

5110

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA DA FAMILIA E SUCESSÕES  
DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE.

J. do Nascimento  
Perito Judicial

17/07/15

PROCESSO nº 0360668-71.1999.8.26.0009 (009.99.360668-9)  
AÇÃO: INVENTÁRIO

LOURIVAL F. DO NASCIMENTO, Perito Judicial Contador, portador do CRC nº 71.898-SP e APEJESP nº 461, nomeado e compromissado nos autos do INVENTÁRIO do ESPÓLIO de LAZARO BATISTA FERREIRA, em curso perante esse Douto Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar o seu LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO, requerendo outrossim a juntada do mesmo aos autos em apreço.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DO RELATÓRIO PERICIAL

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Handwritten notes on the right margin of the page, including a table with columns for 'Município' and 'Data'.

1º) - O signatário se sentiu muito honrado com a nomeação de  
fls. 440, para a elaboração do LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.

### DA DILIGÊNCIA

2º) - Quando em diligência na Rua José Gonçalves Galeão n.  
130 - Jd. Avelino, informo que fui atendido pela Sra. VILMA BAPTISTA  
CHACON RODRIGUES FERREIRA, portadora do RG n. 6.538.414-SSP, a qual  
me franqueou a entrada no referido imóvel para proceder aos trabalhos periciais.

### DO IMÓVEL OBJETO DA PERICIA

3º) - Cuida a presente perícia da avaliação de um terreno sob o  
nº 15 da quadra 02, do loteamento denominado Jardim Avelino, no 26º Subdistrito-  
Vila Prudente, medindo 10,00m de frente para a Rua José Gonçalves Galeão, do  
lado direito, de quem da via olha para o imóvel, mede 27,00m e confronta com  
o lote 14, do lado esquerdo mede 25,60m, e confronta com o lote 16, tendo nos  
fundos a largura de 10,00m e confronta com parte dos lotes 52 e 53, encerrando  
a área de 263,00m<sup>2</sup>, conforme consta das Notas do Sexto Oficial de Registro de  
Imóveis de São Paulo, matrícula n. 114.220 - Livro n. 02 - Registro Geral, Ficha 01,  
datado de 13 de Maio de 1992. O referido imóvel encontra-se devidamente  
cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte n.051.316.0016-  
2, no exercício de 2015. No referido terreno foi construída uma casa que recebeu o n.  
130 da Rua Jose Gonçalves Galeão - jardim Avelino - S. Paulo - Capital.

4º) - DA COMODIDADE DO IMÓVEL:

O imóvel em tela possui a seguinte comodidade:

**PARTE INFERIOR:** O imóvel possui muro revestido com pedras ornamentais, Possui uma garagem coberta para três veículos com piso em pedra ardósia, um salão de festas com piso frio e cozinha com azulejos até o teto mais um lavabo, possui um dormitório com piso em madeira e banheiro com piso frio e azulejos até o teto e uma lavanderia com piso frio e outro banheiro também com piso frio e azulejos até o teto.

**PARTE SUPERIOR (1º NÍVEL):** A escada de acesso aos cômodos superiores é formada por degrais de granito. Possui uma varanda com piso frio. A sala é revestida com piso em madeira, possui teto com acabamento em gesso no entorno e luminárias. A sala de estar possui um lavabo com piso de granito e uma área reservada para bar. A cozinha possui piso frio, acabamento de gesso no entorno do teto e de granito no entorno dos vitrôs (basculantes), é revestida de azulejos até o teto, possui lavanderia e um quintal com piso de lajotas.

**PARTE SUPERIOR (2º NÍVEL):** Possui o primeiro quarto com piso revestido por carpete no piso, porta balcão e varanda. Possui um banheiro com piso frio e acabamento de gesso no entorno do teto. O segundo quarto apresenta revestimento de carpete no piso e acabamento de gesso no teto. O imóvel possui ainda uma pequena sala de estar. O terceiro quarto (suíte), possui acabamento de gesso no entorno do teto, janela do tipo veneziana e banheiro com piso frio. O quarto quarto (suíte), possui acabamento de gesso no entorno do teto, janela do tipo veneziana e um banheiro com piso frio.

### 5º) – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se em razoável estado de conservação e uso, inclusive apresenta a estrutura de uma edificação com escada que está inacabada na área da garagem.

### 6º) – DAS MELHORIAS PÚBLICAS:

O imóvel ora avaliado está localizado próximo às principais melhorias públicas tais como: redes de água e esgoto, telefones, iluminação pública, serviços de transporte coletivo e escolas. O imóvel ora avaliado está localizado em área residencial.

### 7º) – METODOLOGIA APLICADA

Para o desenvolvimento do trabalho o signatário aplicou pesquisa de mercado, levando em consideração a região em que o imóvel encontra-se localizado. Para a segurança dos trabalhos este profissional juntou fotos do imóvel, em anexo.

5158

### 8º) - FONTES CONSULTADAS

Para a segurança dos trabalhos efetuei as seguintes pesquisas de mercado:

- a) - CASTAN IMÓVEIS LTDA., Situado na Rua da Mooca n. 2879 - Bairro da Moóca - S. Paulo - Capital.
- b) - LOUZADA IMÓVEIS LTDA., Av. Dr. Falconi n. 314 - Jd. Avelino
- c) - CASTILHO IMÓVEIS LTDA., Rua Sebastião Preto n. 99 - Bairro da Moóca

### CONCLUSÃO

Este perito chegou a conclusão final que o imóvel ora avaliado possui o valor de R\$2.450.000,00 (Dois Milhões e Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais).

### ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO em 7 laudas, que vão devidamente digitadas e assinadas de um só lado.

Têrmos em que,  
P. Deferimento.

SÃO PAULO, 06 DE JULHO DE 2015

Lourival F. do Nascimento  
Perito Judicial  
APEJESP Nº 481

Certidão  
Reg. Municipal


des

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 051.316.0016-2

Local do Imóvel:

R. JOSE GONCALVES GALEAO, 130 - LT 15 QD 2  
D. AVELINO VL. PRUDENTE CEP 03227-150  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R. JOSE GONCALVES GALEAO, 130 - LT 15 QD 2  
D. AVELINO VL. PRUDENTE CEP 03227-150

Contribuinte(s):

CPF 561.794.058-91

VILMA BAPTISTA CHACON RODRIGUEZ FERREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	263	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	263		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	515	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.280,00
- da construção:	1.370,00

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

- da área incorporada:	336.640,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	571.496,00
Base de cálculo do IPTU:	908.136,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/10/2015, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/07/2015

Número do Documento: 2.2015.000791523-0

Solicitante: VILMA BATISTA CHACON RODRIGUES FERREIRA (CPF 561.794.058-91)

Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 481

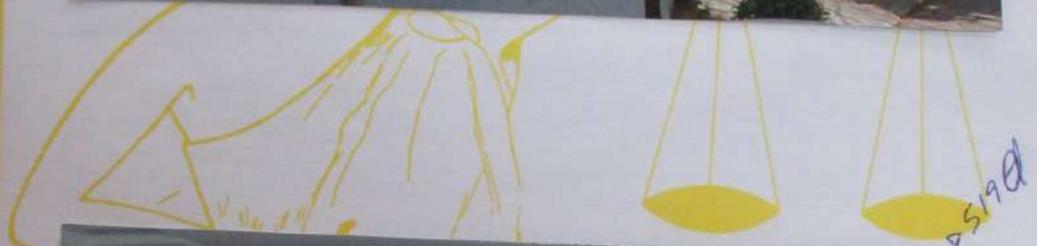
518



517



Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 481



Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 461

02/2014



02/2014



02/2014

Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 461



025248



025252



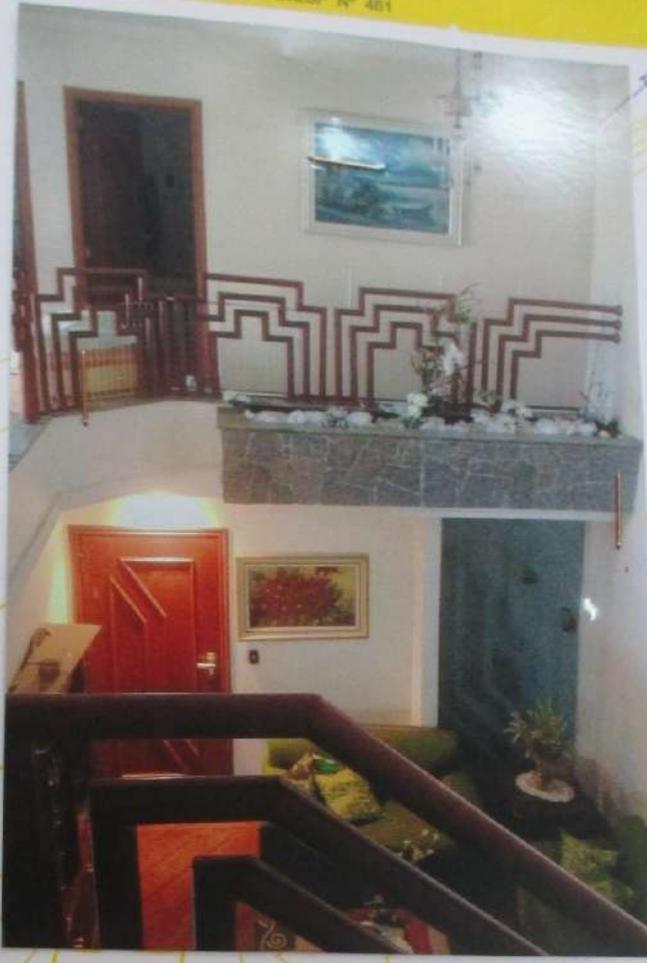
11/11

Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 481



Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 481

05268



Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 451



07254-0



Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 461

P-5288



Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 481

06250



Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 401

→ 53008



Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APEJESP Nº 461

5318



Lourival F. do Nascimento  
PERITO JUDICIAL  
APELID N° 481

528



EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E  
SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE.

PROCESSO: 0360668-71.1999.8.26.0009 (009.99.360668-9)  
AÇÃO: INVENTÁRIO

LOURIVAL F. DO NASCIMENTO, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos do INVENTÁRIO do ESPÓLIO de LAZARO BATISTA FERREIRA, em curso perante esse douto Juízo vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., requerer e ponderar o que se segue:

1º) – Em cumprimento ao r. despacho de fls. 542, vem apresentar a sua manifestação.

- a) – A Impugnação apresentada não pode prosperar pois o impugnante não observou o seguinte:
  - 1) – O estado de conservação do imóvel está descrito nas fls. 514, entretanto, o imóvel avaliado está demonstrado através de fotografias de fls. 518/531.
  - 2) – O signatário possui as seguintes qualificações profissionais:
    - a) – Técnico em Contabilidade
    - b) – Contador/Perito Judicial
    - c) – Advogado
    - d) – Corretor de Imóveis, no qual a Legislação lhe dá o direito de proceder a avaliação de imóveis.
    - e) – Os itens acima, constam do Prontuário deste em sua habilitação junto ao Cartório.

Leirival F. do Nascimento  
PROFESSOR ADJUNTO  
ART. 130, § 1º, III

Face ao exposto, espera que tenha  
prestado os esclarecimentos necessários.

Termos em que,  
P. Deferimento  
SÃO PAULO, 21 DE SETEMBRO DE 2015



ipal  
133

05/09/2015 11:55:55