

OBJETIVO

O presente laudo pericial objetiva auxiliar a tomada de decisão da Idm, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários a determinar uma avaliação justa do imóvel urbano constituído por um terreno e casa residencial em São Paulo, no estado de São Paulo

METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Apropria o valor do imóvel com base na capitalização presente de sua renda líquida, real ou prevista. Significa dizer que o valor de um imóvel é determinado em função de sua capacidade de gerar renda, o que geralmente é o aluguel. Esse método é uma grande ferramenta para se analisar a viabilidade do investimento. Ao utilizá-lo, a rentabilidade do imóvel é explícita, o que nos permite compará-la a investimentos em outros tipos de imóveis e até mesmo em ações, poupança, etc.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1065/2007

ZONA E LOGRADOURO (ANEXO 01 – FOTOS E LOCALIZAÇÃO)

3.1 – Situação e Localização

O imóvel situa-se na Rua Jorge Ward, 531- Vila Dalva – São Paulo/SP – CEP: 05386-160, conforme fls.134 dos autos Cerdão da Matrícula 106.731, Av. 03 em 29/03/2005

3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- vias urbanas pavimentadas
- rede de água tratada
- galeria de águas pluviais
- rede coletora de esgotos
- rede e facilidades telefônicas
- TV a cabo
- iluminação pública
- linhas ônibus próximas
- entrega postal
- comércio próximos
- a rua é uma travessa da Av. Politécnica

1.3 - Perspectivas do Mercado

As condições atuais no mercado segundo informações dos corretores na região para este tipo de imóvel são de pouca procura, a rua é predominante de imóveis com mais de uma residência, utilizando-se a segunda residência como renda para locação.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

No dia 23/09/2018 às 13:00 horas, estive no local para vistoria, sem marcar hora e o imóvel estava fechado, retornei no dia 22/10/2018 às 11:00 horas e novamente não se encontrava ninguém. Consultando vizinhos, foi-me dito que a moradora de nome Vera tinha saído para o trabalho, mas que sua irmã trabalhava em um bar próximo, nesse bar contatei a irmã de nome Brenda Oliveira Brito, que me informou não morar no imóvel e que também não tinha as chaves, esta me passou o telefone da Sra. Vera Nunes Brito (11) 95578-7265.

Conversando com a Sra. Brenda, informou que seu pai Vicente Belmiro de Brito era proprietário em 50% com o Sr. Leodovico de Moura Vareiro e que sua família morava no imóvel antes de 1984 e que desconheciam sobre a penhora dos 50% pertencentes ao sr. Leodovico e que seu pai Sr. Vicente havia falecido em 06/10/2017, sendo que no imóvel atualmente mora somente sua irmã com um filho de 11 anos e na parte inferior mora uma pessoa, que provavelmente deve ser inquilino. Como não foi autorizada a vistoria, apenas registrei fotos da parte externa.

ANEXO 02 - FOTOS DO IMÓVEL

- 4.1 - Terreno com 100 m².
- Matrícula 105.731 - 18º Cartório de Registro de Imóveis de SP, atualizada em 23/10/2018.
- R.1 - 11/09/1990 - Proprietário - Vicente Belmiro de Brito e sua mulher Jandira Nunes de Brito.
- AV.2 - Separação Judicial - 11/09/1990 - a mulher passou a assinar como Jandira Nunes dos Santos, ficando com 50% do terreno.
- AV.3 - ALTERAÇÃO DE NOME DE RUA - 29/03/2005 - denominada Rua Jorge Ward.
- R.5 - VENDA E COMPRA DE METADE IDEAL - 29/03/2005 - Sr. Jandira vende sua parte para o sr. LEODOVICO DE MOURA VAREIRO e Sr. VICENTE BELMIRO BRITO deu anuência e manteve seus 50% do imóvel.
- AV.6 - PENHORA - ONLINE - 10/04/2017 - 50% DO Sr. LEODOVICO DE MOURA VAREIRO foi penhorado a favor de MOHAMAD FOUAD GHAZZAQUI.

ANEXO 03 - MATRÍCULA ONLINE 105.731

No imóvel tem três construções que foram descritas pela Sra. Brenda, a saber:

- Ao nível da Rua a casa principal é do tipo pré-fabricado em madeira com 4 cômodos, sendo 2 quartos, uma sala, uma cozinha, um banheiro e uma vaga de garagem.
- Abaixo do nível da Rua uma casa de alvenaria com dois cômodos, sendo 1 dormitório, 1 cozinha e um banheiro e seu acesso é por escada lateral a casa principal, este imóvel está ocupado por inquilino.
- Na parte superior tem outra casa de alvenaria com um cômodo, sendo 1 dormitório e um banheiro e seu acesso é por escada lateral ao lado da garagem.

Área construída de 110,0 m²
 Área Terreno 100,0 m²
 Dados extraídos da matrícula e certidões da PMSP

(ANEXO 04 – DADOS DA PMSP)

VALOR DO IMÓVEL

O imóvel está localizado em uma região de padrão muito baixo e sua construção acompanha o padrão da região, na rua não foi localizado nenhum imóvel para venda e quando se aproxima da Av. Rio Pequeno este padrão melhora e os imóveis tem seu valor mais alto. Consultando imobiliárias da região, informaram que a Consulta Valor Venal de Referência, utilizada para cálculo do ITBI, é o mais próximo da realidade para imóveis dessa rua e como os imóveis na rua em sua maioria são classificados por cômodos e as construções em sua maioria com mais de uma residência, que seus moradores a utilizam para renda através de locação. A variação nos valores dos alugueis dessas segundas residências estão entre R\$ 400,00 e R\$ 600,00. Optou-se por utilizar o Método da Capitalização da Renda, este imóvel por ter duas casas para locação, o valor estimado da locação é de R\$ 500,00 cada uma, a renda mensal estimada é de R\$ 1.000,00, que aplicando uma taxa de aplicação no mercado de 0,06%, teríamos um valor para o imóvel de R\$ 166.600,00, que está muito próximo da Consulta Valor Venal de Referência.

(ANEXO 05 – Consulta Valor Venal de Referência - PMSP)

6. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado, conclui-se e sugere a este D. JUIZO, que o valor da avaliação é de R\$ 166.600,00 (cento e sessenta e seis mil e seiscentos reais), como o requerido é proprietário de 50% do imóvel, o valor da avaliação da parte penhorada é de R\$ 83.300,00 (oitenta e três e trezentos reais).

7. ENCERRAMENTO

Tendo encerrado os trabalhos periciais lavro o presente Laudo Pericial que

total de 5 (cinco) páginas, numeradas sequencialmente, rubricadas e 5 (cinco) anexos com 22 (vinte e dois) páginas, totalizando 27 (vinte e sete) páginas, abaixo relacionados:

- 01 FOTOS - LOCALIZAÇÃO - 05 PÁGINAS
- 02 FOTOS DO IMÓVEL - 06 PÁGINAS
- 03 MATRÍCULA ONLINE - 06 PÁGINAS
- 04 DADOS DA PMSP - 03 PÁGINAS
- 05 Consulta Valor Venal de Referência - PMSP - 02 PÁGINAS

Firmo o presente,

São Paulo, 23 de outubro de 2018.



ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO
CPF: 644.278.978-00
CRECISP: 27599-F
CNAI: 19901

ANEXO 01 - FOTOS - LOCALIZAÇÃO



205

Imagem Aerial



IDENTIFICAÇÃO DO ENDE RECO



VISTA DA RUA PELO LADO DIREITO DE FRENTE PARA IMÓVEL

[Handwritten signature]

206

Imóvel Novo



VISTA DA RUA DE FRENTE PARA IMÓVEL



VISTA DA RUA PELO LADO ESQUERDO DE FRENTE PARA IMÓVEL

[Handwritten signature]



COMERCIO AO LADO DO IMÓVEL



COMERCIO AO LADO DO IMÓVEL

13/11

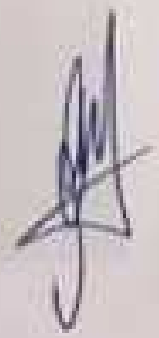
[Handwritten signature]



VISTA DO IMÓVEL PELO OUTRO LADO DA RUA



ANEXO 02 - FOTOS DO IMÓVEL



310
2



VISTA DO Nº DO IMÓVEL.



VISTA TOTAL DO IMÓVEL.

341



VISTA DO IMÓVEL PELO PORTÃO DA GARAGEM



VISTA DO IMÓVEL PELA GARAGEM

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

212
↑

212
C



VISTA DAS ESCADAS PARA ACESSOS PARTE DE BAIXO E SUPERIOR



VISTA PARCIAL DA CASA

313/1



VISTA DO PORTÃO DE ENTRADA



VISTA DA CASA PELO PORTÃO

[Handwritten signature]

Alcides Neto

24/3



VISTA DA CASA PIED PORTÃO



VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL

ANEXO 03 - MATRÍCULA ONLINE



11

01

São Paulo, 11 de setembro de 1990

Benedito

UM TERRENO à RUA ANGELIM, no Sítio Lageado ou Fazenda [redacted], também conhecida por VILA JUDITH, no Sítio Bussoca, no 110 Subdistrito Butantã, medindo 6,25m de frente para a rua, 6,60m nos fundos, 13,50m, da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, 16,90m do lado esquerdo, encerrando a área de 100,00m², com o lado direito de quem da rua olha para o terreno, Salvador Delonero e s/m, do lado esquerdo com o remanescente do terreno, de propriedade de José Ferreira Lima, e nos fundos com Antonio Alvos de Moraes. (Contribuinte sob número 1.355.0002-2, em maior área).

PRETÁRIOS e suas respectivas PROPORÇÕES: 1/2 ideal de VÍTOR BRITTO DE BRITO, do comércio, RG nº 10.190.075, e CPF nº 483.776.609-06, e s/m JARDINA NONES DE BRITO, operária, RG nº 3.214.746 e CPF nº 029.139.594-83, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Angelim, nº 47, Vila Océlio, e 1/2 ideal de JOSÉ FERREIRA DE LIMA, serralheiro, RG nº 8.222.497 e CPF nº 621.965.318-87 e s/m EDITH FREITAS DE LIMA, do lar, RG nº 17.583.850-8 e CPF nº 668.008.034-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Estado de Pernambuco, à Rua Severino Andrade de Oliveira, nº 172, São Miguel, Arco Verde.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/ 105.730 deste Cartório.

Decremente Autorizado,

Sergio Dias dos Santos

Sergio Dias dos Santos

212
2

170


01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11 de setembro de 1.990

Escritura de 14 de fevereiro de 1.975, (Livro 71, fls. 252) e ratificada por escritura de 24 de novembro de 1975 (Livro 166, fls. 107), ambas do 2º Cartório de Notas - Comarca de Casaco, deste Estado, o imóvel objeto da presente averbação, avaliado em Cr\$10,40, foi atribuído à título de herança aos co-proprietários, VICENTE BELMIRO DE BRITO e s/m, e JANDIRA NUNES DE BRITO, já qualificados.

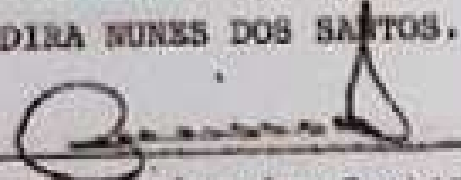
Escriturante Autorizado,


Sergio Dias dos Santos

11 de setembro de 1.990

De-se nesta averbação, à vista das escrituras referidas - supra, para constar que o estado civil de VICENTE BELMIRO DE BRITO e s/m JANDIRA NUNES DE BRITO, passou a ser o de separação judicialmente, conforme prova a certidão de casamento inscrita em 16 de abril de 1.990, pela Escrivente Autorizada A. do Céu Rodrigues Fausto Bezerra, do Cartório de Registro Civil do 13º Subdistrito Butantã, deste Capital, extraída do termo nº 13.082, de 22 de outubro de 1.966, fls. 280vº do livro B-46, à margem do qual consta a averbação de separação conjugal, nos termos da sentença proferida pelo Ex. Juiz de Direito, Dr. Adilson de Araújo, da 3ª Vara Cível da Comarca - Itaquera, deste Estado, datada de 24 de abril de 1.987, transitada em julgado, voltando a separanda a usar o seu nome de solteira, ou seja, JANDIRA NUNES DOS SANTOS.

Escriturante Autorizado,


Sergio Dias dos Santos

Filme: protocolo nº 176.800 rolo nº 3.132

- continue na ficha 02 -

31

02

29 de março de 2005

em 29 de março de 2005

ERACÃO DE NOME DE RUA

Na escritura referida no R.05, verifica-se que a RUA ANGELIM denomina-se atualmente RUA JORGE WARD, conforme prova o Decreto Municipal nº 14.046, de 19 de novembro de 1976.

Escrevente Autorizada, Susely de Menezes Carvalho Palma

em 29 de março de 2005

ASTRO ATUAL

Na escritura referida no registro segundo, verifica-se que o imóvel de matrícula, está cadastrado atualmente pelo CONTRIBUINTE nº 0.056.0118-5, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 2005 e a planta de setor fiscal municipal.

Escrevente Autorizada, Susely de Menezes Carvalho Palma

em 29 de março de 2005

ENDA E COMPRA DE METADE IDEAL

Na escritura de 25 de outubro de 1994, do Serviço de Registro Civil - continua no verso -

1731

02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Partidas Naturais e Anexo de Notas do Município de Taboão da
 e Comarca de Itapeccena da Serra, deste Estado, (Livro 420, folha
 apresentada em forma de certidão expedida em 27 de novembro
 1900, subscrita pela Escrevente Autorizada, Francisca de Souza
 e, das mesmas notas, a proprietária pelo R.01, JANDIRA
 DOS SANTOS, separada judicialmente, residente e domiciliada
 na Vereador Abel de Silva Pina nº 22, Vila Iasi, no município de
 da Serra, deste Estado, já qualificada, transmitiu uma parte
correspondente a 22% que possuía no imóvel desta matrícula, por
 se feita a LEODOVICO DE MOURA VAREIRO brasileiro solteiro,
 at. autônomo, RG 32 520 210-2/SP, CPF 163 091 168-27, residente
 domiciliado nesta Capital, à Rua Jorge Ward nº 531, pelo valor de
 1250,00. Comparecendo ainda como interveniente - arremate,
 ENTE BELMIRO DE BRITO, separado judicialmente, RG 10 190 075
 CPF 483 776 609-06.

Escrevente Autorizada _____

Suely de Menezes Carvalho Palma

Protocolo número 400.998

em 10 de abril de 2017.
 prenotação 700.956, de 31 de março de 2017

ENHORA - ONLINE

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão emitida em 31
 de março de 2017, por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG
 12009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por
 - continua na ficha 03 -

131

03

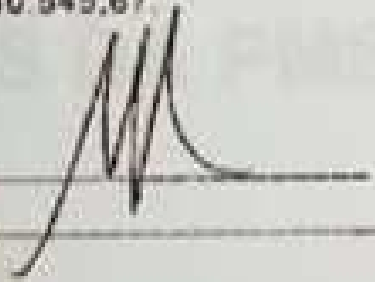
São Paulo,

10 de abril de 2017

131

Vieira da Cruz do 1º Ofício Cível, do Foro Regional de Santo
 desta Capital, tendo como Escrivão/Diretor, Claudio Vieira da
 extrada dos autos da ação de Execução Civil (Proc.
 158320128260002), movida por **MOHAMAD FOUAD**
ALZAQUI, CPF 189.122.308-91, contra o coproprietário pelo R.S.
ROOVICO DE MOURA VAREIRO, solteiro, maior, já qualificado,
 e constar que nos termos da decisão proferida em 08 de fevereiro
 2017, às fls. 125 dos autos, o imóvel desta matrícula FOI
ALHORADO, tendo sido nomeado depositário, o executado, já
 arificado, dando-se à causa o valor de R\$40.545,67.

Escritor Autorizada,
 e Gonçalves de França Aranda



221
1

00

NEXO 04 - DADOS DA PMSP



222
1

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 160.055.0116-5

Matrícula nº 511
Lote nº 055006-160
Área 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço da notificação:
CASA 132
CERTEIRO TABOAO DA SIERRA CEP 06775-000

Nome do proprietário: LEODOVICO DE MOURA VAREIRO

Dados do terreno:

Área (m²)	100	Testada (m)	6,35
Área incorporada (m²)	0	Fração ideal	1,0000
Área não incorporada (m²)	100		

Dados da construção:

Área (m²)	110	Padrão da construção	1-B
Área pela construção (m²)	70	Uso - residência	
Construção corrigida	1084		

Valor m² (R\$):

Terreno	535,00
Construção	1.003,00

Para fins de cálculo do IPTU (R\$):

Terreno incorporado	47.201,00
Terreno não incorporado	6,00
Construção	40.823,00
Valor para cálculo do IPTU	88.074,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro para Fins Fiscais, 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 cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/12/2018, em

<http://www.sp.gov.br/secretarias/financas/tributacao/centrais/>

Data de Emissão: 19/09/2018
Número do Documento: 2.2018.001005015-7
Assinatura: ALCIDES ALVES ROBEIRO NETO (CPF 044.278.978-00)

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

223
1

CADASTRO DO IMÓVEL 160.655.011B-5	EXERCÍCIO 2018	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2018
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Nº 111
 CEP 05348-100
 Rua 2ª Subdivisão da Zona Urbana
 nº 122
 BARRIO TARDEAO DA SERRA CEP 06776-000

Nº 11117 LÉODOVICO DE MOURA VAREIRO

LEI Nº 16.889/13, ART. 1.

Dados do terreno:

Área (m²) 100
 Área ocupada (m²) 0
 m² 100
 8,25

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²) 110
 Área ocupada pela construção (m²) 30
 Área da construção corrigida 1004
 Padrão da construção 1-B
 Uso: residência



Base de cálculo:

ALCÁZAR (R\$)			FÁBRICAS			BASE DE CÁLCULO		FAZENDAS	
1	1.000,00	0,3750	1.000,00	1,0000	1.000,00	40.000,00	1,0000	40.000,00	+ 14
2	1.000,00	0,0044	1.000,00	1,0000	1.000,00	47.000,00	1,0000	47.000,00	+ 18
3									+ 20

30 IMPOSTO FUNDIAL (R\$)

ALCÁZAR	FAZENDAS	IMPOSTO FUNDIAL	FAZENDAS	IMPOSTO FUNDIAL	IMPOSTO A PAGAR
0,010	0,0000	400,71	0,0000	400,71	0,00

30 IMPOSTO TERRITORIAL (R\$)

ALCÁZAR	FAZENDAS	IMPOSTO TERRITORIAL	FAZENDAS	IMPOSTO TERRITORIAL	IMPOSTO A PAGAR
					0,00

PAGAR (R\$)

VALOR COMPENSADO EM DEBITO DA NF DE CANCELAMENTO	VALOR DO IMPOSTO	TOTAL A PAGAR	VALOR DE CANCELAMENTO DA NF DE CANCELAMENTO
0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	0,00

Município: ALDEIAS ALTAS
 Nº Documento: 1.2018.001900203-4
 ALDEIAS ALVES RIBEIRO NETO (CPF 644.278.678-07)

A administração desta notificação poderá ser conferida, até o dia 18/12/2018, em www.prefeitura.aldeiasaltas.rj.gov.br

ANEXO 05 - Consulta Valor Venal de Referência - PMSP



205
1

RS

Consultar Valor Venal de Referência

Consulta Valor Venal de Referência

Insira o número do Contrato do imóvel abaixo:

Número do contrato Número do IPTU	<input type="text" value="100"/> <input type="text" value="000"/> <input type="text" value="0010"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/>	Data: <input type="text" value="19/09/2018"/>
--------------------------------------	---	---

CD	VAL	VALOR
100.000.0010.0	100.000,00	R. JARDIM MARCELINO, 100, A. QUA. 04, C. JARDIM MARCELINO, 05508-000