

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 30.^a VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.****PROCESSO N.º 1092346-75.2022.8.26.0100**

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 - CONTRATOS BANCÁRIOS** que **BANCO ABC BRASIL S.A.** move contra **TRIAD SOFT CONSULTORIA ASSESSORIA E COMÉRCIO EM INFORMÁTICA LTDA**, uma vez tendo realizado suas vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários para dar cabal desempenho de seu nobre encargo, vem apresentar suas conclusões técnicas consubstanciadas no seguinte.

**LAUDO PERICIAL OFICIAL DE
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

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

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

1. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é de apresentar a avaliação de dois imóveis no bairro do Butantã, nesta Capital de São Paulo/SP, de conformidade com a nomeação deste perito oficial às fls. 266, a qual reproduzimos a seguir.

fls. 266



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
30ª VARA CÍVEL

DECISÃO

Processo Digital nº: 1092346-75.2022.8.26.0100
Classe: Execução de Título Extrajudicial

Juiz de Direito: **Guilherme Santini Teodoro**

Fls. 200 e 264/5: Para avaliação dos dois imóveis penhorados nesta Capital nomeio o engenheiro civil Luis Felipe Proost de Souza, qualificado no portal de auxiliares da Justiça.
Honorários provisórios de R\$ 6.000,00 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, 16/10/2023.

Avaliação constitui em dois imóveis independentes por serem matrículas distintas, a unidade de nº 112 do Edifício Azaléia e a vaga de garagem demarcada do primeiro subsolo de nº 19.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

2. JUSTIFICATIVA

Faz-se necessária esta perícia avaliatória para que este culto e íncrito 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 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. 275 e de acordo com a Lei, a perícia compareceu duas vezes no imóvel na referida data de, 01/fevereiro/2.024 às 11:00h e na segunda vez na data em 27/março/2.024 às 11:00h.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Foi recebida pela zeladora do condomínio, Sra. Valéria Gonçalves, RG.: 45.300.868-9/SSP-SP que na primeira data prontificou de acompanhar a pericia em sua vistoria nas áreas comuns de convivência social, conforme fotos do anexo II obtidas pela perícia. E na segunda data estava com a chaves do imóvel penhorado e o abriu e acompanhou a vistoria circunstanciada.

4.2. LOCAL

Os imóveis avaliandos correspondem ao de n.º 112, localizado no 11º andar (último andar) e uma vaga demarcada sob n.º 19, localizada no 1º subsolo do condomínio residencial Paço das Flores, com endereço sito à Avenida Nossa Senhora da Assunção n.º **780 – CEP 05359-903**. O apartamento avaliando conforme planta da quadra fiscal apresentada na figura “**4.2.1**” a seguir recebe o número de contribuinte municipal “101.531.0223-2” e a vaga de garagem de n.º 19 do primeiro subsolo o numero de contribuinte municipal “101.531.0108-2”. Logo estão inseridos no setor fiscal

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

coletivos, pronto socorro, escolas, templos religiosos, universidades, comércio varejista de conveniência, oficinas de serviços diversificados, praças e áreas verdes. Inserido na Vila Butantã, São Paulo - SP. O uso é misto, com predominância de casas e de novas verticalizações de padrão médio para simples de uso diversificado e o residencial de conjuntos de prédios residenciais de padrão simples para médio, de novos empreendimentos verticais que vem ocupando os lotes das antigas moradias.

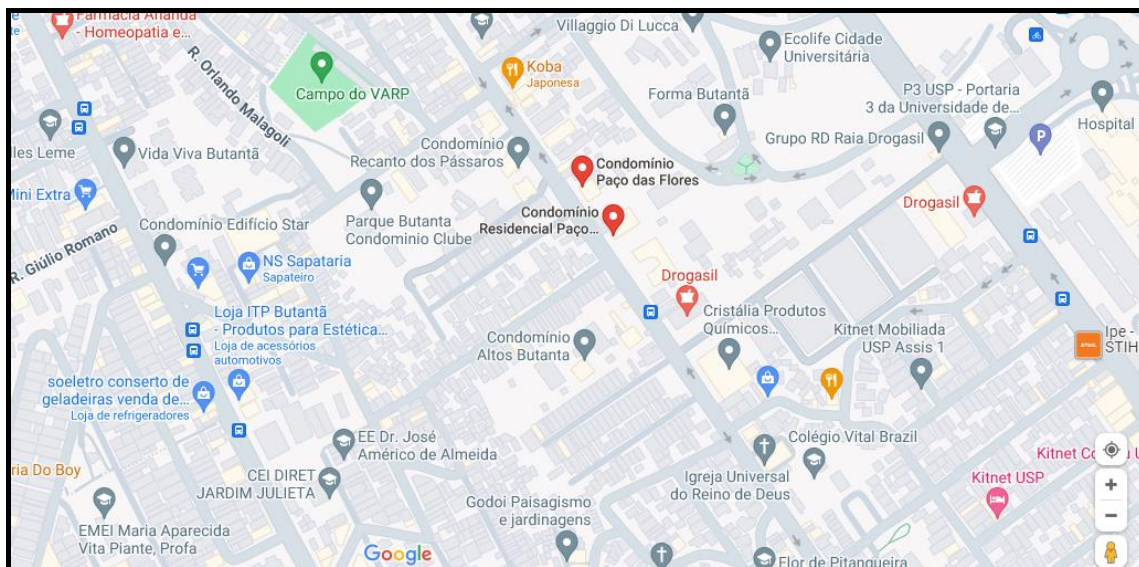


Figura 4.2.2. – Localização do imóvel na quadra fiscal “531” do setor fiscal “101”, lote corrido com duas frentes. - **(Fonte:** GeoSampa PGV – Pref. de S.P.).

Deve-se destacar de que o condomínio Paço das Flores está próximo de duas comunidades (favelas)

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

A seguir na figura 4.2.3 apresentamos uma planta obtida do “Google-Maps” demonstrando algumas das atividades existentes na região.



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 ZC – Zona de Centralidade, e seus parâmetro ditados pela Lei, apresentados no quadro 4.2.1.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



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

Zona de Centralidade – ZC



Vista Aérea ⁽¹⁾



Foto Aérea ⁽²⁾



Vista do Pedestre ⁽³⁾

Quadro 4.2.1. – Detalhe da Zona de Centralidade – ZC - Fonte: GEOSAMPA.

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.

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

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 SECOVI a seguir.

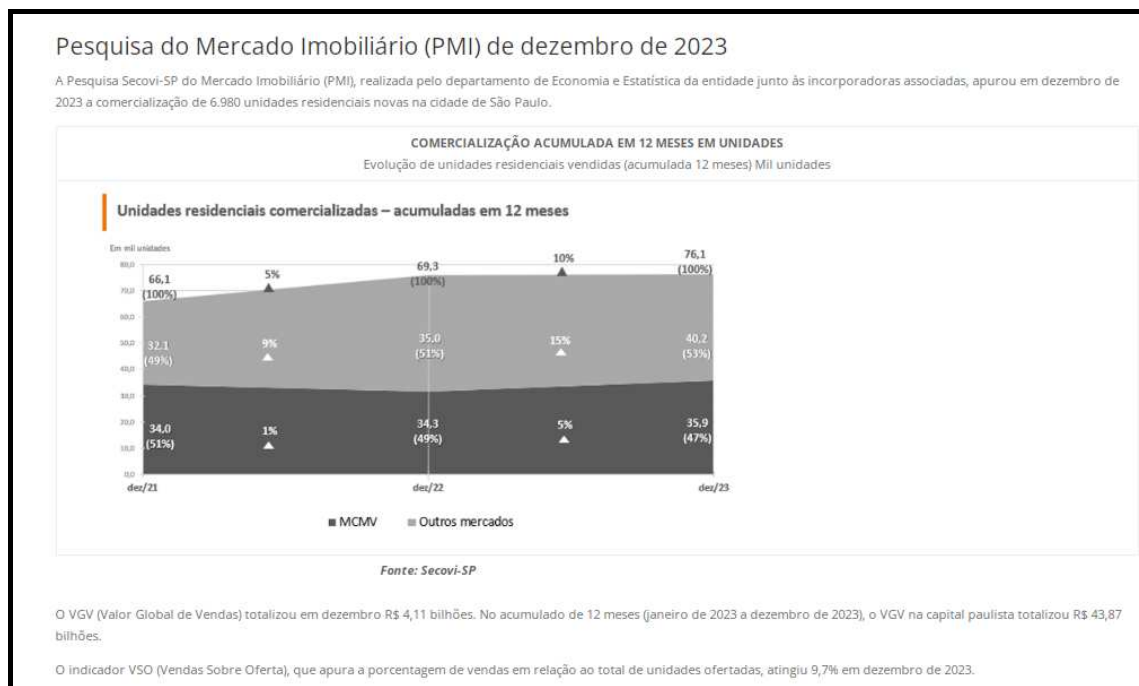


Figura 4.3.1. – Análise de mercado.

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 pericia consultou de forma empírica uma imobiliária que trabalha com imóveis na região e no condomínio, a MIANI IMÓVEIS (fone 11 - 9.9135-6003), sendo que foi informado de que o preço unitário básico praticado no mercado da região é R\$ 5.000,00/m² para área privativa de apartamentos com uma vaga para auto como o avaliando em média. No prédio em tela existem ofertas que vão de 345 mil a 425 mil, dependendo do estado de conservação, reformas entre outras, em média seriam as ofertas em R\$ 370.000,00 com uma vaga.

4.4. DO IMÓVEL.**4.4.1. DO CONDOMÍNIO**

Os imóveis avaliados são descritos em suas matrículas conforme a seguir obtidos às fls. 59 e 65 dos autos.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		DECIMO OITAVO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	São Paulo, 12 de novembro de 1993	
117.166	01		
IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 112, localizado no 11º andar do EDIFÍCIO AZALÊA, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAÇO DAS FLORES, situado à AVENIDA NOSSA SENHORA DA ASSUNÇÃO, nº 780, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 68,54m², a área comum de 42,625m², perfazendo a área total de 111,165m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,9066% no terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,9066% nas despesas de condomínio. (Contribuinte 101.531.0223-2). PROPRIETÁRIA: MARQUES GODOI CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Sapetuba nº 150/166, CGC 48.868.830/0001-61.			

Valor do condomínio para 2.024: R\$ 1.968,20 (anual)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		DECIMO OITAVO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	São Paulo, 12 de novembro de 1993	
117.167	01		
IMÓVEL: UMA VAGA SIMPLES sob nº 19, localizada no 1º subsolo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAÇO DAS FLORES, situado à AVENIDA NOSSA SENHORA DA ASSUNÇÃO, nº 780, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 10,00m², a área comum de 22,587m², perfazendo a área total de 32,587m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,1656% no terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,1656% nas despesas de condomínio. (Contribuinte 101.531.0108-2). PROPRIETÁRIA: MARQUES GODOI CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Sapetuba nº 150/166, CGC 48.868.830/0001-61.			

Valor do condomínio para 2.024: R\$ 472,22 (anual)

Suas fichas cadastrais obtidas do site da PMSP são apresentadas a seguir:

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 101.531.0223-2

Local do Imóvel:
AV NOSSA SENHORA DA ASSUNCAO, 780 - AP 112
BUTANTA ED AZALEA CEP 05359-903
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV NOSSA SENHORA DA ASSUNCAO, 780 - AP 112
BUTANTA ED AZALEA CEP 05359-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.364	Testada (m):	68,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0091
Área total (m²):	3.364		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	112	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.693	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.805,00
- da construção:	2.394,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	80.709,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	176.965,00
Base de cálculo do IPTU:	257.674,00

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/05/2024, em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 19/02/2024
Número do Documento: 2.2024.001233186-0
Solicitante: LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA (CPF 512.353.078-91)

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 01/04/2024 às 16:48, sob o número WJM324406412891. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092346-75.2022.8.26.0100 e código pgFE3wP5.

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

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 101.531.0108-2			
Local do Imóvel: AV NOSSA SENHORA DA ASSUNCAO, 780 - VG 19 1 SS BUTANTA RES PACO DAS FLORES CEP 05359-903 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV NOSSA SENHORA DA ASSUNCAO, 780 - VG 19 1 SS BUTANTA RES PACO DAS FLORES CEP 05359-903			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.364	Testada (m):	68,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0017
Área total (m²):	3.364		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	33	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.693	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1991		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.805,00		
- da construção:	2.394,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	15.078,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	52.142,00		
Base de cálculo do IPTU:	67.220,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/05/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 19/02/2024			
Número do Documento: 2.2024.001232290-1			
Solicitante: LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA (CPF 512.353.078-91)			

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

O condomínio Residencial Paço das Flores foi construído no ano de 1.991 segundas suas fichas cadastrais, em um lote de terreno com as seguintes dimensões e características segundo a retro citada fonte conforme a seguir:

1º Frente: (principal)..... 33,00m

Profundidade equivalente: 102,00m

Área: 3.364,00m²

Formato geométrico: irregular, terreno corrido com duas frentes.

Topografia: plana ao nível da “grade” da rua com forte desnível em seus fundos, onde foi executado um platô e executada uma quadra poliesportiva.

Pedologia: de aspecto superficial firme e seco.

Total de Blocos: 2 - 4 apartamentos por andar, 44 unidade no bloco da unidade avalianda, total do condomínio 92 unidades.

Total de andares: 11 pavimentos tipo, térreo, dois subsolos de garagens.

Distribuição de Luz: individual.

Elevadores: dois no bloco da unidade avalianda da marca SUR.

Idade real: 33 anos – (ano da construção 1.991).

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

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

Idade real: cerca de 33 anos – ano da construção corrigido – 1991, 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 “101.531.0223-2”

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 2023

Cadastro do Imóvel: 101.531.0223-2

Local do Imóvel:
AV NOSSA SENHORA DA ASSUNCAO, 780 - AP 112
BUTANTA ED AZALEA CEP 05359-903
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV NOSSA SENHORA DA ASSUNCAO, 780 - AP 112
BUTANTA ED AZALEA CEP 05359-903

Contribuinte(s):
CPF 074.136.558-88 SILVIO RODRIGUES JUNIOR

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.364	Testada (m):	68,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0091
Área total (m²):	3.364		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	112	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.693	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.731,00
- da construção:	2.296,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	77.400,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	172.292,00
Base de cálculo do IPTU:	249.692,00

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

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.

As áreas de convivência social assim se descrevem: Salão de festa com banheiro bar e cozinha; piscina infantil e adultos; jardins em seus recuos,

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

playground; brinquedo técnica; quadra poliesportiva; academia.

4.4.2. DAS UNIDADES PENHORADAS E AVALIANDAS.

O apartamento de nº 112 do 11º andar possui a seguinte distribuição interna: hall dos elevadores comum social e de serviço para as quatro unidades. Sala para dois ambientes, sacada, dois dormitórios, banheiro; cozinha; área de serviço, WC de empregada.

Estado de conservação: Regular estado de conservação, necessitando de reparos de pisos cerâmicos e pintura.

Este apartamento pode ser classificado conforme normas do IBAPE São Paulo como “apartamento de padrão médio”:

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.




Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

A vaga de garagem de nº 19 é demarcada e situa-se no seu primeiro subsolo conforme se depreende das fotos anexas.

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

5. AVALIAÇÃO**5.1. METODOLOGIA ESPECÍFICA**

O método a ser adotado será o comparativo direto de imóveis semelhantes na mesma região geoeconômica em livre oferta de venda de mercado. Para isto foi realizada uma pesquisa junto ao site do www.zapimovel.com.br; obtendo uma amostra com 14 (quatorze) elementos, com uma vaga para veículos de passeio.

5.2. PESQUISA DE VALORES – AMOSTRA.

A seguir apresentamos uma amostra com quatorze (14) elementos semelhantes colhidos na mesma região geoeconômica (fichas no anexo II), na tabela resumo. Foi dado um desconto de 10% para prever a elasticidade da oferta como recomendam as normas. Em seguida foi realizado o saneamento dos unitários da amostra com relação à média aritmética simples. Não havendo mais descartes de elementos que sejam discrepantes e que extrapolam o intervalo de $\pm 30\%$ entorno da última média. Obtém-se assim o **unitário básico de venda** na presente data, para ser adotado nos cálculos, que corresponde à média aritmética saneada.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

AMOSTRA						
Nº	LOCAL	PREÇO	0,90*Preço	ÁREA	q	qs1
1	Butantã	478.000,00	430.200,00	67,00	6.420,90	6.420,90
2	Av. N.S. da Assunção	240.000,00	216.000,00	60,00	3.600,00	Nihil
3	Av. N.S. da Assunção	350.000,00	315.000,00	60,00	5.250,00	5.250,00
4	R.Antônio de Bonis	350.000,00	315.000,00	59,00	5.338,98	5.338,98
5	R.Antônio de Bonis, 273	320.000,00	288.000,00	59,00	4.881,36	4.881,36
6	R.Antônio de Bonis	350.000,00	315.000,00	59,00	5.338,98	5.338,98
7	Vila Butantã	390.000,00	351.000,00	62,00	5.661,29	5.661,29
8	R.José Alves Cunha Lima, 159	480.000,00	432.000,00	61,00	7.081,97	Nihil
9	R. Antônio de Bonis, 273	315.000,00	283.500,00	62,00	4.572,58	4.572,58
10	R.Prof.Teotônio Monteiro de Barros Fº	400.000,00	360.000,00	60,00	6.000,00	6.000,00
11	R. Dr. Paulo Nogueira Fº, 50	265.000,00	238.500,00	60,00	3.975,00	3.975,00
12	Av. Otacílio Tomanik	310.000,00	279.000,00	60,00	4.650,00	4.650,00
13	Av. N.S. da ASSunção, 675	470.000,00	423.000,00	70,00	6.042,86	6.042,86
14	Av. N.S. da ASSunção, 575	495.000,00	445.500,00	70,00	6.364,29	6.364,29
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES					5.369,87	5.374,69
DESVIO PADRÃO -					978,48	761,73
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.					0,18	0,14
LIMITE INFERIOR -30%					3.758,91	3.762,28
LIMITE SUPERIOR + 30%					6.980,83	6.987,09

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

Obtivemos assim a média aritmética saneada ou unitário básico de venda para área privativa, com um coeficiente de variação (C.V.) de 14%, de:

$$Q = 5.374,69 / \text{m}^2 \text{ p/março} / 2.024$$

5.3. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

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

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Cálculo dos limites:

$$\begin{aligned} \text{LI} &= X - t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 5374 - 0,876 * 761 / \sqrt{12} = 5374 - 192 \\ &= 5.182 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{LS} &= X + t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 5374 + 0,876 * 761 / \sqrt{12} = 5374 + 192 = \\ &5.566 \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{AP} &= (\text{LS} - \text{LI}) / X = (5.566 - 5.182) / 5374 = 0,0714 \text{ ou} \\ &7,14\% \end{aligned}$$

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

5.4. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Será o simples produto do unitário básico obtido anteriormente pela sua área privativa da matrícula 117.166, tendo em vista ser o último andar com alguns móveis, gabinetes fixos e com boa vista esta perícia aplica um fator valorizante de 10%:

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

$$V_i = 5.374,69/\text{m}^2 * 68,54\text{m}^2 * 1,10$$

Em números redondos

$$V_i = \text{R\$ } 405.000,00$$

(quatrocentos e cinco mil reais) p/março/24

Este valor é do apartamento mais a sua vaga de garagem, uma vez que a pesquisa levou em conta elementos com uma vaga já embutido no preço total pedido.

Sabendo-se que pelas normas os unitários básicos de vagas de garagens correspondem a 50% a 75% do valor das unidades residenciais, como temos vaga com pouca área útil adotando-se o limite máximo, temos:

$$A_{eq} = 68,54 + 10,00 * 0,75 = 76,04\text{m}^2 \text{ de área equivalente.}$$

O unitário médio passa a ser de:

$$Q_m = \frac{405.000,00}{76,04} = \text{R\$ } 5.326,14/\text{m}^2$$

$$\text{Valor da vaga n}^\circ 19 = 10,00\text{m}^2 * 0,75 * \text{R\$ } 5.326,14/\text{m}^2$$

Em números redondos

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

$$V_{\text{vaga19}} = \text{R\$ } 40.000,00$$

(quarenta mil reais) p/março/24

Por diferença temos o valor da unidade nº 112

$$V_{\text{apto 112}} = 405.000,00 - 40.000,00 = \text{R\$ } 365.000,00$$

$$V_{\text{apto 112}} = \text{R\$ } 365.000,00$$

(trezentos, sessenta, cinco mil reais) p/março/24

6. AFERIÇÃO

Este perito por prudência consultou a duas imobiliárias do local, a **Miani Imóveis** - CRECI 18805-J, Av. N.S. da Assunção, 1131 - Vila Universitária - Matriz - - Fone: 11 - 9.7068-6269, e a **Ligue Imóveis** CRECI 17.181-J Av. N. S. da Assunção, 1.006 - Bonfiglioli, esta última na pessoa do corretor Sr. Álvaro - CRECI 49.918 (11) 3766-7733 - 11 - 9.9604-4794, sendo que as conclusões da redução mercadológica dos valores no local em vista das duas comunidades são confirmadas, o que leva a um preço médio local de

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

venda de áreas privativas de imóveis usados para R\$ 5.000,00/m² em média.

De todas as ofertas no condomínio em tela foi detectado como valor máximo pedido de unidade em bom estado, no sexto andar por R\$ 470.000,00. Logo aplicando o fator elasticidade (0,90) cai para R\$ 423.000,00. Tendo em vista que o nosso necessita de reparos de pisos e pintura confirma a avaliação técnica obtida. Segundo as imobiliárias para venda rápida o valor **opinativo** para a condição de bom estado de conservação está entre R\$ 400.000,00 a R\$ 420.000,00 à vista.



7. QUESITOS DAS PARTES.

Não foram apresentados 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 SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**8. CONCLUSÃO**

Esta perícia como determinado no R. Despacho de fls. 266, conclui tecnicamente, S.M.J. de V.Exa., que o justo e real valor de mercado para os imóveis avaliados no estado em que se encontram para venda à vista para data de 01/março/2.024, é de:

Unidade n.º 112 – matrícula 117.166.

$V_{\text{apto 112}} = \text{R\$ } 365.000,00$
(trezentos, sessenta, cinco mil reais) p/março/24

Vaga autônoma de n.º 19 - matrícula 117.167

$V_{\text{vaga19}} = \text{R\$ } 40.000,00$
(quarenta mil reais) p/março/24

Imóvel como um todo apartamento n.º 112 mais a vaga n.º 19:

$V_i = \text{R\$ } 405.000,00$
(quatrocentos e cinco mil reais)p/março/24

8. TERMOS DE ENCERRAMENTO

Tendo realizada sua avaliação, encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado e assinado

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

eletronicamente com 26 (vinte e seis) páginas,
acompanhando dois anexos, a saber:

- Anexo I - 72 (setenta e duas) fotos.
- Anexo II - Amostra com 14 (quatorze) elementos pesquisados.

São Paulo, 28 de março de 2.024.

*Luiz Felipe Proost de Souza***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**72 FOTOS OBTIDAS PELA PERÍCIA NOS DIAS
01/FEVEREIRO/2.024 E 27/MARÇO/2.024.**

Foto 01 – Vista da fachada principal de frente do edifício Azaléia, pertencente ao Condomínio Residencial Paço das Flores.



Foto 02 – Idem, situada à Av. N.S. da Assunção, 780 - Butantã/SP



Foto 03 – Detalhe.



Foto 04 –Aspectos da via e do local naquele trecho.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 05 – Idem, no sentido oposto.



Foto 06 – Guarita.



Foto 07 – Detalhe.



Foto 08 – Elevador social.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 09 – Apartamento avaliando.(obtidas no dia 27/março/2.024 até a foto 44)



Foto 10 – Vista da entrada, tendo um hall dos dois elevadores comum a quatro unidades por andar.



Foto 11 – Sala em L, piso cerâmico padrão, parede em massa corrida pintura látex PVA.



Foto 12 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 13 – Sala e sacada.



Foto 14 – Idem.



Foto 15 – Sacada.



Foto 16 - Sacada, piso cerâmico, paredes revestidas com material cerâmico.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 17 – Vista da comunidade.



Foto 18 – Idem.



Foto 19 – Aspectos do teto e paredes da sala,

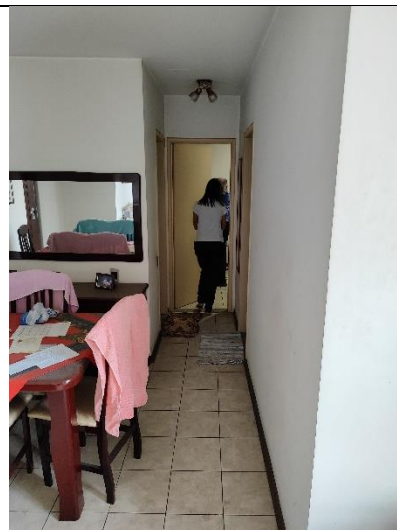


Foto 20 – Corredor para os dois dormitórios.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 21 – Vista do quarto dos fundos para a sala.



Foto 22 – primeiro dormitório.



Foto 23 – Idem.



Foto 24 –Primeiro dormitório.

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

Foto 25 – Idem.



Foto 26 – Entrada do segundo dormitório.



Foto 27 – Segundo dormitório.



Foto 28 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 29 – Idem, armário no canto.



Foto 30 – Banheiro social.



Foto 31 – Idem, armários e gabinetes, piso cerâmico, AZT padrão, teto descascando.



Foto 32 – Box.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

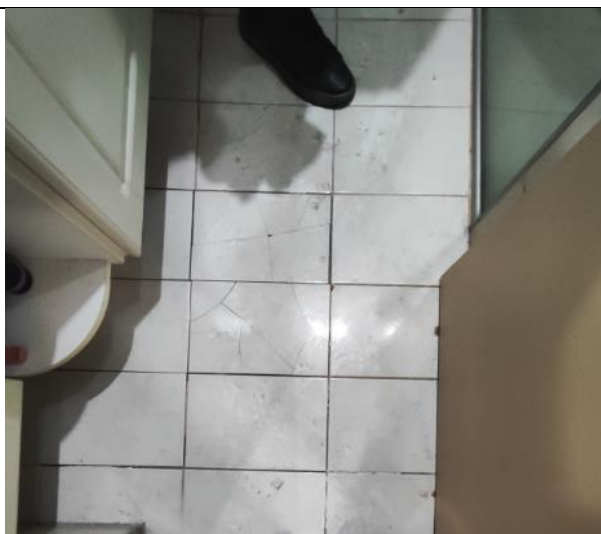


Foto 33 – Piso cerâmico trincado, soltando.



Foto 34 – Teto manchado e pintura descascando.



Foto 35 – Cozinha com gabinetes.



Foto 36 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 37 – Idem.



Foto 38 – Idem, outra vista.



Foto 39 – Área de serviço, tanque.

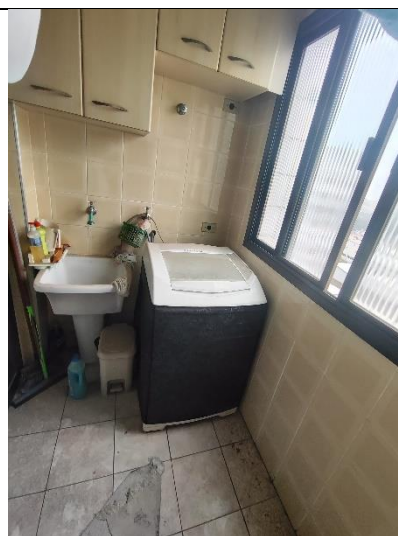


Foto 40 – Idem, instalação para máquina de lavar.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 41 – Idem.



Foto 42 – Despejo.



Foto 43 – Hal dos elevadores.



Foto 44 – Botoeira do elevador.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

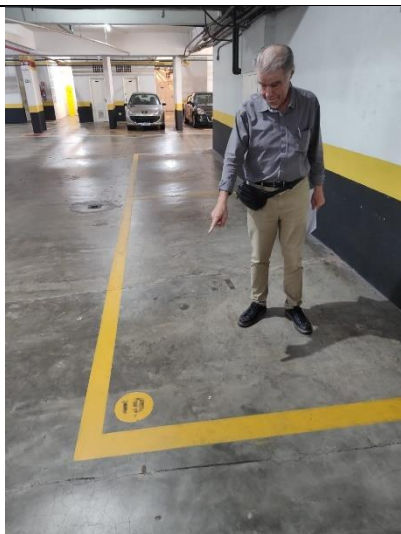


Foto 45 – Vaga n.º 19 no primeiro subsolo.

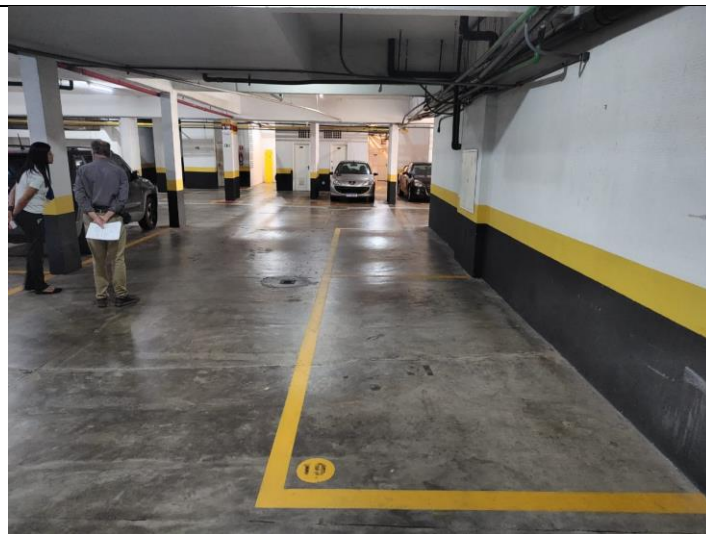


Foto 46 – Idem, aspectos da garagem.

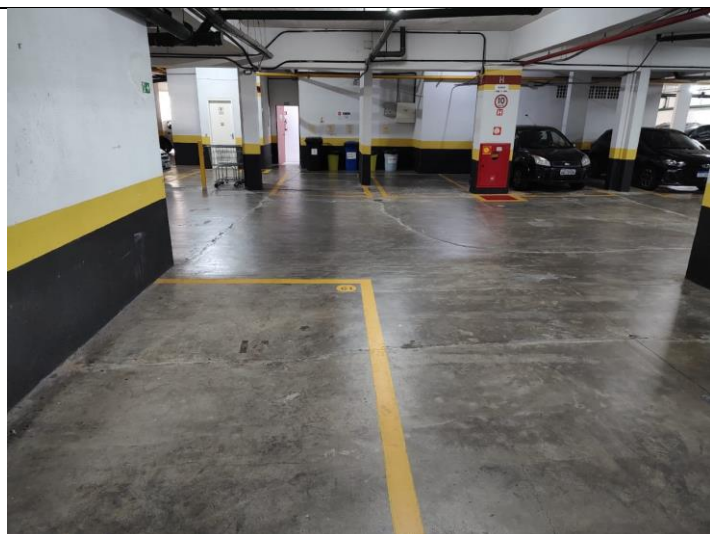


Foto 47 – Idem.

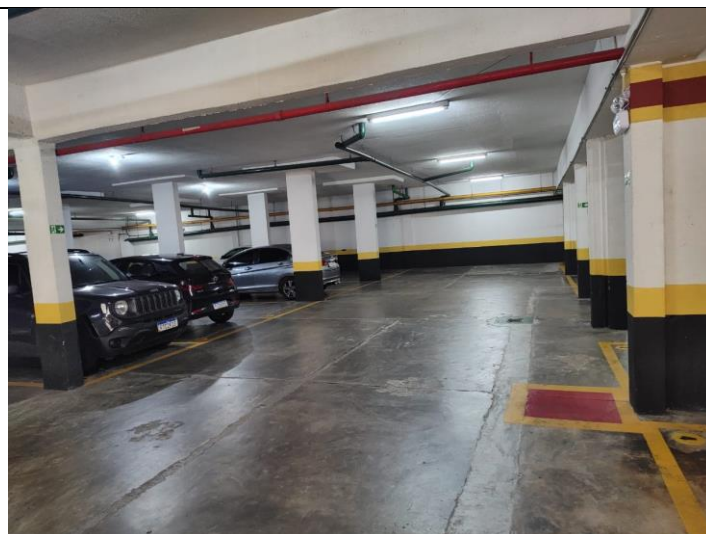


Foto 48 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

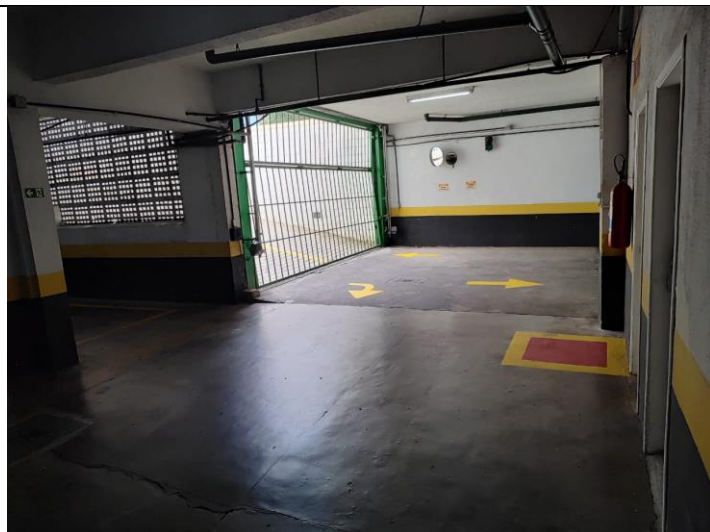


Foto 49 – Idem.

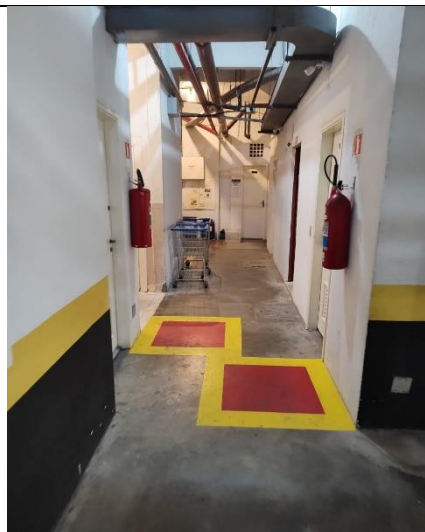


Foto 50 – Poço dos elevadores.

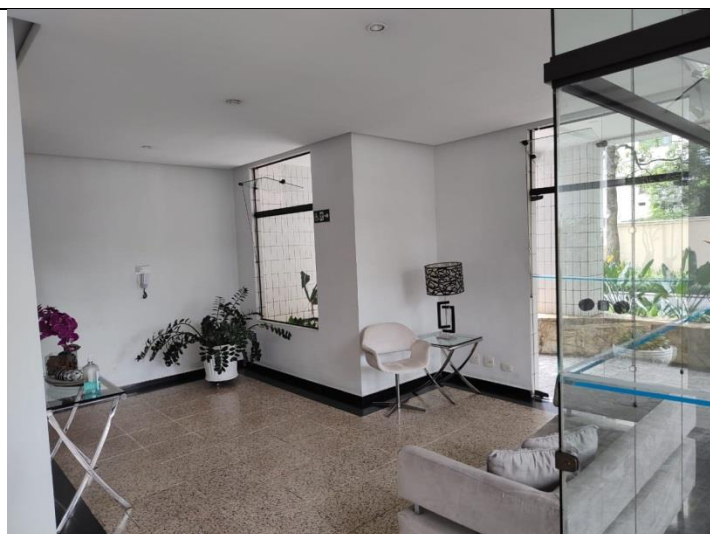


Foto 51 – Hall de entrada.



Foto 52 – Biblioteca. .

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 53 – Salão de festas.



Foto 54 – Idem.



Foto 55 – Idem.



Foto 56 – Bar.

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

Foto 57 – Idem.



Foto 58 – Cozinha.



Foto 59 – BWC.



Foto 60 – Recuo e jardins.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 61 – Jardins.

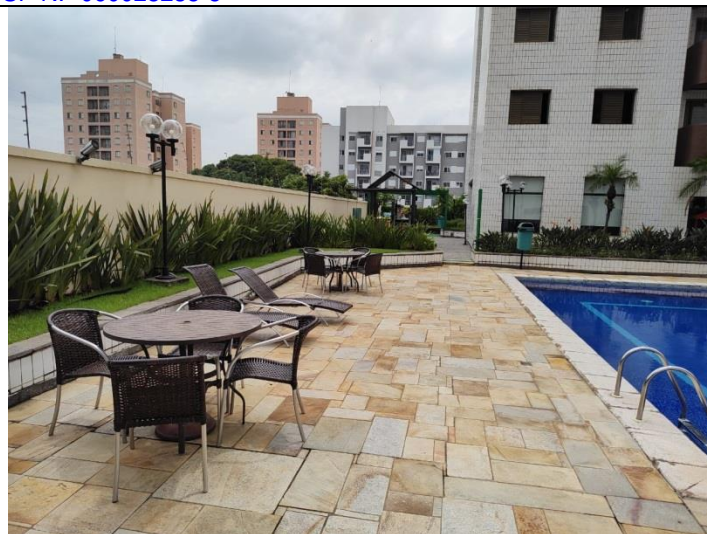


Foto 62 – Piscina adulto.



Foto 63 – Idem.

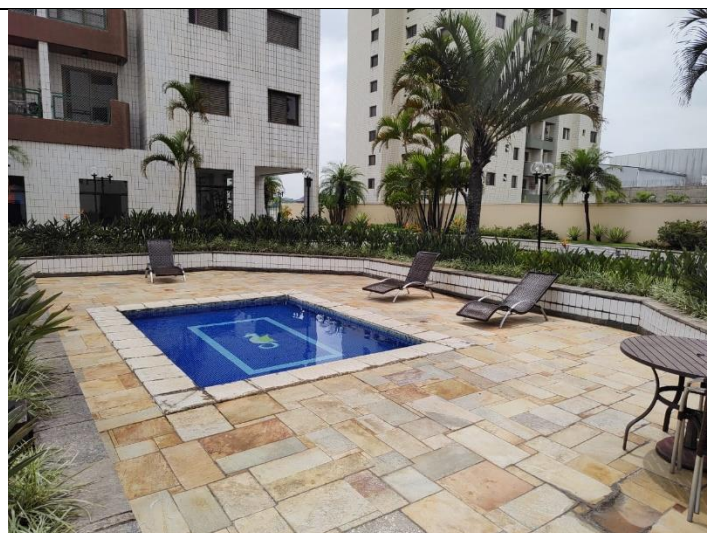


Foto 64 - Infantil.

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

Foto 65 – Playground.



Foto 66 – Idem.



Foto 67 – Idem.



Foto 68 – Quadra poliesportiva.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



Foto 69 – Jardins



Foto 70 – Detalhe, segundo bloco do conjunto.



Foto 71 – Brinquedoteca.



Foto 72 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**ANEXO II –****PESQUISA COM quatorze (14) ELEMENTOS****Elemento 01**

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar Financiamento Aj

fotos (17) maps

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Butantã

Apartamento com 2 Quartos à venda, 67m² - Butantã

apartamento para comprar em
Butantã, São Paulo - SP

R\$ 478.000
condomínio R\$ 659 • IPTU R\$ 120

67 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Favoritar Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 478.000, Butantã, São Paulo - SP que encontrei no

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

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

Elemento 02



[Alugar](#)
[Comprar](#)
[Lançamentos](#)
[Descobrir](#)
[Anunciar](#)
[Financiamento](#)
[Ajuda](#)







[fotos \(10\)](#)
[mapa](#)

[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Oeste](#) / [Butantã](#) / [Avenida Nossa Senhora da Assunção](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 60m² - Butantã

apartamento para comprar em

Avenida Nossa Senhora da Assunção - Butantã, São Paulo - SP

R\$ 240.000 Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 350 • IPTU não informado

60 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

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

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 240.000, Avenida Nossa Senhora da Assunção -

[Entendi](#)

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

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 01/04/2024 às 16:48, sob o número WJM324406412891 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092346-75.2022.8.26.0100 e código pgFE3wP5.

Alugar

Comprar

Lançamentos ▾

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Oeste / Vila Butantã / Avenida Nossa Senhora da Assunção

Apartamento com 2 Quartos à venda, 60m² - Vila Butantã

apartamento para comprar em
Avenida Nossa Senhora da Assunção - Vila Butantã, São Paulo - SP

R\$ 350.000

condomínio R\$ 400 • IPTU R\$ 59

60 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

Favoritar

Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 350.000, Avenida Nossa Senhora da Assunção -

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

Entendi

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

Elemento 04

[Alugar](#)
[Comprar](#)
[Lançamentos](#)
[Descobrir](#)
[Anunciar](#)
[Financiamento](#)

[Apartamentos à venda](#) /
 [SP](#) /
 [Apartamentos à venda em São Pa...](#) /
 [Zona Oeste](#) /
 [Vila Butantã](#) /
 [Rua Antônio de Bonis](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 59m² - Vila Butantã

apartamento para comprar em
 Rua Antônio de Bonis - Vila Butantã, São Paulo - SP

R\$ 350.000
 condomínio R\$ 460 • IPTU não informado

59 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

14º andar

Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 350.000, Rua Antônio de Bonis - Vila Butantã, São

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

Entendi

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 01/04/2024 às 16:48, sob o número WJM324406412891 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092346-75.2022.8.26.0100 e código pgFE3wP5.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Elemento 05

The screenshot displays a real estate listing on the ZAP website. At the top, there are navigation links: Alugar, Comprar, Lançamentos, Descobrir, Anunciar, Financiamento, and Ajuda. Below the navigation bar, there are three images: two interior views of the apartment and one exterior view of the balcony with a city view. The listing title is 'Apartamento com 2 Quartos à venda, 59m² - Vila Butantã'. Below the title, it says 'Destaque' and 'apartamento para comprar em Rua Antônio de Bonis, 273 - Vila Butantã, São Paulo - SP'. The price is listed as 'R\$ 320.000' with a note 'Preço abaixo do mercado'. Below the price, it shows 'condomínio R\$ 476 • IPTU R\$ 130'. There are icons for 59 m², 2 quartos, 1 vaga, and 1 banheiro. On the right side, there is a contact form titled 'Envie uma mensagem' with fields for Nome, Telefone, and E-mail. Below the form, there is a message: 'Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 320.000, Rua Antônio de Bonis, 273 - Vila Butantã,'. At the bottom, there is a cookie notice: 'Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies.' and a button 'Entendi'.

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

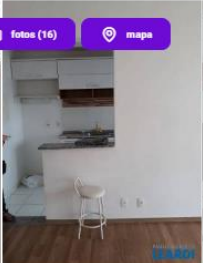
ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Elemento 06



Alugar
Comprar
Lançamentos
Descobrir
Anunciar
Financiamento








fotos (16)
mapa

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Vila Butantã / Rua Antônio de Bonis

Apartamento com 2 Quartos à venda, 59m² - Vila Butantã

apartamento para comprar em
Rua Antônio de Bonis - Vila Butantã, São Paulo - SP

R\$ 350.000

condomínio R\$ 460 • IPTU não informado

59 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

14º andar

Favoritar

Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 350.000, Rua Antônio de Bonis - Vila Butantã, São

Entendi

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

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

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar Financiamento

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo - SP / Zona Oeste / Vila Butantã

Apartamento com 2 Quartos à venda, 62m² - Vila Butantã

apartamento para comprar em
Vila Butantã, São Paulo - SP

R\$ 390.000
condomínio R\$ 450 • IPTU R\$ 135

62 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Favoritar Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 390.000, Vila Butantã, São Paulo - SP, que encontrei

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

Entendi

**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

Elemento 08



[Alugar](#)
[Comprar](#)
[Lançamentos](#)
[Descobrir](#)
[Anunciar](#)
[Financiamento](#)





[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Oeste](#) / [Vila Butantã](#) / [Rua José Alves Cunha Lima](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 61m² - Vila Butantã

apartamento para comprar em
Rua José Alves Cunha Lima, 159 - Vila Butantã, São Paulo - SP

R\$ 480.000 Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 580 • IPTU R\$ 150

61 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

Favoritar

Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 480.000, Rua José Alves Cunha Lima, 159 - Vila

Entendi

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

Elemento 09



Alugar
Comprar
Lançamentos
Descobrir
Anunciar
Financiamento
Ajuda

fotos (31)
mapa






Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Vila Butantã / Rua Antônio de Bonis

Apartamento com 2 Quartos à venda, 62m² - Vila Butantã

apartamento para comprar em
Rua Antônio de Bonis, 273 - Vila Butantã, São Paulo - SP

R\$ 315.000 Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 550 • IPTU R\$ 50

62 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

Favoritar

Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Nome
Telefone
E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 315.000, Rua Antônio de Bonis, 273 - Vila Butantã,

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

Entendi

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 01/04/2024 às 16:48, sob o número WJMJ24406412891. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092346-75.2022.8.26.0100 e código pgFE3wP5.

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

Elemento 10

zap

AlugarComprarLançamentos▼DescobrirAnunciarFinanciament

fotos e vídeo (34)

mapa

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Vila Butantã / Rua Professor Teotônio Monteiro de Barros Filho

Apartamento com 2 Quartos à venda, 60m² - Vila Butantã

apartamento para comprar em

Rua Professor Teotônio Monteiro de Barros Filho - Vila Butantã, São Paulo - SP

R\$ 400.000

condomínio R\$ 695 • IPTU R\$ 108

60 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

Favoritar

Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 400.000.

Entendi

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 01/04/2024 às 16:48 , sob o número WJM324406412891 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092346-75.2022.8.26.0100 e código pgFE3wP5.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

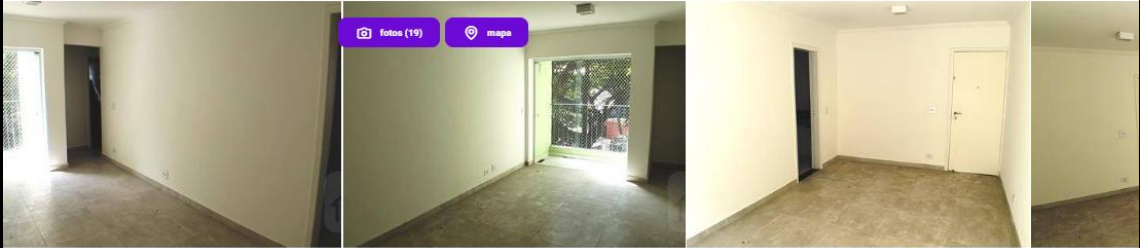
ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Elemento 11



[Alugar](#)
[Comprar](#)
[Lançamentos](#)
[Descobrir](#)
[Anunciar](#)
[Financiamento](#)
[Ajuda](#)



[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Oeste](#) / [Butantã](#) / [Rua Doutor Paulo Nogueira Filho](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 60m² - Butantã

apartamento para comprar em

Rua Doutor Paulo Nogueira Filho, 50 - Butantã, São Paulo - SP

R\$ 265.000 Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 863 • IPTU não informado

60 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

11º andar

Favoritar

Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 265.000, Rua Doutor Paulo Nogueira Filho, 50 -

Entendi

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

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 01/04/2024 às 16:48, sob o número WJM324406412891. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092346-75.2022.8.26.0100 e código pgFE3wP5.

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

Elemento 12

zap

AlugarComprarLançamentos▼DescobrirAnunciarFinanciamento

fotos e vídeo (48)

mapa

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Vila Polopoli / Avenida Otacilio Tomanik

Apartamento com 2 Quartos à venda, 60m² - Vila Polopoli

apartamento para comprar em
Avenida Otacilio Tomanik - Vila Polopoli, São Paulo - SP

R\$ 310.000

condomínio R\$ 800 • IPTU não informado

60 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

Favoritar

Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 310.000, Avenida Otacilio Tomanik - Vila Polopoli,

Entendi

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

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 01/04/2024 às 16:48, sob o número WJM324406412891. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092346-75.2022.8.26.0100 e código pgFE3wP5.

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

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.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Elemento 14

[Alugar](#) [Comprar](#) [Lançamentos](#) [Descobrir](#) [Anunciar](#) [Financiamento](#)

Fotos (20)

Mapear

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Vila Butantã / Avenida Nossa Senhora da Assunção

Apartamento com 2 Quartos à venda, 70m² - Vila Butantã

apartamento para comprar em
Avenida Nossa Senhora da Assunção, 675 - Vila Butantã, São Paulo - SP

R\$ 495.000

condomínio R\$ 750 • IPTU R\$ 1.500

🏠

70 m²

🛏️

2 quartos

🚗

1 vaga

🚿

1 banheiro

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

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

Email

Ola, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 495.000, Avenida Nossa Senhora da Assunção, 675

Enviar

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