

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 9.^a VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.****PROCESSO N.º 1079815-25.2020.8.26.0100**

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA, engenheiro civil, agrimensor, e de segurança do trabalho, CREA/SP – 060028235.5, Administrador, CRA/SP 10.601, perito judicial nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JÚLIO ROVAI** move contra **SANTA ALICE HOTELARIA E CONSTRUÇÕES 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**

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**1. OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é de apresentar a avaliação de um apartamento de quatro dormitórios de número 151, pertencente ao Condomínio Edifício “Júlio Rovai”, localizado à Rua Voluntários da Pátria nº 2.811 no bairro da Santana, nesta Capital de São Paulo, de conformidade com a nomeação deste perito oficial às fls. 120, a qual reproduzimos a seguir.

DESPACHO	
Processo Digital nº:	1079815-25.2020.8.26.0100
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condominio Edificio Julio Rovai
Executado:	Santa Alice Hotelaria e Construções Ltda.
Juiz(a) de Direito: Dr(a). VALDIR DA SILVA QUEIROZ JUNIOR	
Vistos.	
Fl. 118: defiro, sendo desnecessária a averbação dos direitos creditórios referidos em fôlio real, eis que se tem no caso direito de natureza pessoal insuscetível de registro imobiliário.	
Destarte, nomeio o Dr. Luis Felipe Proost, que deverá, em cinco dias, estimar seus honorários para avaliação dos referidos direitos, a cargo do exequente.	
Laudo em 30 dias.	
Quesitos e assistentes em 15 dias.	
I.	
São Paulo, 23 de junho de 2022.	

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**2. JUSTIFICATIVA**

Faz-se necessária esta perícia 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 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. 181 e de acordo com a Lei, a perícia compareceu no imóvel na referida data de, 05/07/2023 às 11:00 horas, e foi recebida pelo zelador, Sr. Roberto Silva do Carmo, RG.: 30.271.568-X/Ba. Esta forneceu todos os dados à bem dos serviços avaliatórios e permitiu à entrada

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

no condomínio e na unidade avalianda de n.º 151 do 15º andar.

4.2. LOCAL

O apartamento avaliando corresponde ao de n.º 151, tipo A-01, do décimo quinto andar do edifício Júlio Rovai. Este prédio conforme planta da quadra fiscal apresentada na figura 4.2.1 a seguir, está localizado a Rua Voluntários da Pátria nº 2.811, no bairro de Santana (Alto de Santana), recebe numero de contribuinte municipal “072.108.0272-1”. A quadra fiscal “108” do setor fiscal “072” é completada pelas ruas: Conselheiro Moreira de Barros, Paulo Gonçalves e Miguel Delgado.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos e a região por todos os equipamentos urbanos e serviços necessários a uma boa habitabilidade, tais como postos de gasolina e de serviços, supermercados, hospitais, transportes coletivos, METRO/SP (Santana), pronto socorro, escolas, templos religiosos, universidades, comércio varejista de conveniência, oficinas de serviços diversificados, praças e áreas verdes. Inserido no bairro de Vila Leopoldina, de nossa Capital. O uso é

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

misto, comercial de prédios de uso diversificado e o residencial de conjuntos de prédios residenciais de padrão médio para alto, dos novos empreendimentos verticais que vem ocupando os lotes das antigas moradias.

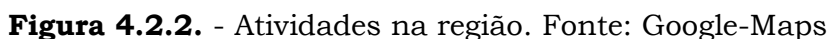


Figura 4.2.1. – Localização do imóvel na quadra fiscal “108” do setor fiscal “072”. - (Fonte: GeoSampa – Pref. de S.P.).

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

O local é alto com relação à antiga várzea do Rio Tietê, hoje drenada e densamente ocupada em vista da retificação daquele Rio já a muitas décadas atrás.

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



Na figura 4.2.3. 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.

**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

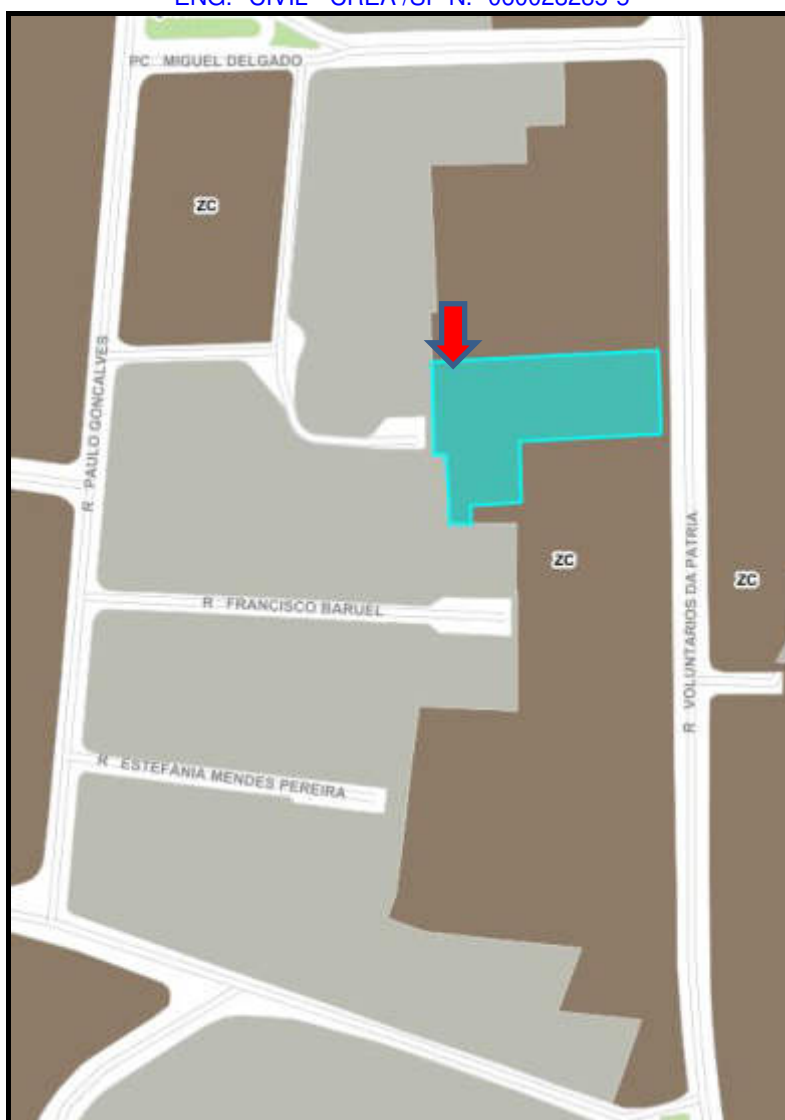


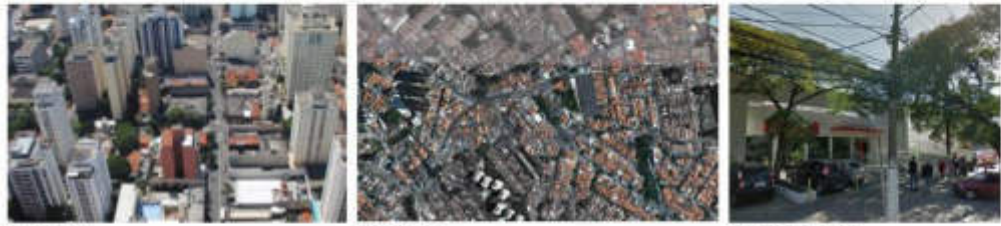
Figura 4.2.3. – Zoneamento ZC- Zona de Centralidade – Fonte: GEOSAMPA.

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.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Zona de Centralidade – ZC



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.

Quadro 4.2.1. – Detalhe da zona centralidade – ZC -

Fonte:gestaourbana.prefeitura

4.3. MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO.

O mercado de imóveis residenciais na região pode ser considerado na atualidade com liquidez em recuperação.

4.4. DO EDIFÍCIO JÚLIO ROVAI.

O Edifício Júlio Rovai – Alto de Santana foi construído no ano de 20, em um lote de terreno com as seguintes

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

dimensões e características segundo a sua ficha cadastral da Prefeitura da figura 4.4.1. a seguir:

Frente: 25,70m

Profundidade equivalente: 87,39m

Área: 2.246,00m²

Formato geométrico: irregular.

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

Pedologia: de aspecto superficial firme e seco. Local alto bem insolado, iluminado e ventilado.

Total de Blocos: 01

Total de andares: 17, sendo 4 unidades tipo por andar até o 13º and; do 14º até o 17º três por andar e duas coberturas ; ático com casa de máquinas; barrilete; caixa d’água, um subsolo de garagens determinadas e demarcadas.

Portaria: 24 horas

Total de unidades: 62 apartamentos.

Área sociais de convivência no térreo: Hall social, sala de espera, salão de festas; salão de jogos e playground; salão de TV.

Total de elevadores: três sendo dois sociais e um de serviço (marca Atlas).

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

Valor do Condomínio: em média por mês: R\$ 1.400,00/mês por apartamento similar ao avaliando em média.

Distribuição de água: individual.

Distribuição de Luz: individual.

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

Idade real: cerca de 50 anos – ano da construção corrigido – 2004, 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 avalianda, uma vez que o seu número de contribuinte municipal é “072.108.0272-1”.

Desta certidão podemos obter muitos dados oficiais importantes do empreendimento, idade, padrão, uso, áreas de terreno e construída, valor venal fiscal, entre outras.

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: 072.108.0272-1			
Local do Imóvel: R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 2811 - A15 APTO 151 SANTANA CEP 02401-100 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 2811 - A15 APTO 151 SANTANA CEP 02401-100			
Contribuinte(s): CPF 034.775.708-12 ADOLPHO SILVERIO FIGUEIREDO JUNIOR CPF 229.682.108-15 GARABED TCHOLAKIAN			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.246	Testada (m):	25,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0292
Área total (m²):	2.246		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	391	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.200	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.449,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	244.003,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	504.015,00		
Base de cálculo do IPTU:	748.018,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/10/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 05/07/2023 Número do Documento: 2.2023.015167618-3 Solicitante: LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA (CPF 512.353.078-91)			

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

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

4.5. DA UNIDADE PENHORADA

De conformidade com a matrícula n.º 10.430 do 3.º CRI/SP temos as dados básicos do imóvel penhorado conforme quadro 4.5.1 a seguir.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 22 de agosto de 1977	
- 10.430 -	- 01 -		
IMÓVEL: O apartamento sob nº 151, tipo A-01, localizado no 15º andar do Edifício Júlio Rorai, situado à rua - Voluntários da Pátria, nº 2.811, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil de 285,72 metros quadrados, a área total de 390,55 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do edifício de 0,029,201%. A esse apartamento fica pertencendo os boxes sob nºs 52-CG e 53-CM, para a guarda de dois carros grande e medio, respectivamente na garagem coletiva do edifício. Contribuinte municipal número: 072.108.0272.			

Quadro 4.5.1 – Matrícula N.º 10.430 do 3.º CRI/SP.

O apartamento de n.º 151 do 15ª andar possui a seguinte distribuição interna (vide fotos do anexo I a este laudo oficial obtidas pela perícia): dois halls de entrada separados, social e de serviço; ampla sala para dois ambientes; sala de TV; lavabo soicial; cozinha com alguns armários; área de serviço; quarto e WC de empregada com armário; hall 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 SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

distribuição com despensa; corredor para os dormitórios com armários; 1ª suíte quarto e BWC com armários; dois dormitórios com armários; segunda suíte com closet com armários, BWC; um BWC; duas vagas de garagens determinadas e demarcada no subsolo de garagem para carros grande e médio respectivamente – boxes: 52-CG e 53-CM.

Acabamentos:

Pisos: pisos frios porcelanatos cerâmicos nas áreas molhadas; tacos de peroba comuns nos dormitórios; táctões na sala.

Paredes: paredes revestidas com massa fina com pintura p.v.a. látex; teto com gesso na sala; azulejos nos BWC; caixilhos, portas e batentes em alumínio, ferro e madeira.

Instalações: louça sanitária e metais padrão normal; 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 – quadro 4.5.2.

Estado de conservação: Regular, nível C da tabela de Ross-Heidecke. Foram detectados alguns focos de cupins de solo nos armários embutidos.

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

Idade real: 50 anos de vida real (ano da construção 2004).

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 útil:	285,72 m2
Área total:	390,55m2
Fração ideal:	0,029201%

A seguir apresentamos a descrição deste padrão pelas normas do IBAPE/SP – *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - unidades padronizadas – São Paulo – 2.019*, conforme a seguir no quadro 4.5.2. – Unidades padronizadas.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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



ihape
SP

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 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:** calxilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.




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

Quadro 4.5.2. - Padrão Superior pelas normas do IBAPE/SP - **Fonte:** IBAPE-SP.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a 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 no mesmo empreendimento e na região geoeconômica em oferta de venda em livre mercado. Para isto foi realizada uma pesquisa junto aos sites do www.zapimovel.com.br e da imobiliária **MIRANTE SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS**, sendo esta especializada no bairro, obtendo uma amostra com 10 (dez) elementos. A seguir mais duas diretamente obtidas pelo perito junto aos proprietários de dois apartamentos nos andares próximos da avaliando (vide anexo II – elementos 11 e 12).

5.2. PESQUISA DE VALORES – AMOSTRA.

A seguir apresentamos o resumo da amostra com doze (12) elementos 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.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

Em seguida foi realizado o saneamento dos unitários da amostra com relação à média aritmética simples.

RESUMO DA PESQUISA - UNITÁRIO BÁSICO SANEADO							
Nº	LOCAL	PREÇO	0,90*PREÇO	Au	q	q1	q2
1	R.Cons. Moreira de Barros, 789	1.349.000,00	1.214.100,00	207,00	5.865,22	5.865,22	5.865,22
2	R. Luiza Tolle, 103	1.800.000,00	1.620.000,00	221,00	7.330,32	7.330,32	7.330,32
3	R. Luiza Tolle, 156	2.000.000,00	1.800.000,00	290,00	6.206,90	6.206,90	6.206,90
4	R.Francisca Júlia, 552	950.000,00	855.000,00	174,00	4.913,79	4.913,79	4.913,79
5	R.Francisca Júlia, 124	2.390.000,00	2.151.000,00	336,00	6.401,79	6.401,79	6.401,79
6	R.Dr. Guilherme Cristóvel, 439	1.850.000,00	1.665.000,00	210,00	7.928,57	7.928,57	nihil
7	R.Cons. Moreira de Barros, 789	1.378.000,00	1.240.200,00	207,00	5.991,30	5.991,30	5.991,30
8	R.Dr. Guilherme Cristófel, 439	1.280.000,00	1.152.000,00	210,00	5.485,71	5.485,71	5.485,71
9	R. Voluntários da Pátria, 3.515	1.390.000,00	1.251.000,00	213,00	5.873,24	5.873,24	5.873,24
10	R. Alfredo Pujol, 1403	1.700.000,00	1.530.000,00	189,00	8.095,24	nihil	nihil
11	No prédio apto 161	1.600.000,00	1.440.000,00	286,00	5.034,97	5.034,97	5.034,97
12	No prédio apto 141	1.750.000,00	1.575.000,00	286,00	5.506,99	5.506,99	5.506,99
MÉDIA ARITIMÉTICA SANEADA					6.219,50	6.048,98	5.861,02
LIMITE INFERIOR -30%					4.353,65	4.234,29	4.102,72
LIMITE SUPERIOR +30%					8.085,35	7.863,68	7.619,33
DESVIO PADRÃO - σ					1.051,33	912,14	701,89
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.					0,17	0,15	0,12

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

Houve necessidade de dois descartes de elementos que se mostraram discrepantes e que extrapolam o intervalo de $\pm 30\%$ entorno daquela 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.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Obteve-se assim a média aritmética saneada ou unitário básico de venda para área útil, com um coeficiente de variação (C.V.) de 12%, de:

$$Q = 5.861,02/m^2 \text{ p/julho/2.022}$$

5.3. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados todos os dez (10) elementos da amostra, temos então nove (09) graus de liberdade, logo: $t_{\alpha/2} = 0,879$ - (80%) - (distribuição de Student).

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 5.861 - 0,879 * 701/\sqrt{10} = 5.861 - 195 = 5.666$$

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 5.861 + 0,879 * 701/\sqrt{10} = 5.861 + 195 = 6.056$$

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

$$AP = (LS-LI)/X = (6.056 - 5.666)/5.861 = 0,0665 \text{ ou } 6,65\%$$

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.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

5.4. VALOR DO APARTAMENTO AVALIANDO PARA JULHO DE 2.023.

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

$$V_I = \text{R\$ } 5.861,02/\text{m}^2 * 285,72\text{m}^2$$

Em números redondos

$$V_I = \text{R\$ } 1.675.000,00$$

(hum milhão seiscentos e setenta e cinco mil reais)p/julho/23

Este perito em análise circunstanciada dos elementos da pesquisa observou que são na maioria de elementos mais novos, com mais áreas de espaços comunitários e com maior numero de vagas de garagens. Desta forma com o artigo 11.5 ¹ das normas do IBAPE/SP em que admitem nestes casos aplicar um desconto dentro de um campo de arbítrio de $\pm 15\%$ este perito arbitra um desconto de 10% sobre o resultado acima como valor final da avaliação, logo:

$$V_I = 0,90 * \text{R\$ } 1.675.000,00$$

1

11.5 Campo de arbitrio

O campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbitrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

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

Em números redondos

 $V_I = \text{R\$ } 1.500.000,00$ **(hum milhão, quinhentos mil reais) p/julho/23****6. QUESITOS DAS PARTES.**

Não foram apresentados pelas partes no prazo legal.

7. CONCLUSÃO

Esta perícia como determinado no R. Despacho de fls. 120, conclui tecnicamente, S.M.J. de V.Exa., que o justo e real valor de mercado para o imóvel avaliando para venda à vista para data de 01 de julho de 2.023, é de:

 $V_I = \text{R\$ } 1.500.000,00$ **(hum milhão, quinhentos mil reais) p/julho/23****8. TERMOS DE ENCERRAMENTO**

Tendo realizada sua avaliação, encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado e assinado eletronicamente com 21 (vinte e uma) páginas, acompanhando 02 anexos.

- Anexo I - 48 (quarenta e oito) fotos.

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

- Anexo II - Amostra com doze (12) elementos pesquisados.

São Paulo, 07 de julho de 2.023

*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.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**ANEXO I****QUARENTA E OITO (48) FOTOS OBTIDAS PELA
PERÍCIA NO DIA 05/JULHO/2.023**

Foto 01 – Vista da frente do edifício Júlio Rovai, sito à R. Voluntários da Pátria, 2.811 – Santana.



Foto 02 – Idem, fachada principal.

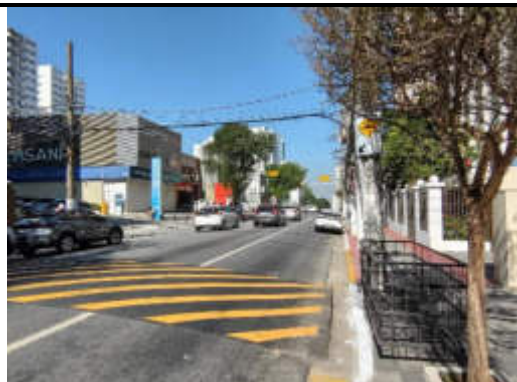


Foto 03 – Aspecto do local.



Foto 04 – Idem, no sentido oposto.

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

Foto 05 – Entrada e saída de veículos.



Foto 06 – Detalhe.

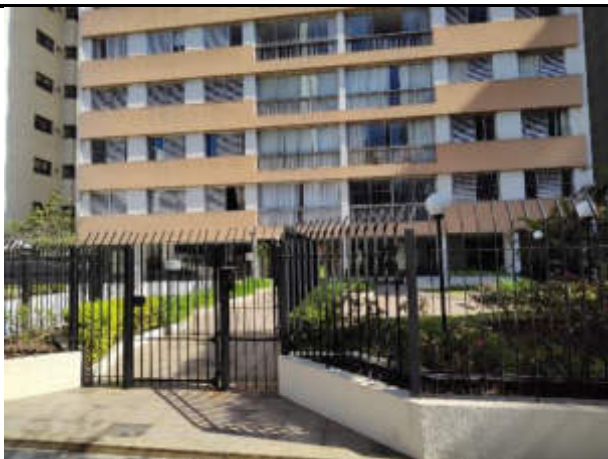


Foto 07 – Recuo de frente e jardins.



Foto 08 – Entrada principal.

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

Foto 09 – Detalhe.



Foto 10 – Térreo, sala de espera.



Foto 11 – Idem.



Foto 12 – Entrada principal.

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

Foto 13 – Entrada de serviço para a cozinha.



Foto 14 – Entrada social.



Foto 15 – Cozinha.



Foto 16 – Cozinha.

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

Foto 17 – Dormitório de empregada em tacos de peroba.



Foto 18 – Área de serviço, instalações para máquina e dois tanques.



Foto 19 – Área de serviço.



Foto 20 – Sala de estar para dois ambientes, piso em tacaõ.

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

Foto 21 – Sala de estar.



Foto 22 – Balcão americano para cozinha.



Foto 23 – Sala de TV, piso tacaõ.



Foto 24 – Idem.

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

Foto 25 – Lavabo social



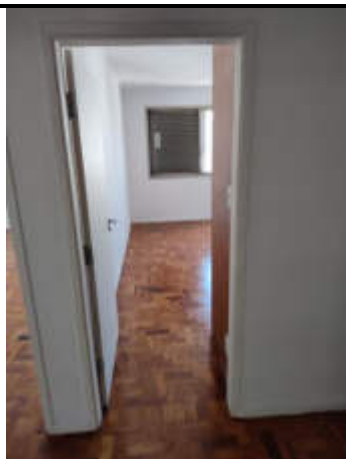
Foto 26 – Armário embutido no hall da sala para os quartos.



Foto 27 – Dormitório 1, piso em tacos de peroba.



Foto 28 – Idem, armários.



29 – Dormitório 2.



30 – Idem.

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

Foto 31 – Suíte 1.



Foto 32 – Idem, BWC.



Foto 33 – Idem.



Foto 34 – Closet.

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

Foto 35 – Closet da suíte máster.



Foto 36 – Dormitório 3.



Foto 37 – Suíte máster.



Foto 38 – Banheiro da suíte.

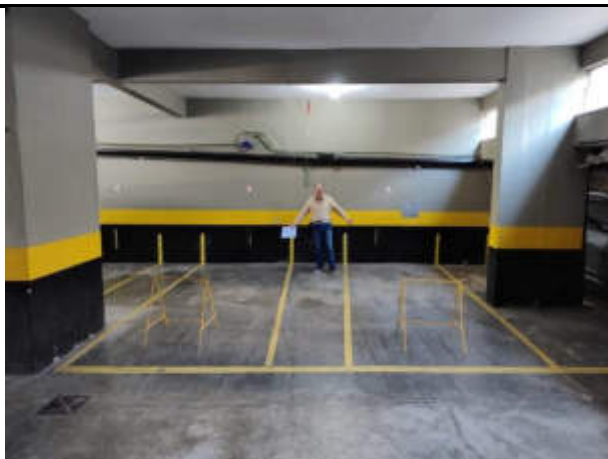
LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Foto 39 – Garagem, e perito vistoriando.



Foto 40 – Garagem 52 – Carro grande.



Foto 41 – Garagem 53 – Carro médio.

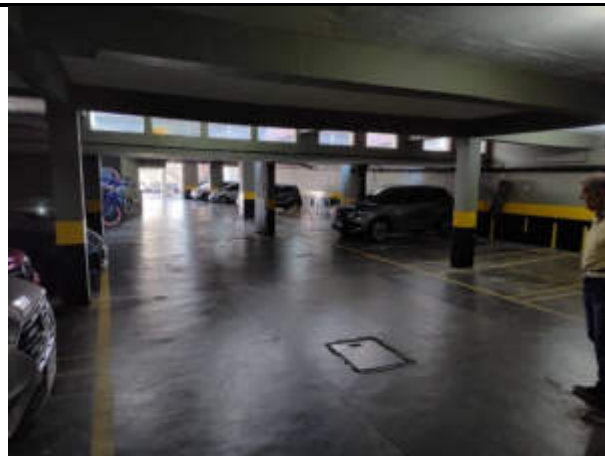


Foto 42 – Garagem, idem perito a direita da foto.

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

Foto 43 – Acesso ao salão de festa, fundos.



Foto 44 – Salão de festa.



Foto 45 – Idem.



Foto 46 – Idem.

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

Foto 47 – Salão de jogos.



Foto 48 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

ANEXO II

PESQUISA COM AMOSTRA DE 12 (DOZE) ELEMENTOS LEVANTADOS PARA JULHO/23

ELEMENTO N° 01

MIRANTTE Comprar Alugar Administração Blog Contato Anúncio grátis Área do inquilino Entrar

Comprar

APARTAMENTO **COM. IMÓVEL**

R\$ 1.349.000,00

Condomínio (l) R\$2.300,00/mês

IPTU (l) R\$1.090

Fale com o corretor

Solicitar visita

Apartamento de 207m² com 4 quartos em Santana

Rua Conselheiro Moreira de Barros, 788, Santana - São Paulo/SP • Publicado há 255 dias

4 quartos 4 banheiros 3 vagas 207m²

Descrição

Excelente localização na Conselheiro Moreira de Barros, investa em conforto, ao lado dos melhores colégios e comércios. Ao lado do Santana Parque Shopping e a 30 minutos da Estação de Metrô Santana. Magnífico Apartamento No Alto de Santana, apartamento para venda possui 207 metros quadrados, vista fantástica com varandas em todos os ambientes com vista 360°. Sendo 4 amplos dormitórios, 2 suítes, sala ampla para 3 ambientes, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro para funcionária, 3 Vagas de Garagem, salem 4 veículos. Depósito individual. Edifício com projeto arquitetônico em estilo contemporâneo, 15 pavimentos, 1 apartamento por andar, servido por 1 elevador social e 1 de serviço. Lazer completo.

Estabelecimentos próximos

Nenhum registro de estabelecimento próximo

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**ELEMENTO N° 02**

MIRANTE Comprar Alugar Administração Blog Contato Anuncie grátis Área do Inquilino Entrar

Comprar

APARTAMENTO **IM. 0000**

R\$ 1.800.000,00

Condomínio (R) R\$3.875,00/mês

IPTU (R) R\$173,00

+ 14 fotos

Solicitar visita

Apartamento de 221m² com 4 quartos em Santana

Rua Dona Luiza Tolla, 103, Santana - São Paulo/SP - Publicado há 147 dias

Compartilhar

4 quartos 6 banheiros 4 vagas 221m²

Descrição

Apartamento com 4 dormitórios em Santana Zona Norte de São Paulo. Alto padrão, um por andar totalmente decorado contendo 4 dormitórios com 2 suítes, sendo a master com closet, sala para três ambientes com sacadas fechadas com vista, lavabo, coque cozinha com armários planejados, área de serviço com armários embutidos, dependência completa de empregada, 4 vagas, supermercado e farmácia. Elevador privativo. Local completo. Próximo às escolas da região, como Salesiano, Mackenzie e Imperial/Lescolândia, mercado Pão de Açúcar e Pão de Mel, Academia Edge.

Mais Detalhes

✓ Piscina	✓ Lareira	✓ Playground
✓ Varanda	✓ Churrasqueira	✓ Salão de jogos
✓ Salão de festas	✓ Jardim	✓ Portaria 24 horas
✓ Armários embutidos	✓ Piscina infantil	✓ Academia
✓ Elevador social	✓ Espaço gourmet	✓ Gramado
✓ Hall de entrada	✓ Segurança	✓ Sistema de monitoramento
✓ Forno de pizza		

Estabelecimentos próximos

Nenhum registro de estabelecimento próximo.

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 N°03

MIRANTE

ComprarAlugarAdministraçãoBlogContatoAnuncie grátis

A área do inquilino+0 Entrar

+ 15 fotos

ComprarAlugar

APARTAMENTO

R\$ 2.000.000,00

Condomínio (R\$)R\$4.885,00/mês

IPTU (R\$)R\$2.272,20

Este imóvel está com alta procura
X3 visitas reservadas

Fale com o corretor

Solicitar visita

Apartamento de 290m² com 4 quartos em Santana

Compartilhe

Rua Dona Luiza Toffi, 356, Santana - São Paulo/SP • Publicado há 141 dias

4 quartos

6 banheiros

6 vagas

290m²

Área permite

Descrição

Excepcional oportunidade de Moradia em Santana. Apartamento Altíssimo Padrão, pronto para morar em edifício com projeto arquitetônico em estilo contemporâneo, apenas 11 anos. 1 Apartamento por andar com 290 m² privativos, 4 Suítes com terraço, suite master com hidr., ar condicionado em todas as suítes, home office, living para 3 ambientes com lareira, sala de jantar integrada ao terraço gourmet com churrasqueira, sala de almoço, bar/bot, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, armários embutidos, 6 vagas e depósito individual. Lazer com Piscinas adulto e infantil, quadra de tênis, fitness, sala de massagem, hidro-massagem, sauna seca e a vapor, sauna, sala de festas, espaço gourmet com churrasqueira e forno, salão de jogos, playground e brinquedoteca. Na cobertura há área com Spa e academia. Vale a pena conhecer, agende já sua visita.

Mais Detalhes

✓ Piscina

✓ Terraço

✓ Cozinha

✓ Lavanderia

✓ Guarda

✓ Closet

✓ Academia

✓ Espaço gourmet

✓ Interfone

✓ Playground

✓ Salão de Jogos

✓ Elevador

✓ Lareira

✓ Churrasqueira no terraço

✓ Quadra de tênis

✓ Elevador de serviço

✓ Hall de entrada

✓ Piscina adulto

✓ Varanda

✓ Salão de festas

✓ Sauna

✓ Ar Condicionado

✓ Depósito

✓ Dependência de empregada

✓ Elevador social

✓ Hall Social

✓ Hall de entrada

Estabelecimentos próximos

Nenhum registro de estabelecimento próximo.

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 07/07/2023 às 15:56 , sob o número WJMJ23413395181 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079815-25.2020.8.26.0100 e código 10014564.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**ELEMENTO N° 04**

The screenshot shows a real estate listing on the MIRANTE website. The main image is a tall apartment building. To the right, there are three smaller images: a swimming pool, a wooden deck, and a building entrance. The listing details are as follows:

- Comprar** (Buy)
- APARTAMENTO**
- R\$ 950.000,00**
- Condomínio R\$ 2.140,00/mês**
- IPU R\$ 736**
- + 1 fotos**
- Solicitar visita**

Apartamento de 174m² com 4 quartos em Santana

Rua Francisco Júlio, 552, Santana - São Paulo/SP • Publicação há 76 dias

Características:

- 4 quartos
- 4 banheiros
- 2 vagas
- 174m²
- Aceita permuta

Descrição:

Apartamento 174 m² de área útil, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, 4 banheiros, 2 vagas. Excelente localização, próximo de todo tipo de comércio, fácil acesso às principais vias da região. Agende sua visita!

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 N°05

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Administração](#)
[Blog](#)
[Contato](#)
[Anúncio grátis](#)

[Área do inquilino](#)
[Entrar](#)

+ 21 fotos

Comprar

APARTAMENTO

R\$ 2.390.000,00

Carrocerias @ R\$2.700,00/m²

IPTU @ R\$16,76

[Fale com o corretor](#)

[Solicitar visita](#)

Apartamento de 336m² com 4 quartos em Santana

Rua Francisco Júlio, 124, Santana - São Paulo/SP • Publicado há 103 dias

[Compartilhe](#)

[Ver visita virtual](#)

4 quartos

8 banheiros

4 vagas

336m²

Área permitida

Descrição

Apartamento espaçoso, arejado e insularado, maravilhoso com 4 suítes, armários planejados, Sala 4 ambientes com sacada, Esplanada, Cozinha planejada, Dependência de empregada, 4 Vagas Demarcadas, Depósito, Moderno e decorado, Lazer Completo. Excelente Localização no Coração de Santana, próximo aos melhores Colégios, com toda infraestrutura de transportes e comércio, fácil acesso ao metrô Santana, Shopping Center Norte, Corredor Norte Sul e Marginal.

Estabelecimentos próximos

[Parque](#)
[Estádio](#)
[Colégio](#)
[Cinema](#)
[Hospital](#)
[Farma](#)
[Parque](#)
[Clube](#)

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

ELEMENTO N° 06

MIRANTE Comprar Alugar Administração Blog Contato **Assine grátis** Área do inquilino Entrar

Comprar

APARTAMENTO **CALCULAR**

R\$ 1.850.000,00

Condomínio @ R\$2.850,00/mês

PTU @ R\$600

Fale com o corretor

Solicitar visita

+ 40 fotos

Apartamento de 210m² com 4 quartos em Santana

Rua Doutor Guilherme Cristofel, 439, Santana - São Paulo/SP • Publicado há 71 dias

Ver visita virtual

4 quartos 3 banheiros 4 vagas 210m² Aceita permuta

Descrição

APARTAMENTO CLASSICO E BELISSIMO EM SANTANA, de Alto Padrão com excelente Localização. Um Por Andar: 04 dormitórios sendo 03 suítes, living para dois ambientes, 04 banheiros sendo um lavabo, 04 vagas, 01 depósito. Cozinha planejada, armários em todos dormitórios e lavanderia. Reformado com Qualidade de primeira. Próximos a padarias, restaurantes, farmácias, supermercados e hospital com ótima infraestrutura para transporte público de ônibus e metrô. Encante-se com este Belíssimo clássico, marque uma visita!

Mais Detalhes

✓ Playground	✓ Sala de Jogos	✓ Sala de festas
✓ Cozinha	✓ Elevador	✓ Lavabo
✓ Quadra poliesportiva	✓ Ar Condicionado	✓ Ruedo 24 horas
✓ Armário embutido	✓ Cozinha planejada	✓ Cozinha americana
✓ Sala de ginástica	✓ Closet	✓ Dependência de empregada
✓ Piscina infantil	✓ Academia	✓ Elevador de serviço
✓ Espaço gourmet	✓ Hall Social	✓ Piscina adulta
✓ Hall de entrada		

Estabelecimentos próximos

Escola Faculdade Escola Hospital Petróleo Clube

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**ELEMENTO N° 07**

The screenshot shows a real estate listing on the MIRANTE website. The main image is a tall, modern apartment building with a zigzag facade. To the right, there are smaller images of the apartment's interior, including a living room and a bedroom. The listing details are as follows:

- Comprar** (Buy)
- APARTAMENTO**
- R\$ 1.378.000,00**
- Condomínio (R)** R\$2.300,00/mês
- IPTU (R)** R\$900
- + 8 fotos**
- Solicitar visita**

The title of the listing is **Apartamento de 207m² com 4 quartos em Santana**. Below the title, it says "Rua Conselheiro Moreira de Barros, 799, Santana - São Paulo/SP • Publicação há 143 dias".

Below the title, there are five icons representing features:

- 4 quartos
- 4 banheiros
- 3 vagas
- 207m²
- Aceita permuta

The description section is titled **Descrição** and contains the following text:

Magnífico Apartamento No Alto de Santana! Vista Fantástica, com Varandas!!! Excelente Localização, ao Lado dos melhores Colégios - Sendo 4 dormitórios, 2 suítes, sala ampla para 3 ambientes com Lavabo, Ámpos Dormitórios, 3 Vagas de Garagem, com lazer piscina, churrasqueira e salão de festa, Área 018 207 metros. Não é fácil ficar Rico em Santana. Proprietário aceita permuta por apartamento de mais valor também.

Below the description, there is a section titled **Estabelecimentos próximos:** with a list of nearby establishments: **Mercado, Faculdade, Óculos, Oxiplano, Hospital, Café, Parque, Clube.**

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 N° 08

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Administração](#)
[Blog](#)
[Contato](#)
[Anúncio grátis](#)

[Área do Inquilino](#)
[Entrar](#)

+ 1 fotos

Comprar

Alugar

APARTAMENTO

R\$ 1.280.000,00

Condomínio R\$ 2.750,00/mês

IPTU R\$ 200

Este imóvel está com alta procura

88 visitas recentemente

Fale com o corretor

Solicitar visita

Compartilhe!

Apartamento de 210m² com 4 quartos em Santana

Rua Doutor Guilherme Cristofel, 439, Santana - São Paulo/SP • Publicado há 66 dias

4 quartos

3 banheiros

4 vagas

210m²

Aceita pets

Descrição

Quatro dormitórios sendo três suítes com armários, sala para três ambientes com lareira, terraço, piso todo em madeira, cozinha com armários embutidos, três vagas.

Mais Detalhes

✓ Piscina

✓ Playground

✓ Terraço

✓ Churrasqueira

✓ Salão de festas

✓ Lavabo

✓ Predio 24 horas

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 07/07/2023 às 15:56, sob o número WJMJ23413395181. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079815-25.2020.8.26.0100 e código 10014564.

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

ELEMENTO N° 09

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Administração](#)
[Blog](#)
[Contato](#)
[Assessoria grátis](#)

[Área de Inquilino](#)
[Entrar](#)

Comprar
Alugar

STATIMONTO

R\$ 1.390.000,00

Candoreno @ R\$1.500,00/mês

IPU @ R\$2,00

[Fazer login e avaliar](#)

Solicitar visita

Apartamento de 213m² com 4 quartos em Santana

Rua Voluntários da Pátria, 3515, Santana - São Paulo/SP • Publicado há 93 dias

Compartilhe!

4 quartos

4 banheiros

3 vagas

213m²

Descrição

Santana apartamento requintado em prédio clássico do alto de Santana, apartamento 2 por andar, excelente localização com toda infraestrutura entorno com hipermercados, shopping, hospitais, colégios tradicionais, bares e restaurantes renomados, poucos minutos de estação Santana do Metrô, rápido acesso à Marginal Tietê, Campo de Marte e região central. São 213 m² com 4 confortáveis dormitórios, sendo 3 suítes, todos com terraço e armário embutido de excelente qualidade acrílica, lavanderia com armário e banheiro, cozinha planejada com sala de almoço integradas ao terraço gourmet, living para OS ambientes com amplo terraço, OS vagos fixos de gangue + depósito, elevador privativo, lazer completo com piscina, quadra, salão de festas e de jogos, churrasqueira, play, academia e sauna. Venha morar com segurança e muito conforto! Se o seu interesse for alugar esse maravilhoso apartamento...vai ter a comodidade de poder usufruir de toda mobília...POSTOIRA FICHADA E...vai trazer suas roupas e objetos pessoais. DBS, 40 televisões, 2 geladeiras de quatro, 2 ar-condicionados e uma confeitaria, sendo retirados de mobiliário casa de locação.

Mais Detalhes

✓ Playground	✓ Churrasqueira	✓ Salão de festas
✓ Cozinha	✓ Elevador	✓ Sauna
✓ Lavanderia	✓ Leitoiro	✓ Quadra poliesportiva
✓ Copas	✓ Prédio 24 horas	✓ Churrasqueira no terraço
✓ Depósito	✓ Armário embutido	✓ Cozinha planejada
✓ Sala de ginástica	✓ Terraço Gourmet	✓ Piscina Infinity
✓ Academia	✓ Banheiro social	✓ Espaço gourmet
✓ Piscina adulto		

Estabelecimentos próximos

Nenhum registro de estabelecimento próximo.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

ELEMENTO N° 10

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Administração](#)
[Blog](#)
[Contato](#)
[Assessoria grátis](#)

[Área do inquilino](#)
[Entrar](#)

Comprar

APARTAMENTO **CHL 319028**

R\$ 1.700.000,00

Condomínio **R\$ 300,00/mês**

IPTU **R\$ 20**

[Fale com o corretor](#)

Solicitar visita

Apartamento de 189m² com 4 quartos em Santana

Rua Alfredo Pujol, 1405, Santana - São Paulo/SP • Publicado há 53 dias

Compartilhe

4 quartos

4 banheiros

3 vagas

189m²

Aceita permuta

Descrição

Apartamento Santana 3 suítes 4 dormitórios 5 banheiros 3 vagas 189 m² apartamento alto padrão com ampla varanda gourmet 133 apartamentos por andar, mobiliado pronto para morar 189 m² de área útil, condomínio tem vagas para visitantes. Na melhor localização do bairro, apenas 300 metros de Av. São Leopoldo, bem próximo à Rua Dr. César, supermercados Pão de Açúcar, Seccília Oliveira, Jorge Alex calçados.

Mais Detalhes:

✓ Piscina	✓ Playground	✓ Varanda
✓ Terraço	✓ Churrasqueira	✓ Mobiliado
✓ Salão de jogos	✓ Salão de festas	✓ Cozinha
✓ Lavabo	✓ Quadra poliesportiva	✓ Ar Condicionado
✓ Portaria 24 horas	✓ Churrasqueira no terraço	✓ Depósito
✓ Armário embutido	✓ Sala de ginástica	✓ Terraço Gourmet
✓ Closet	✓ Piscina infantil	✓ Academia
✓ Ambientes integrados	✓ Bicicletário	✓ Banheiro social
✓ Brinquedoteca	✓ Conexão a internet	✓ Elevador de serviço
✓ Elevador social	✓ Grêmio	✓ Hall de entrada
✓ Hall Social	✓ Interfone	✓ Piscina adulto
✓ Segurança 24 horas	✓ Varanda gourmet	✓ Hall de entrada

Estabelecimentos próximos

[Mercado](#) [Farmácia](#) [Unidade](#) [Clube](#) [Hospital](#) [Parque](#) [Praça](#) [Cidade](#)

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 07/07/2023 às 15:56, sob o número WJMJ23413395181. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079815-25.2020.8.26.0100 e código 10014564.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**ELEMENTO N° 11**

Pesquisando no próprio edifício temos o apartamento n.º 161 – 16º andar em oferta de venda por R\$ 1.600.000,00, em bom estado uma vez que foi reformado, com duas vagas – Área útil = 285,72m² – Informante a proprietária Dona Lúdia – fone: 11 9.9168-1505.

ELEMENTO N° 12

Pesquisando no próprio edifício temos o apartamento n.º 141 – 14º andar em oferta de venda por R\$ 1.750.000,00, em bom estado com duas vagas – Área útil = 285,72m² – Informante Sr. Waldemir representante da proprietária – fone: 11 9.8296 - 2580.