido  
Closet

Lindo apartamento com 04 dormitórios, sendo um como suíte, muitos armários embutidos e

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-com-armario-embutido-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-380m2-id-24371802...> 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 21/07/2020 às 17:14, sob o número WJMJ20410631795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038784-76.2019.8.26.0100 e código 963666DE.

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

16/07/2020 Apartamento com 4 quartos, 380 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

**zap** Anuncie **Recomendações** de **Entrar ou**  
**imóveis** **para você** **cadastrar**  
 ajuda

fotos (18) mapa



## Apartamento 380 m², 4 dormitórios sendo 4...

apartamento para alugar e comprar em ❤  
 Rua São Carlos do Pinhal, 78 - Bela Vista, São Paulo - SP 📍

**Venda R\$ 2.200.000** **Aluguel R\$ 20.000 /mês**  
 condomínio R\$ 1.767  
 IPTU R\$ 1.190  
 aluguel e condomínio R\$ 21.767

380 m² 4 quartos 2 vagas 4 banheiros

### Descrição

Apartamento 380 m², 4 dormitórios sendo 4 suite e 2 vagas de garagem. O imóvel possui closet e living amplo com dois ambientes sala de estar e jantar. Além de ser um bairro familiar e arborizado, possui ótima localização, próxima à Av Paulista, Colégio Dante Alighieri, Masp,...

Mostrar mais

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-380m2-4d-2485982894/?\\_zt=plp%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-380m2-4d-2485982894/?_zt=plp%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

16/07/2020 Apartamento com 4 quartos, 380 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

Anuncie

Recomendações

Anunciar
Recomendações

de

Entrar ou

imóveis

para você

ajuda

cadastrar

fotos (30)
mapa

## A Carlos Franco Loja de Imóveis nesta Capit...

apartamento para comprar em ♥  
 Rua São Carlos do Pinhal - Bela Vista, São Paulo - SP 📍

**Venda R\$ 2.200.000**  
 condomínio R\$ 3.050  
 IPTU R\$ 1.020

🏠
🚗
🚗
🚗

380 m² 4 quartos 2 vagas 6 banheiros

### Características

**IMÓVEL**

- Área de serviço
- Armário na cozinha
- Mais de um andar

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-380m2-ld-2468845473/?\\_zt=plg%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-380m2-ld-2468845473/?_zt=plg%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 21/07/2020 às 17:14, sob o número WJMJ20410631795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038784-76.2019.8.26.0100 e código 963666DE.

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

16/07/2020 Apartamento com 3 quartos, 380 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

**zap** Anuncie Recomendações de Imóveis para você Entrar ou cadastrar

fotos (30) mapa



## 4 dormitórios sendo 1 suíte com hidro e...

apartamento para comprar em  
Rua São Carlos do Pinhal - Bela Vista, São Paulo - SP 

**Venda R\$ 2.750.000**  
condomínio R\$ 2.276  
IPTU R\$ 707

380 m² 3 quartos 2 vagas 4 banheiros

### Descrição

4 dormitórios sendo 1 suíte com hidro e closet, living 3 ambientes, sala de jantar, sala de TV, cozinha, área de serviço com dependência de empregada e wc, banheiro social, lavabo, armários e 2 vagas de garagem, em frente ao Shopping Cidade de São Paulo, à 180 metros d...

Mostrar mais

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-380m2-id-2486717404/?\\_ztl=plp%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-380m2-id-2486717404/?_ztl=plp%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

16/07/2020 Apartamento com 3 quartos e com piscina, 380 m² na Zona Sul em Paraíso, São Paulo - ZAP Imóveis

Anunciar Recomendações de Entrar ou cadastrar

Recomendações imóveis para você ajuda

fotos (34)

mapa



## Cobertura de 380m2 no Paraíso!! Sala ampla...

apartamento para alugar e comprar em ♥  
 Rua Afonso de Freitas, 302 - Paraíso, São Paulo - SP 📍

**Venda R\$ 2.300.000 Aluguel R\$ 5.000 /mês**  
 condomínio R\$ 5.000  
 IPTU R\$ 1.300  
 aluguel e condomínio R\$ 10.000

🏠

🚗

🚗

🚗

380 m² 3 quartos 3 vagas 4 banheiros

## Características

**IMÓVEL**

Área de serviço  
 Armário na cozinha

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-paraíso-zona-sul-sao-paulo-sp-380m2-ld-2190005571/?\_\_zt=pl... 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 21/07/2020 às 17:14, sob o número WJMJ20410631795. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038784-76.2019.8.26.0100 e código 963666DE.

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

16/07/2020 Apartamento com 3 quartos e com escritório, 390 m² na Zona Sul em Jardim Paulista, São Paulo - ZAP Imóveis

**zap** Anuncie Recomendações Anunciar Recomendações de Entrar ou  
imóveis para você cadastrar

fotos (28)

mapa



## Apartamento Garden no bairro do Jardins co...

destaque apartamento para alugar e comprar em Alameda Franca - Jardim Paulista, São Paulo - SP ♥

**Venda R\$ 2.400.000** Aluguel R\$ 7.000 /mês  
 condomínio R\$ 3.100  
 IPTU R\$ 790  
 aluguel e condomínio R\$ 10.100

390 m²
 3 quartos
 3 vagas
 4 banheiros

### Características

**IMÓVEL**

Escritório

Apartamento Garden no bairro do Jardins com 290 metros quadrados de área útil, sala que

<https://www.zapimoveis.com.br/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-com-escritorio-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-390m2-ld-248597338...> 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](mailto: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 21/07/2020 às 17:14, sob o número WJMJ20410631795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038784-76.2019.8.26.0100 e código 963666DE.

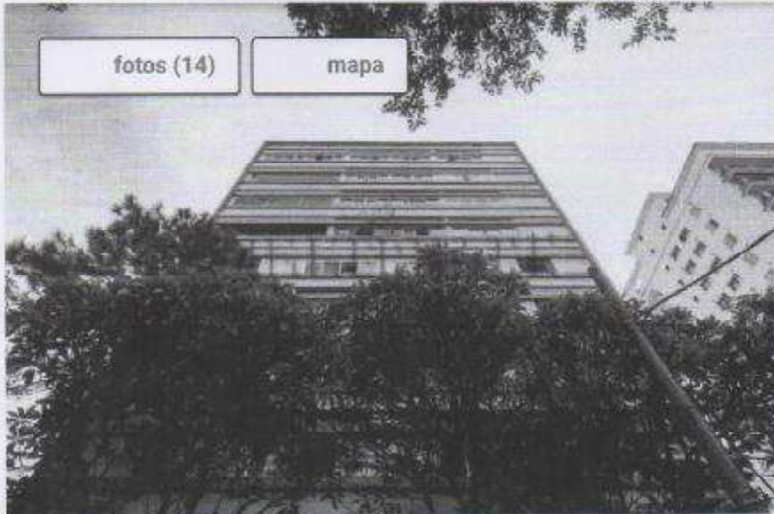

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

16/07/2020 Apartamento com 3 quartos, 400 m² na Zona Sul em Jardim Paulista, São Paulo - ZAP Imóveis

**zap** Anuncie **Recomendações** **Anunciar** **Recomendações** **de** **Entrar ou**  
 imóveis para você **cadastrar** **ajuda**

fotos (14) mapa








## Amplo apartamento em andar alto, repleto d...

destaque apartamento para comprar em ♥

Rua José Maria Lisboa, 463 - Jardim Paulista, São Paulo - SP 📍

**Venda R\$ 2.800.000**  
 condomínio R\$ 3.800  
 IPTU R\$ 750

400 m² 3 quartos 2 vagas 3 banheiros

## Descrição

Amplo apartamento em andar alto, repleto de armários, living para 2 ambientes, 3 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço.

Com 2 vagas de garagem.

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-400m2-id-2433633492?\\_zt=plp%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-400m2-id-2433633492?_zt=plp%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

16/07/2020 Apartamento com 3 quartos e com segurança interna, 400 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

**zap** Anuncie Recomendações Anunciar Recomendações de Entrar ou  
imóveis para você ajuda cadastrar

fotos (22)
mapa



## Charmoso apartamento, 400 m2 de área útil,...

apartamento para comprar em ♥  
 Rua São Carlos do Pinhal, 743 - Bela Vista, São Paulo - SP

**Venda R\$ 2.400.000**  
 condomínio R\$ 3.600  
 IPTU R\$ 560

400 m²
 3 quartos
 2 vagas
 3 banheiros

### Características

**IMÓVEL**

- Área de serviço
- Armário embutido
- Armário na cozinha

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-seguranca-interna-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-400m2-id-24315782...> 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 21/07/2020 às 17:14, sob o número WJMJ20410631795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038784-76.2019.8.26.0100 e código 963666DE.

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

16/07/2020 Apartamento com 4 quartos e com elevador, 414 m² no Centro em Bela Vista, São Paulo - ZAP Imóveis

**zap** Anuncie Recomendações Anunciar imóveis Recomendações para você de ajuda Entrar ou cadastrar

fotos (27)
mapa



## Excelente apartamento, com planta muito...

apartamento para comprar em ♥  
 Rua Cincinato Braga, 511 - Bela Vista, São Paulo - SP 📍

**Venda R\$ 2.500.000**  
 condomínio R\$ 3.200  
 IPTU R\$ 1.800

🏠
🚗
🚗
🚿

414 m² 4 quartos 2 vagas 5 banheiros

## Características

**IMÓVEL**

- Área de serviço
- Armário embutido
- Elevador

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-elevador-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-414m2-4d-2483894459/?\\_ztl=...](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-elevador-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-414m2-4d-2483894459/?_ztl=...) 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 21/07/2020 às 17:14, sob o número WJMJ20410631795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038784-76.2019.8.26.0100 e código 963666DE.

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

16/07/2020 Apartamento com 4 quartos e com elevador, 457 m² na Zona Sul em Paraíso, São Paulo - ZAP Imóveis

**zap** Anuncie Recomendações de imóveis para você **Entrar ou cadastrar** ajuda

fotos (18) mapa



**GOELHO DA FONSECA**

## Apartamento ideal para arquiteto. Tradiciona...

destaque apartamento para comprar em Paraíso, São Paulo - SP  

**Venda R\$ 2.600.000**  
condomínio não informado  
IPTU não informado

457 m² 4 quartos 2 vagas 5 banheiros

## Características

**IMÓVEL**

Elevador  
Varanda

Apartamento ideal para arquiteto. Tradicional prédio a uma quadra da Avenida Paulista.

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-elevador-paraiso-zona-sul-sao-paulo-sp-457m2-id-2443008889/?\\_\\_zl=...](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-elevador-paraiso-zona-sul-sao-paulo-sp-457m2-id-2443008889/?__zl=...) 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

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**ENG.<sup>a</sup> CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL.****PROCESSO N.º 0038784-76.2019.8.26.0100**

**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 **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **FORÇA TOTAL RIOS LTDA** move contra **PRO STAR ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA**, vem de conformidade com o R. Despacho de fls. 260 apresentar a seguir seus esclarecimentos a respeito do conteúdo crítico de fls. 249/259.

A principal crítica do Patrono do Executado é relativa a amostra colhida pela perícia para obtenção do unitário básico. Alega aquele Patrono de que deveria ter sido todos os elementos dentro do mesmo bairro.

Em primeiro lugar devemos dizer que uma pesquisa deve ser dentro de regiões geoeconômicas equivalentes e foi o que esta perícia procedeu. O avaliando está no situado entre os bairros do Paraíso, Jardim Paulista e Bela Vista que são equivalentes geoeconomicamente. Os elementos da amostra contemplam isto, portanto não há o que contestar. Quanto as áreas úteis, o avaliando possui 360m<sup>2</sup>, e os elementos da amostra possuem áreas dentro do intervalo de 375m<sup>2</sup> até 457m<sup>2</sup>, logo

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

elementos de áreas equivalentes. Também não é motivo de crítica negativa. Finalizando todos elementos da pesquisa são de elementos usados como o avaliando e com acomodações equivalentes.

Uma aferição que pode ser feita é com a diferença do lançamento do IPTU, que é de R\$ 966.000,00 para 2.020.

Logo:  $2.064.000/966.000 = 2,13$  – o que é o razoável.

Pelo ITBI = R\$ 1.529.481,00 para 17/7/2.020.

O link indicado pelo Ilustre Patrono do executado informa que o valor médio das ofertas para o bairro do Paraíso é de R\$ 6.299,00/m<sup>2</sup> em média, acima de 250m<sup>2</sup>, como temos que aplicar o desconto de 10% em vista da elasticidade da oferta, temos:  $0,90 * 6.299,00/m^2 = R\$ 5.669,10/m^2$ , o que confirma nosso unitário de R\$ 5.725,61/m<sup>2</sup>.

Concluindo não há motivo técnico para retificação de qualquer critério adotado no laudo oficial, portanto este perito o ratifica.

N. Termos

P. Deferimento

São Paulo, 19 de agosto de 2.020

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG. CIVIL – CREA/SP 060028235.5