

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 30.ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.****PROCESSO N.º 1045800-93.2021.8.26.0100**

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 de LOCAÇÃO DE IMÓVEL** que a **ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS NOW LTDA.** move contra **JOSEVANDA PACHECO BITENCOURT CARVALHO**, 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 de número 152 – do 15º andar, cobertura, localizado à Rua Zacarias de Gois, nº 1.296, no bairro de Campo Belo, nesta Capital de São Paulo, de conformidade com a nomeação deste perito oficial às fls. 208, a qual reproduzimos a seguir.

DECISÃO	
Processo Digital nº:	1045800-93.2021.8.26.0100
Classe:	Execução de Título Extrajudicial
Juiz de Direito: Guilherme Santini Teodoro	
Para avaliação do imóvel penhorado nomeio o engenheiro civil Luiz Felipe Proost de Souza, qualificado no portal de auxiliares da Justiça.	
Honorários provisórios de R\$ 4.000,00 serão adiantados pelo exequente no prazo de 10 dias.	
Com o depósito, intime-se o perito para apresentação do laudo em trinta dias, devendo informar nos autos local, data e hora do início das diligências.	
Inerte o exequente, archive-se.	
Int.	
São Paulo, 08/09/2022.	

Às fls. 149, V. Exa. Despacha dizendo (parte):

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

Juiz de Direito: **Guilherme Santini Teodoro**

1. Fls. 136: defiro penhora de imóvel(eis) -- ou de direitos do executado sobre imóvel(eis) -- descrito(s) na(s) matrícula(s) nº 195.518 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo.

Esta decisão vale como termo de constrição, investida a parte executada na função de depositária, independentemente de outra formalidade.

A matrícula n.º 195.518 do 15º CRI/SP do imóvel penhorado de fls. 99 e seguintes assim o descreve:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL	15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
MÁTRICULA 195.518	FICHA 001
São Paulo, 04 de Dezembro de 2008	
<p>IMÓVEL: O apartamento duplex nº 152, localizado no 15º andar ou 16º pavimento do "EDIFÍCIO ICARO", situado na Rua Zacarias de Góis, nº 1.296, no Bairro do Campo Belo, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil de 212,590 metros quadrados, área comum de 71,202 metros quadrados, perfazendo a área total de 283,792 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,55733% no terreno. Cadastro Municipal nº 086.175.0097-2.</p>	

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 direito.

3. METODOLOGIA

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

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

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

4. IMÓVEL

4.1. VISTORIA/DATA

De conformidade com a data agendada de fls. 215 de acordo com a Lei, a perícia compareceu no imóvel na referida data de 11/Outubro/2.022 às 11:00 horas. Foi atendida pelo zelador, Sr. Ailton dos Santos – RG: 35.743.706-8/SSP-SP, assim como pela síndica, Sra. Beatriz via telefone, uma vez que o sr. zelador colocou em contato com esta perícia, e por não estar no prédio naquele momento. Lamentavelmente após várias chamadas pelo interfone ninguém atendeu ao chamado, o que foi pelas testemunhas acima declarado como fechado. Esta perícia, data vênua, entende que houve total desrespeito a sua designação por hora marcada nos autos pela parte responsável assim como pelo fiel depositário.

Deu andamento aos serviços de conformidade com os procedimentos de norma técnica do IBAPE-SP,

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, e a autorização dada por V.Exa conforme pedido de fls.215, assim o artº 8.4 daquela norma diz:

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

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

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

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

As pessoas acima citadas e que reberam esta perícia, deram todas as informações necessárias a bem dos serviços avaliatórios, inclusive permitiram a vistoria das áreas comuns internas, e informaram que o apartamento avaliando está em bom estado de conservação.

4.2. LOCAL

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

O apartamento avaliando corresponde ao de n.º152 do Condomínio Edifício Ícaro com endereço da Rua Zacarias de Gois, n.º 1.296 – Campo Belo, consiste em um apartamento de dois pavimentos de cobertura. Este conforme planta da quadra fiscal apresentada na figura 4.2.1 seguir, é completada pelas ruas: Pascal; República do Iraque e Vieira de Moraes. Recebe número de contribuinte municipal “086.175.00097-2”



Figura 4.2.1. – Localização do imóvel na quadra fiscal “175” do setor fiscal “086”. - (Fonte: PGV – Pref. de S.P.).

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

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

urbanos e serviços necessários a uma boa habitabilidade, tais como postos de gasolina e de serviços, supermercados, hospitais, transportes coletivos, METRO/SP (Estação Brooklin Paulista), pronto socorro, escolas, templos religiosos, universidades, comércio varejista de conveniência, oficinas de serviços diversificados, praças e áreas verdes. Inserido no bairro do Campo Belo, tradicional de nossa Capital. Este bairro nas últimas décadas vem sendo alvo de incorporações verticais de alto padrão de apartamentos e escritórios.

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

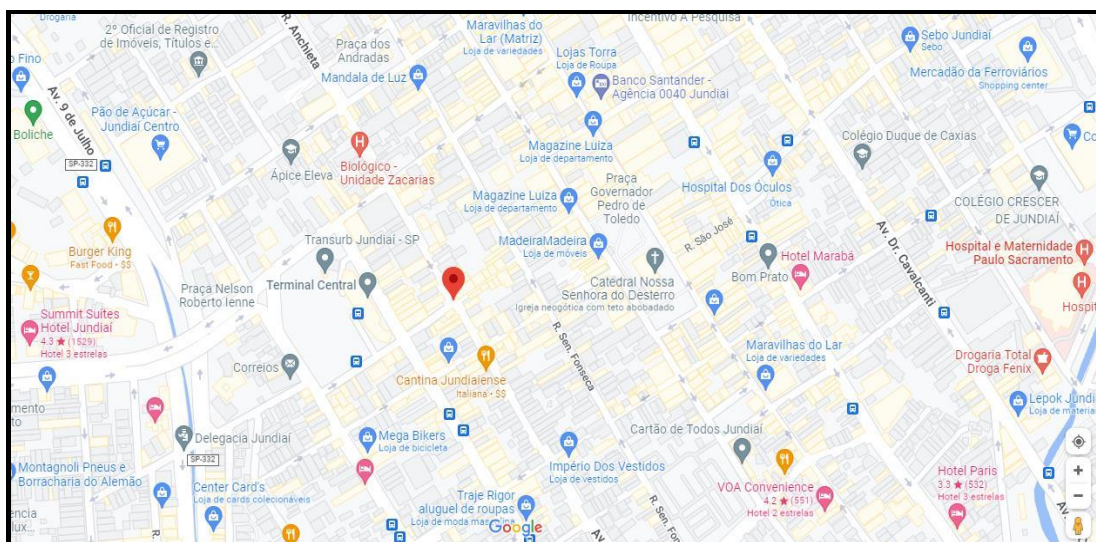


Figura 4.2.2. - Atividades na região. Fonte: Google-Maps

**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 fiscal que corresponde ao da PGV – planta genérica de valores da PMSP.



Figura 4.2.3. – Setor Fiscal - 086 - Quadra Fiscal - 175, e localização do lote - 0097. (Fonte: Geo Sampa).

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

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

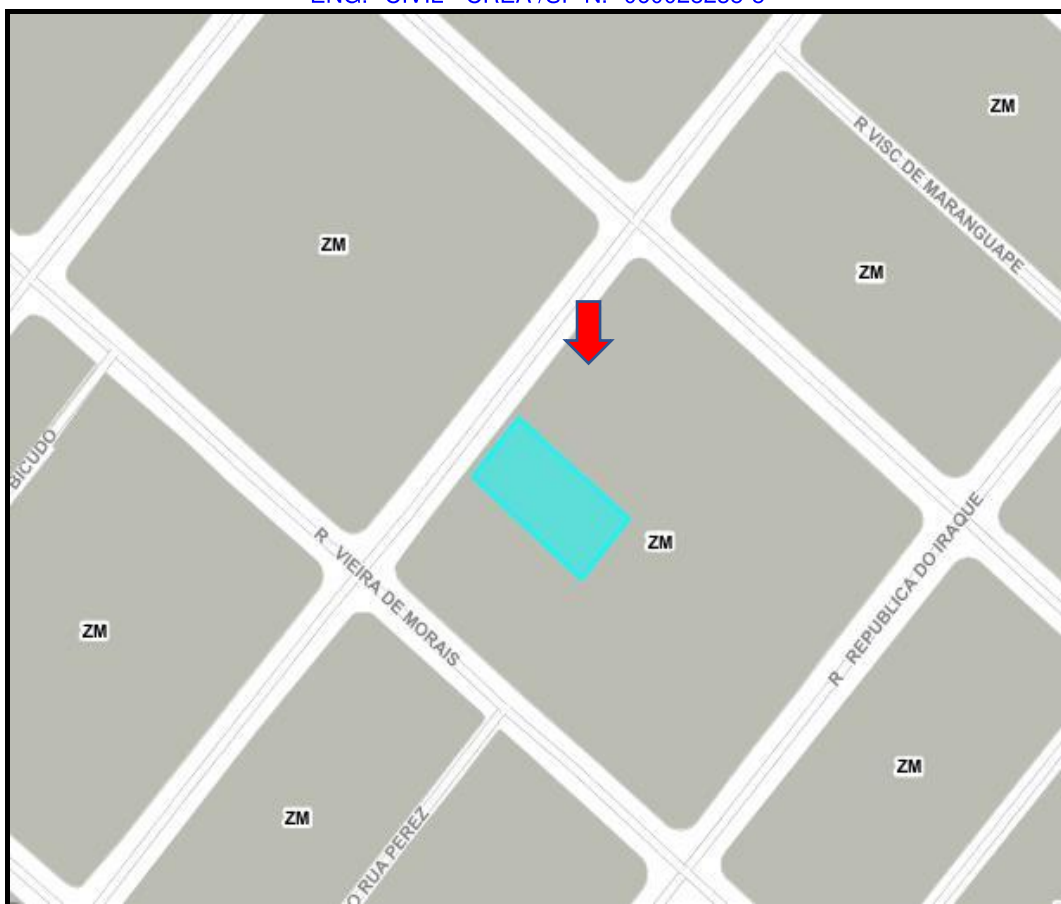


Figura 4.2.4. – Zoneamento ZM - Zona Mista – Fonte: GEOSAMPA.

Zona Mista – ZM





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

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover **usos residenciais e não residenciais**, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Quadro 4.2.1. – Detalhe da zona Mista – ZM -. Fonte: GEOSAMPA.

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

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

4.3. MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO.

O mercado de imóveis residenciais na região pode ser considerado na atualidade com liquidez em recuperação conforme pesquisa no site do zapimovel.

4.4. DO IMÓVEL.

O condomínio edifício Ícaro – Campo Belo foi construído no ano de 1.994, em um lote de terreno com as seguintes dimensões e características segundo a sua ficha cadastral da Prefeitura da figura 4.4.1. a seguir:

Frente: 20,00m

Profundidade equivalente: 40,00m

Área: 800,00m²

Formato geométrico: retangular.

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

Pedologia: de aspecto superficial firme e seco.

Total de Blocos: 01

Total de andares: 15 andares tipo.

Distribuição de Luz: individual.

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

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Idade real: cerca de 28 anos – 1.994 ano da construção corrigido, de acordo com a ficha cadastral da figura 4.4.1. a seguir.

Em continuidade na figura 4.4.1 apresentamos a certidão de dados cadastrais da unidade avaliada, uma vez que o seu número de contribuinte municipal é “086.175.0097-2”.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 086.175.0097-2			
Local do Imóvel:			
R ZACARIAS DE GOIS, 1296 - AP 152 PARQUE COLONIAL ED ICARO CEP 04610-003 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R ZACARIAS DE GOIS, 1296 - AP 152 PARQUE COLONIAL ED ICARO CEP 04610-003			
Contribuinte(s):			
CPF 753.116.662-34 JOSEVANDA PACHECO BITENCOURT CARVALHO.			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	800	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0456
Área total (m²):	800		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	284	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	722	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.261,00		
- da construção:	3.043,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	248.707,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	630.875,00		
Base de cálculo do IPTU:	879.582,00		

Figura 4.4.1. – Certidão de dados cadastrais da unidade avaliada. Fonte: PMSP.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

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

Das áreas comuns do térreo que são de convivência social dos condôminos temos: piscina, salão de festas, playground.

Servido por dois elevadores da marca Schindler, um social e outro de serviço, dois apartamentos padrão por andar, totalizando 30 unidades.

4.5. DO IMÓVEL PENHORADO

Segundo declarações do zelador e da síndica já retro declinados, este apartamento duplex é de cobertura ou último pavimento do prédio, situando-se no 15º andar e na cobertura, sendo que a ré nele reside.

Sua distribuição interna é sala para dois ambientes, terraço, cozinha, 3 dormitórios, dependências de empregada, mais um dormitório na cobertura e ali temos uma piscina Jacuzzi.

Possui três vagas demarcadas de garagem em seu subsolo.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Acabamentos:

Pisos:

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

Instalações Elétricas e Hidráulicas: de padrão normal.

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

Estado de conservação: Bom, nível A da tabela de Ross-Heidecke.

Idade real: 28 anos de vida real (ano da construção 1.994).

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

Área privativa:	212,590 m ²
Área comum:.....	71,202m ²
Área total:	283,792m ²
Fração ideal:	4,55733%

A seguir apresentamos a descrição deste padrão pelas normas do IBAPE/SP – *Valores de Edificações de*

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

Imóveis Urbanos - unidades padronizadas – São Paulo – 2.019, conforme a seguir na figura 4.5.1. – Unidades padronizadas.


ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 - PADRÃO SUPERIOR

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

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

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

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




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

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

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 10 (dez) elementos, com vagas para veículos de passeio.

5.2. PESQUISA DE VALORES – AMOSTRA.

A seguir apresentamos a amostra na tabela resumo 5.2.1. (fichas no anexo II).

AMOSTRA - UNITÁRIO BÁSICO									
Nº	LOCAL	PREÇO	0,90*PREÇO	VAGAS	V.VAGA	Preço	Au	Q	Qs
1	R. Pascal	2.749.000,00	2.474.100,00	4,00	-70.000,00	2.404.100,00	391,00	6.148,59	6.148,59
2	R. Pascal	2.990.000,00	2.691.000,00	3,00	0,00	2.691.000,00	300,00	8.970,00	8.970,00
3	R.Edson,1172	2.949.000,00	2.654.100,00	2,00	+70.000,00	2.724.100,00	268,00	10.164,55	10.164,55
4	R.Edson,1070	4.100.000,00	3.690.000,00	4,00	-70.000,00	3.620.000,00	310,00	11.677,42	nihil
5	R.João Souza Dias	3.250.000,00	2.925.000,00	3,00	0,00	2.925.000,00	270,00	10.833,33	10.833,33
6	R.Pascal	4.500.000,00	4.050.000,00	4,00	-70.000,00	3.980.000,00	446,00	8.923,77	8.923,77
7	R.Edson	2.950.000,00	2.655.000,00	4,00	-70.000,00	2.585.000,00	440,00	5.875,00	nihil
8	R.Princ.Isabel	3.800.000,00	3.420.000,00	3,00	0,00	3.420.000,00	430,00	7.953,49	7.953,49
9	R.Pascal	4.500.000,00	4.050.000,00	4,00	-70.000,00	3.980.000,00	447,00	8.903,80	8.903,80
10	R.Pascal	4.500.000,00	4.050.000,00	4,00	-70.000,00	3.980.000,00	480,00	8.291,67	8.291,67
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA - μ								8.774,16	8.382,99
DESVIO PADRÃO - σ								1.852,47	1.416,78
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO – C.V.								0,21	0,17
LIMITE INFERIOR -30%								6.141,91	5.868,09
LIMITE SUPERIOR +30%								11.406,41	10.897,88

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

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

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

Foi adotado o valor de R\$ 70.000,00/vaga de garagem para o ajuste de preços, portanto ficando o unitário básico correspondente a três vagas.

Em seguida foi realizado o saneamento dos unitários da amostra com relação à média aritmética simples. Não havendo descartes de elementos que sejam discrepantes e que extrapolam o intervalo de $\pm 30\%$ entorno daquela média. Obtém-se assim o unitário básico de venda de áreas úteis/privativas na presente data, para ser adotado nos cálculos, que corresponde à média aritmética saneada.

Obtivemos assim a média aritmética saneada ou unitário básico de venda para área útil/privativa, com um coeficiente de variação (C.V.) de 17%, de:

$$Q = 8.382,99/m^2 \text{ p/outubro}/2.022$$

5.3. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados oito (8) elementos da amostra, temos então sete (7) graus de liberdade, logo: $t_{\alpha/2} = 0,896 - (80\%) - (\text{distribuição de Student})$.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 8383 - 0,896 * 1416/\sqrt{8} = 8383 - 448 = 7.935$$

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 8383 + 0,896 * 1416/\sqrt{8} = 8383 + 448 = 8831$$

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

$$AP = (LS-LI)/X = (8.831 - 7.935)/8383 = 0,1603 \text{ ou } 16,03\%$$

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

5.4. VALOR DO APARTAMENTO AVALIANDO PARA OUTUBRO DE 2.022.

Será o simples produto do unitário básico pela área útil, conforme a seguir:

$$V_I = R\$ 8.382,99 * 212,590m^2$$

Em números redondos

$V_I = R\$ 1.782.000,00$
(hum milhão, setecentos e oitenta e dois mil reais) p/01/out/22

6. QUESITOS DAS PARTES.

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

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

7. CONCLUSÃO

Esta perícia como determinado no R. Despacho de fls. 208, 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 outubro de 2.022, em vista das condições como descrito no corpo deste laudo oficial, é de:

$V_I = R\$ 1.782.000,00$
(hum milhão, setecentos e oitenta e dois mil reais) p/01/out/22

8. TERMOS DE ENCERRAMENTO

Tendo realizada sua avaliação, encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado e assinado eletronicamente com dezoito (18) páginas, acompanhando dois anexos:

- Anexo I- 19 (dezenove) fotos.
- Anexo II - Amostra com dez (10) elementos pesquisados.

São Paulo, 14 de outubro de 2.022.

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

**19 FOTOS OBTIDAS PELA PERÍCIA NO DIA
11/OUTUBRO/2.022**



Foto 01 – Fachada principal do edifício Ícaro, sito à Rua Zacaria de Gois, 1.296.



Foto 02 – Fachada lateral.



Foto 03 – Portaria e entrada do edifício Ícaro.



Foto 04 – Outra vista da fachada principal.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 05 – Entrada, piscina no terceiro plano.



Foto 06 – Idem, guarita.



Foto 07 – Idem.



Foto 08 – Detalhe.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 09 – Corredor lateral.



Foto 10 – Recuo.



Foto 11 – Piscina.



Foto 12 – Área de convivência.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 13 – Salão de festas.

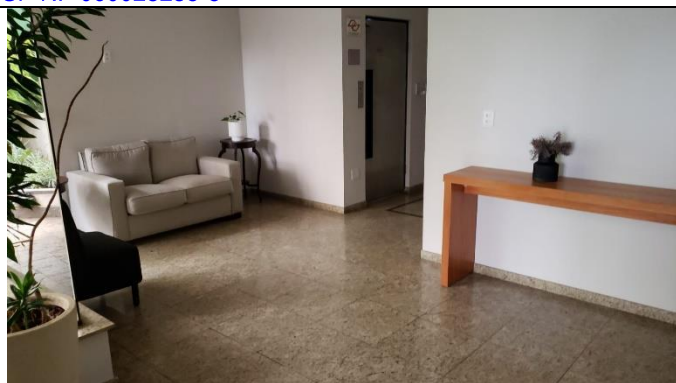


Foto 14 – Entrada com sala de espera.



Foto 15 – Banheiro masculino do salão de festas



Foto 16- Banheiro feminino do salão de festas.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 17 – São de festas.



Foto 18 – Cozinha do salão de festas.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

ANEXO II – PESQUISA COM 10 (dez) ELEMENTOS (outubro/22)

Pesquisa 1

Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua Pascal

Cobertura com 4 Quartos à venda, 391m² - Campo Belo

cobertura para comprar em
Rua Pascal - Campo Belo, São Paulo - SP

R\$ 2.749.000
condomínio não informado • IPTU não informado

391 m² 4 quartos 4 vagas 5 banheiros

DiaseSantiago
Creci: 34908-F-SP

Contato
WhatsApp

Pesquisa 2

Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua Pascal

Cobertura com 4 Quartos à venda, 300m² - Campo Belo

destaque cobertura para comprar em
Rua Pascal - Campo Belo, São Paulo - SP

R\$ 2.990.000
condomínio R\$ 5.000 • IPTU R\$ 1.600

300 m² 4 quartos 3 vagas 6 banheiros 20º andar

MGP AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Creci: 94031-F-SP

Contato

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

Pesquisa 3

Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua Edson

Cobertura com 4 Quartos à venda, 268m² - Campo Belo

cobertura para comprar em
Rua Edson, 1172 - Campo Belo, São Paulo - SP

R\$ 2.949.816
condomínio R\$ 2.850 • IPTU R\$ 1.350

268 m² 4 quartos 2 vagas 3 banheiros

Olimpia House
Creci: 29559-J-SP

Contato
WhatsApp

Pesquisa 4

Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua Edson

Cobertura com 4 Quartos à venda, 310m² - Campo Belo

cobertura para comprar em
Rua Edson, 1070 - Campo Belo, São Paulo - SP

R\$ 4.100.000
condomínio R\$ 3.800 • IPTU R\$ 2.600

310 m² 4 quartos 4 vagas 7 banheiros

DsoInvest
Creci: 29158-J-SP

Contato
WhatsApp

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

Pesquisa 5

Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua João de Sousa Dias

Cobertura com 4 Quartos à venda, 270m² - Campo Belo

super destaque cobertura para comprar em
Rua João de Sousa Dias - Campo Belo, São Paulo - SP

R\$ 3.250.000
condomínio R\$ 2.900 • IPTU R\$ 1.600

270 m² 4 quartos 3 vagas 5 banheiros

7G7 Negócios Imobiliários
Creci: 31341-J-SP

Contato

Pesquisa 6

Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua Pascal

Cobertura com 5 Quartos à venda, 446m² - Campo Belo

cobertura para comprar em
Rua Pascal - Campo Belo, São Paulo - SP

R\$ 4.500.000
condomínio R\$ 5.100 • IPTU R\$ 3.200

446 m² 5 quartos 4 vagas 7 banheiros

Mestria Imóveis
Creci: 27741-J-SP

Contato

WhatsApp


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 14/10/2022 às 17:08, sob o número WJMJ22418392635. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045800-93.2021.8.26.0100 e código E0D8889.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Pesquisa 7



Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua Edson

Cobertura com 4 Quartos à venda, 440m² - Campo Belo

cobertura para comprar em
Rua Edson - Campo Belo, São Paulo - SP


R\$ 2.950.000 Piço abaixo do mercado
condomínio R\$ 4.200 • IPTU R\$ 2.170

440 m² 4 quartos 4 vagas 5 banheiros

Klabin Imóveis
Creci: 15327-J-SP

Contato

Pesquisa 8



Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua Princesa Isabel

Cobertura com 4 Quartos à venda, 430m² - Campo Belo

cobertura para comprar em
Rua Princesa Isabel - Campo Belo, São Paulo - SP

R\$ 3.800.000
condomínio R\$ 2.800 • IPTU R\$ 2.880

430 m² 4 quartos 3 vagas 5 banheiros

PASCAL IMÓVEIS
Creci: 26647-J-SP

Contato

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

Pesquisa 9



Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua Pascal

Cobertura com 5 Quartos à venda, 447m² - Campo Belo

cobertura para comprar em
Rua Pascal - Campo Belo, São Paulo - SP

R\$ 4.500.000
condomínio R\$ 5.000 • IPTU R\$ 3.700

447 m² • 5 quartos • 4 vagas • 7 banheiros

Viveza Imóveis
Creci: 28247-J-SP

Contato
WhatsApp

Pesquisa 10



Coberturas à Venda / SP / Coberturas à venda em São Paulo / Zona Sul / Campo Belo / Rua Pascal

Cobertura com 5 Quartos à venda, 480m² - Campo Belo

cobertura para comprar em
Rua Pascal - Campo Belo, São Paulo - SP

R\$ 4.500.000
condomínio R\$ 5.200 • IPTU R\$ 3.600

480 m² • 5 quartos • 4 vagas • 6 banheiros

PASCAL IMÓVEIS
Creci: 26647-J-SP

Contato

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 14/10/2022 às 17:08, sob o número WJMJ22418392635 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045800-93.2021.8.26.0100 e código E0D8889.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 30.ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.****PROCESSO N.º 1045800-93.2021.8.26.0100**

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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** que **ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS NOW LTDA** move contra **JOSEVANDA PACHECO BITENCOURT CARVALHO**, uma vez tendo protocolado seu laudo oficial em Cartório vem requerer com a devida vênia:

- Levantamento de seus **salários provisórios** periciais de fls. 212 devidamente arbitrado às fls. 208 com os devidos acréscimos legais anexando à respectiva guia MLE.
- Arbitramento de seus salários definitivos que estima no valor de 15 horas trabalhadas que de acordo com a tabela oficial do IBAPE/SP com apoio na Lei 5.194/66 é de **R\$ 7.350,00**.
- Pede um prazo para o depósito do complemento de **R\$ 3.350,00**.

N. Termos

P. Deferimento

São 3Paulo, 14 de outubro de 2.022.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG. CIVIL - CREA/SP 060028235-5

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1045800-93.2021.8.26.0100**Nome do beneficiário do levantamento: ENG. LUIZ FELIPE
PROOST DE SOUZA – PERITO****PERITO: LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA****CREA: CREA/SP060028235.5****Nº da página do processo onde consta procuração:****Tipo de levantamento: () Parcial****(X) Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do
depósito: 247/248****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2018):T****CPF ou CNPJ: 512.353.078-91****Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;****(X) II - Crédito em conta do Banco do****Brasil;****() III – Crédito em conta para outros****bancos;****() IV – Recolher GRU;****() V – Novo Depósito Judicial****Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:****BANCO DO BRASIL – AG. 6815-2 – C/C 700567-9****Observações:**