

## **Laudo de Avaliação (Prova emprestada)**

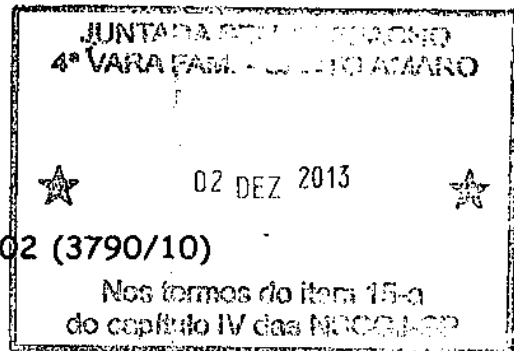
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4a. VARA  
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO -  
COMARCA DE SÃO PAULO - SP



AUTOS Nº 0070390-43.2010.8.26.0002 (3790/10)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE  
CONTAS, requerida por ODAIR CIZAUSKAS, em face de ALEXANDRE  
EDILSON CIZAUSKAS, dando por terminados seus estudos, diligências e  
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em  
anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado para o imóvel localizado na Rua  
Cristovão Pereira, nº 1.507/1.511, Campo Belo, Cidade de São Paulo,  
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 220.074, do Décimo Quinto CRI  
de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de Novembro de 2013.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

fls. 10 **Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**30 anos**  
Desde 1983

295

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

RESUMO

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 2.310.000,00**

**(Dois milhões, trezentos e dez mil reais)**

**VALOR DE 1/3 DO IMÓVEL**

**R\$ 770.000,00**

**(Setecentos e setenta mil reais)**

**Novembro / 2.013**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Cristovão Pereira,  
nº 1.507/1.511, Campo Belo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,  
matriculado sob nº 220.074, do Décimo Quinto CRI de São Paulo.**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

30 anos

Desde 1983

296

Avaliações e Perícias de Engenharia

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito, fl. 265, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS, requerida por ODAIR CIZAUSKAS, em face de ALEXANDRE EDILSON CIZAUSKAS, em curso na 4a. VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0070390-43.2010.8.26.0002 (3790/10):

Rua Cristovão Pereira, nº 1.507/1.511, Campo Belo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 220.074, do Décimo Quinto CRI de São Paulo.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

30 anos

Desde 1983

297

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### II - VISTORIA

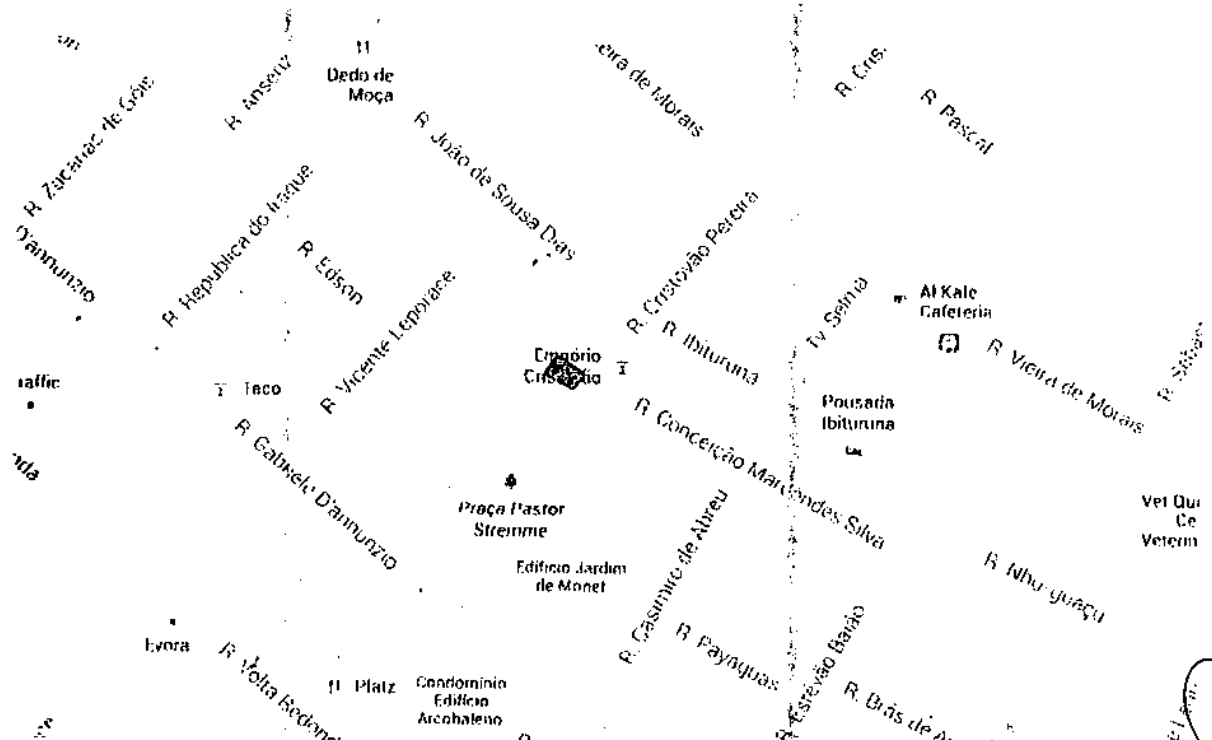
O perito, quando da vistoria, foi recebido pelo Sr. Odair, Requerente da presente ação.

#### 2.1 - LOCAL

##### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Cristovão Pereira, nº 1.507/1.511, no quarteirão completado pelas vias: Rua Edson, Rua Vicente Leporace e Rua Vieira de Moraes.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

30 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: SA ZM-1/03

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 086.215.0023-1

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

fls 14 **Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

30 anos

Desde 1983

299

Avaliações e Perícias de Engenharia



**Prefeitura do Município de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Arrecadação e Cobrança

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

<b>Cadastro do Imóvel</b>	: 086.215.0023-1
<b>Nome do(s) contribuinte(s)</b>	: STASE CIZAUSKAS
<b>CNPJ/CPF</b>	: 576.689.228-49
<b>Local do Imóvel</b>	: R CRISTOVAO PEREIRA , 1.511
<b>CEP</b>	: 04620-012
<b>Codlog</b>	: 05527-1
<b>Área do Terreno (m²)</b>	: 400
<b>Testada(m)</b>	: 10,00
<b>Fração Ideal</b>	: 1,0000
<b>Área Construída (m²)</b>	: 149
<b>Ano da Construção</b>	: 1967
<b>Base de Cálculo do IPTU (R\$)</b>	: 449.805,00
<b>Uso do Imóvel</b>	: 40 - LOJA (COMERCIO OU SERVICO) NAO EM CONDOMINIO
<b>Data de Emissão</b>	: 22/11/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

**A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).**

fls/15 **Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**30 anos**

Desde 1983

300

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.



fls. 16 **Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**30 anos**  
Desde 1983

301

Avaliações e Perícias de Engenharia

#### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes às Avenidas Washington Luís e Jornalista Roberto Marinho.

#### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, sendo zonas mistas de densidades demográfica e construtiva baixas, com coeficientes de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico e máximo iguais a 1,0, ou seja, "SA ZM-1/03".

fls. 17 **Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**30 anos**  
Desde 1983

302

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.2 - DO IMÓVEL

#### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 10,00 m;

Fundos: 10,00 m;

Lateral Esquerda: 40,00 m;

Lateral Direita: 40,00 m;

Área: 400,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Quinto  
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 220.074.

19.18 **Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**30 anos**

Desde 1983

303

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se edificadas 2 (duas) casas com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 204,08 m<sup>2</sup>.

A casa 1 possui 8 (oito) cômodos, sendo: 3 (três) dormitórios, sala de estar, copa, cozinha, depósito, estufa e 2 (dois) banheiros.

A casa 2 possui 5 (cinco) cômodos, sendo: 2 (dois) dormitórios, sala de estar, escritório, cozinha e banheiro.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

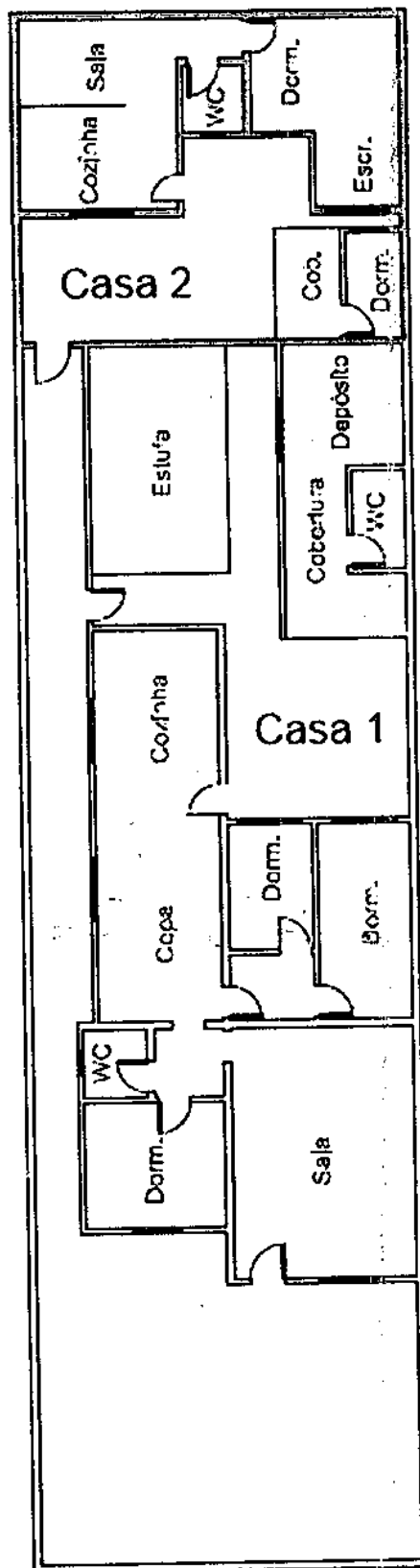
fls. 19 **Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**30 anos**  
Desde 1983

304

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.

# Walmir Pereira Modotti

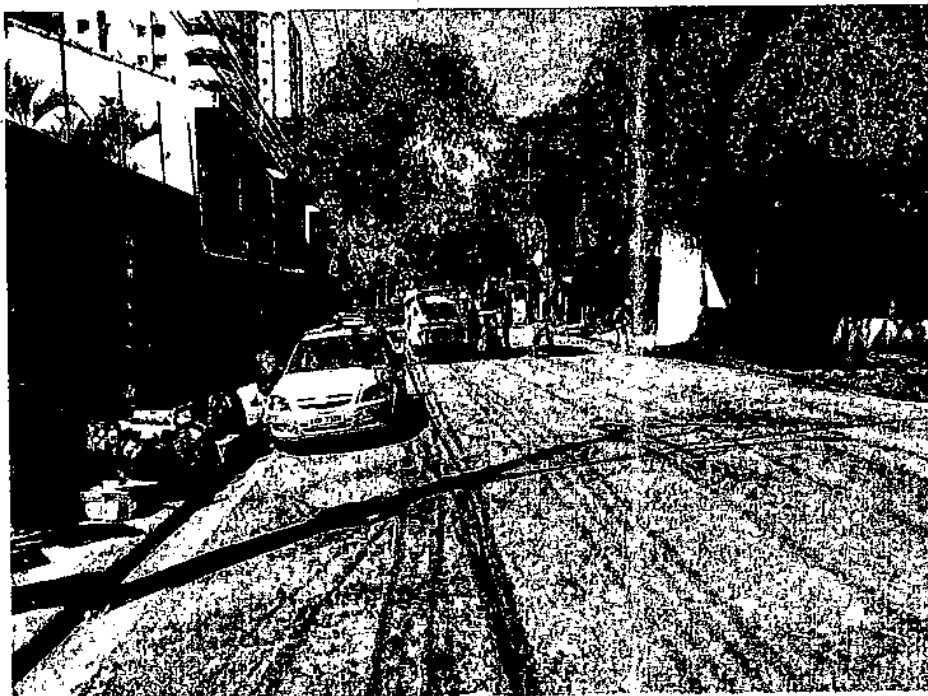
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

30 anos  
Desde 1983

30/5

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO,  
NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS  
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

fls/21 **Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**30 anos**  
Desde 1983

306

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

# Walmir Pereira Modotti

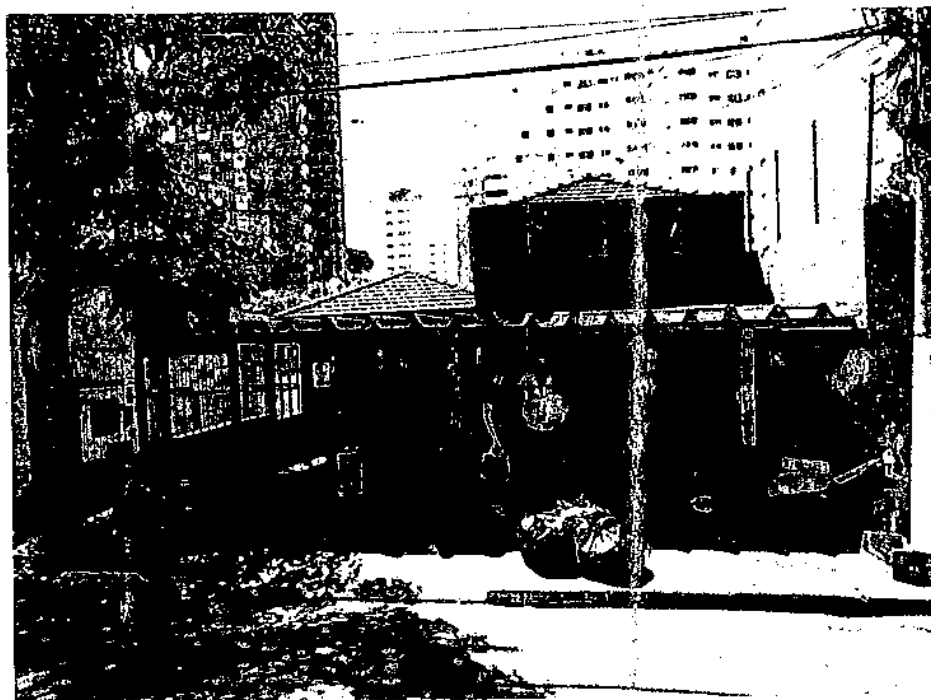
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

30 anos  
Desde 1983

304

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

fls/23

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

30 anos  
Desde 1983

308

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 04

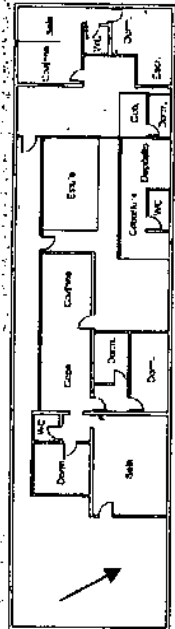
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.

9