

Paola Grell DiasArquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

EXMA. SR^a. DR^a. JUIZA DE DIREITO DA 2^a VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO
FORO REGIONAL I - SANTANA

PAOLA GRELL DIAS, arquiteta, registrada no CAU-SP sob nº A20816/7, perita nome-
ada por V.Ex^a nos autos do processo nº **0139320-58.2006.8.26.0001** do

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR
ALIMENTOS – FIXAÇÃO**

requerido por

VERA LUCIA RODRIGUES VIEL E OUTROS

contra

DUILIO VIEL

tendo consultado documentos e procedido às demais diligências que se fizeram ne-
cessárias vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubs-
tanciadas no presente.

LAUDO

1 - PRELIMINARES

1.1 – Finalidade da ação

O presente CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS – FIXAÇÃO, processo nº 0139320-58.2006.8.26.0001, requerido por VERA LUCIA RODRIGUES VIEL E OUTROS, visa a quitação de débitos de prestação de alimentos contraído pelo réu DUILIO VIEL.

1.2 - Síntese do feito

Os autores ajuizaram o presente cumprimento de sentença, com o objetivo de receber valores pendentes advindos da obrigação de prestar alimentos contraída pelo réu.

Tendo sido penhorados bens imóveis de propriedade do réu, em 01 de fevereiro de 2023 (fls. 3122/3123), a arquiteta signatária é honrada com sua nomeação para elaboração do laudo técnico de avaliação dos imóveis em questão.

1.3 - Finalidade da perícia

A presente perícia tem por finalidade a avaliação dos bens “sub-judice”, quais sejam: 1/6 do imóvel em São Paulo descrito na matrícula nº 9.762 acostada aos autos às fls. 3074/3077 e 1/8 do imóvel em Vinhedo descrito na matrícula 32.195 acostada aos autos às fls. 3067/3071.

As partes não apresentaram quesitos e nem indicaram assistentes técnicos.

2 – VISTORIA IMÓVEL SITUADO EM SÃO PAULO

A signatária efetuou vistoria do imóvel e o constatado será descrito a seguir.

2.1 - Localização

Logradouro e nº	Rua Imperatriz, 229
Bairro	Parada Inglesa
Município	São Paulo
Estado	São Paulo

e-mail: paolagrell@uol.com.br



ATHENA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Paola Grell DiasArquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Setor	69
Quadra	27
(para efeito de tributação do terreno, segundo a PMSP)	

2.3 - Condições do bairro

Ocupação	Antiga
Uso	Residencial / Comercial
Poder aquisitivo da população	Médio / Médio Baixo

2.4 - Melhoramentos públicos

O local é servido, entre outros, pelos seguintes melhoramentos públicos:

	SIM	NÃO
Água	X	
Esgoto	X	
Iluminação Pública	X	
Iluminação Domiciliar	X	
Telefone	X	
Gás	X	

2.5 - Serviços urbanos

A região conta, entre outros, com os seguintes serviços urbanos:

	SIM	NÃO
Correios e Telégrafos	X	
Escola	X	
Comércio	X	
Transporte Coletivo	X	
Segurança Pública	X	
Coleta de Lixo	X	

2.6 - Descrição do imóvel

O imóvel em estudo constituído de terreno e construção, é descrito como segue:

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO		
Forma	Regular	X
	Irregular	
Frentes	1 Frente	X
	+ de 1 Frente	
	Esquina	

Paola Grell DiasArquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br**CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO**

Tipo de Solo	Seco	X
	Brejoso	
	Alagadiço	
Declividade	Nível	
	<u>Declive</u> / Aclive	X
Dimensões (conforme matrícula nº 9.762 e IPTU a nós apresentado durante a vistoria)	Frente: 10,00 m	
	Profundidade: 28,60 m	
	278,00 m ²	

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO

Tipo de construção	Concreto	
	Alvenaria	X
	Madeira	
Tipo de cobertura	Telhas	X
	Concreto	
	Outro	
Área	120,00 m ² (conforme IPTU)	
Idade	80 anos (conforme IPTU – 1944)	
Padrão	Simples sem elevador	
Conservação	Necessitando de reparos simples a importantes	
Observação	Embora no IPTU conste que o uso do imóvel é residencial, ela é utilizada comercialmente.	

2.7 - Ilustração fotográfica

As fotos a seguir ilustram o imóvel em questão.

FOTOS 1 E 2 – Vistas da via publica em que se situa o imóvel, sendo que na foto 2 o imóvel é visto à direita (parede de cor ocre):



Foto 1



Foto 2

FOTOS 3 A 6 – Vistas externas da edificação:



Foto 3



Foto 4

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7

Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002

e-mail: paolagrell@uol.com.br



Foto 5



Foto 6

FOTOS 7 A 17 – Vistas internas diversas:



Foto 7

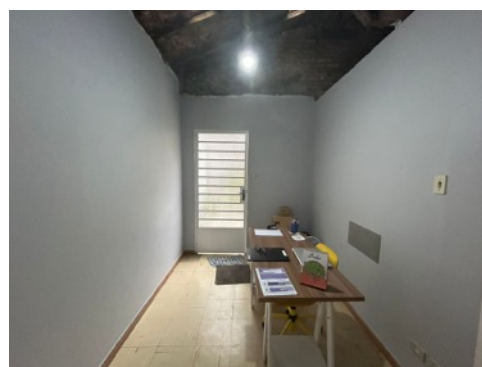


Foto 8



Foto 9



Foto 10

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



Foto 11

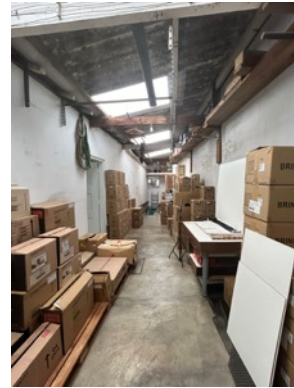


Foto 12



Foto 13

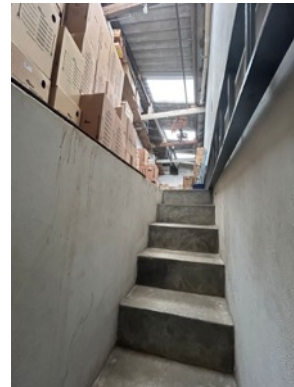


Foto 14



Foto 15

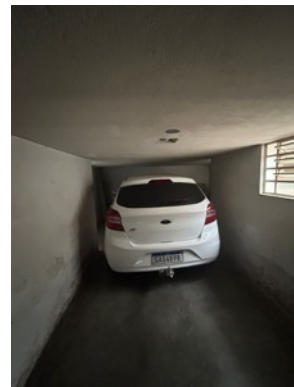


Foto 16



Foto 17

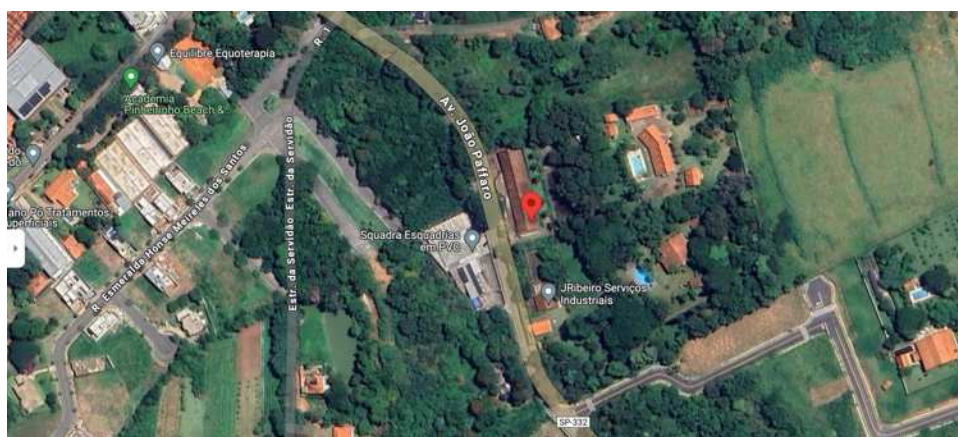
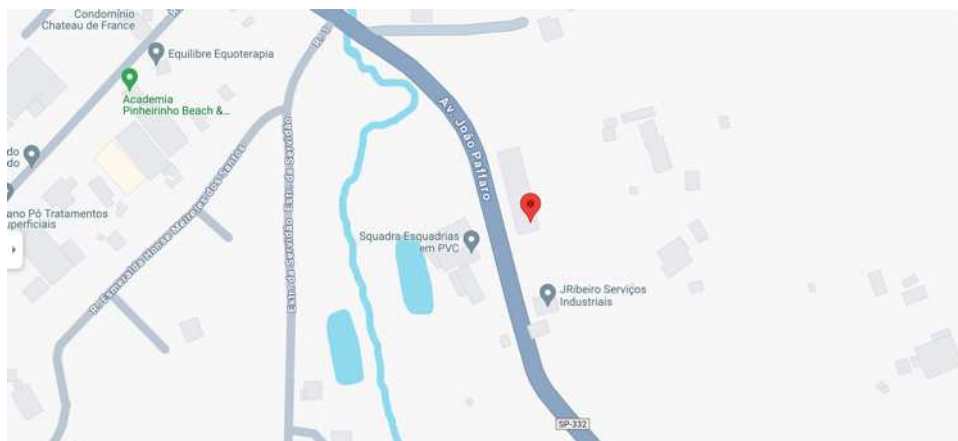
3 – VISTORIA IMÓVEL SITUADO EM VINHEDO

A signatária efetuou vistoria do imóvel e o constatado será descrito a seguir.

3.1 - Localização

Logradouro e nº	Av. João Paffaro, 913
Bairro	Pinheirinho
Município	Vinhedo
Estado	São Paulo

As reproduções parciais da planta e da fotografia aérea do local, a seguir, ilustram a localização:



3.2 - Cadastramento fiscal

Segundo a Municipalidade de Vinhedo, o imóvel acha-se cadastrado sob nº 02.032.049.

Paola Grell DiasArquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br**3.3 - Condições do bairro**

Ocupação	Relativamente antiga
Uso	Residencial / Comercial
Poder aquisitivo da população	Médio

3.4 - Melhoramentos públicos

O local é servido, entre outros, pelos seguintes melhoramentos públicos:

	SIM	NÃO
Água	X	
Esgoto	X	
Iluminação Pública	X	
Iluminação Domiciliar	X	
Telefone	X	
Gás		X

3.5 - Serviços urbanos

A região conta, entre outros, com os seguintes serviços urbanos:

Paola Grell DiasArquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

	SIM	NÃO
Correios e Telégrafos	X	
Escola	X	
Comércio	X	
Transporte Coletivo	X	
Segurança Pública	X	
Coleta de Lixo	X	

3.6 - Descrição do imóvel

O imóvel em estudo constituído de terreno e área construída, é descrito como segue:

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO		
Forma	Regular	X
	Irregular	
Frentes	1 Frente	X
	+ de 1 Frente	
	Esquina	
Tipo de Solo	Seco	X
	Brejoso	
	Alagadiço	
Declividade	Nível	
	Ondulado	X

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7

Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002

e-mail: paolagrell@uol.com.br

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO

Área (conforme matrícula nº 32.195 e IPTU a nós apresentado durante a vistoria)	12.880,56 m ²
---	--------------------------

CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CONSTRUÇÕES

Tipo de construção	Concreto	
	Alvenaria	X
	Madeira	
Tipo de cobertura	Telhas	X
	Concreto	
	Outro	
Área total	1.623,94 m ² (conforme IPTU)	
Idade	± 15 anos	
Padrão	Casa – Padrão Fino	
Conservação	Regular	
Descrição	No local existe edificação principal, edificação secundária e depósito. As áreas livres são planejadas atendendo a projeto de paisagismo, e conta com piscina, quadra esportiva, churrasqueira aberta e churrasqueira fechada.	

3.7 - Ilustração fotográfica

As fotos a seguir ilustram o imóvel em questão.

FOTOS 1 A 6 – Vistas gerais do imóvel:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7

Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002

e-mail: paolagrell@uol.com.br



Foto 5



Foto 6

FOTO 7 – Vistas gerais do estacionamento:



Foto 7

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7

Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002

e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTOS 8 A 19 – Vistas externas e internas da edificação principal:



Foto 8

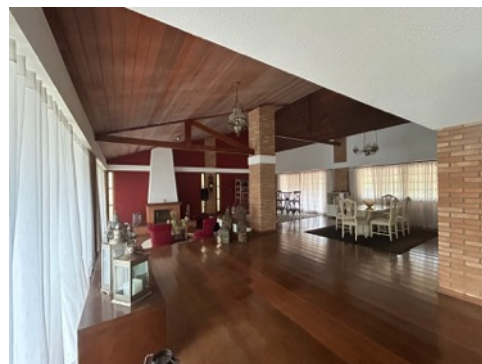


Foto 9

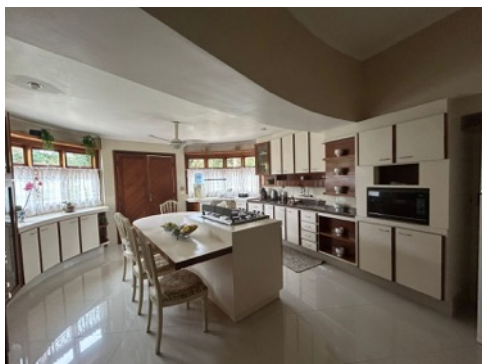


Foto 10

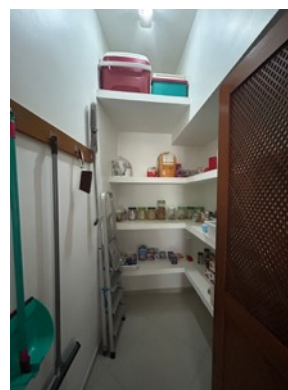


Foto 11

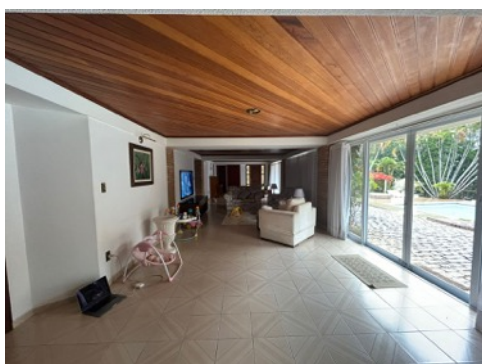


Foto 12



Foto 13

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



Foto 14



Foto 15

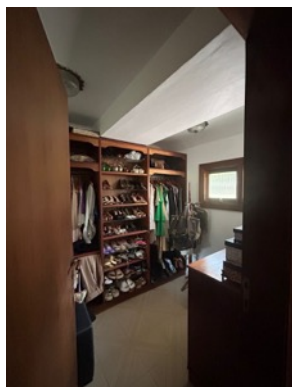


Foto 16

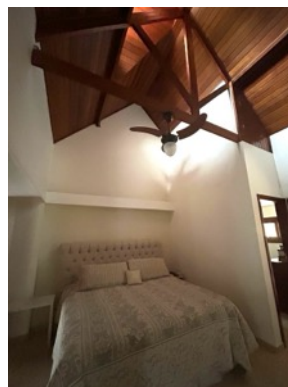


Foto 17



Foto 18

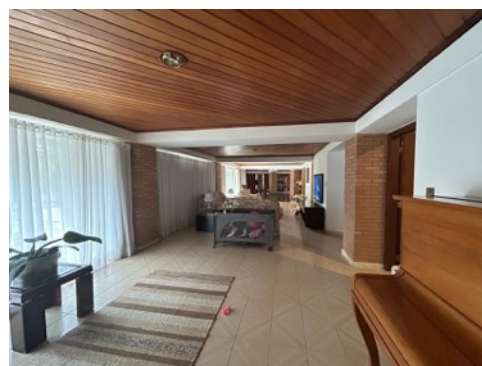


Foto 19

FOTOS 20 E 21 – Vistas externas e internas da edificação secundária:

Foto 20



Foto 21

FOTO 22 – Churrasqueira aberta:

Foto 22

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7

Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002

e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTOS 23 A 25 – Churrasqueira fechada:



Foto 23



Foto 24



Foto 25

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7

Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002

e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTOS 26 A 28 – Depósito:



Foto 26



Foto 27



Foto 28

FOTOS 29 A 31 – Instalações de suporte à piscina:

Foto 29

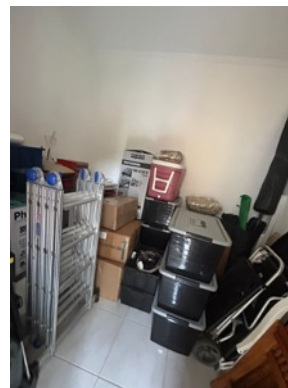


Foto 30



Foto 31

4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL SITUADO EM SÃO PAULO

Os métodos técnicos usuais para determinação do valor de um imóvel são dois, o Comparativo e o da Reposição. No presente caso busca-se o valor de venda de um prédio sendo o Método Com-

parativo, o mais adequado para determinação do valor do terreno e o Método da Reposição para determinação do valor da edificação.

O Método Comparativo que vamos utilizar para determinação do valor do terreno, é um método direto e se baseia em amostra composta por imóveis para venda ou de transações efetivas semelhantes em localização, área, destinação, e outras características, ao avaliando. Já o Método de Reposição que vamos utilizar para determinação do valor da construção é indireto e se trata da reprodução do custo de venda das benfeitorias, que é o custo de execução acrescido das porcentagens de lucros e administrações e considerando-se também a obsolescência ou fator de idade, sendo este custo portanto o da “coisa feita”.

A somatória desses custos nos conduzirá ao valor do imóvel.

Isto posto, os cálculos do valor serão efetuados como segue, para a presente data (07.2024).

4.1 - Valor do terreno

4.1.1 - Unitário do terreno

O valor unitário do terreno é determinado a partir de elementos comparativos que podem ser vistos em anexo a este trabalho notando-se que todos estão situados no mesmo bairro que o imóvel em análise.

O unitário é calculado como segue:

- 1) R\$ 700.000,00 / 280,00 m² = R\$ 2.500,00/m²;
- 2) R\$ 477.000,00 / 1880,00 m² = R\$ 2.650,00/m²;
- 3) R\$ 320.000,00 / 117,00 m² = R\$ 2.375,00/m²;
- 4) R\$ 350.000,00 / 125,00 m² = R\$ 2.800,00/m²;
- 5) R\$ 500.000,00 / 176,00 m² = R\$ 2.841,00/m²;
- 6) R\$ 650.000,00 / 216,00m² = R\$ 3.009,00/m²;
- 7) R\$ 630.000,00 / 185,00 m² = R\$ 3.405,00/m²;
- 8) R\$ 1.900.000,00 / 340,00 m² = R\$ 5.588,00/m².

SOMATORIA = R\$ 25.528,00

MEDIA = R\$ 3.191,00

DESVIO PADRÃO = R\$ 1.005,56

INTERVALO DE SANEAMENTO = DE R\$ 2.185,44 A R\$ 4.196,56

MEDIA SANEADA = R\$ 2.848,57

E aplicando-se a esse valor o fator “elasticidade dos negócios” de 10%, obtivemos o seguinte valor unitário:

$$q = \text{R\$ } 2.848,57 \times 0,90$$

$$q = \text{R\$ } 2.563,71/\text{m}^2$$

válido para julho de 2024.

Note-se que alguns elementos comparativos de terrenos contam com área construída, mas estas são sem valor comercial.

4.1.2 - Do terreno todo

Seu valor é dado pela expressão

$$V_t = q \times S$$

onde:

q = valor unitário do terreno = R\$ 2.563,71/ m²;

S = área do terreno = 278,00 m².

Portanto,

$$V_t = 2.563,71 \times 278,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 712.712,57$$

4.2 - Valor da construção

Esta será avaliada pelos princípios estabelecidos no trabalho “Edificações - Valores de Venda”.

4.2.1 - Unitário da construção

O prédio já descrito classifica-se no padrão “simples sem elevador”, cujo valor unitário de venda é dado pela fórmula

$$q_c = 1,206 \times H_82N$$

sendo

$$H_82N = R\$ 2.103,00/m^2,$$

extrapolado para julho de 2024 a partir dos valores da tabela de custos unitários de edificações - SINDUSCON; assim, teremos

$$q_c = 1,206 \times 2.103,00$$

$$q_c = R\$ 2.536,21/m^2$$

4.2.2 - Fator de obsolescência

O fator de obsolescência (F_{oc}) é calculado na planilha a seguir:

Padrão Constr.	Fator médio padrão	Idade (anos)	Vd. Ref. conforme padrão (anos) Ir	Vi. Resid. conforme padrão (%) R	Estado conserv.	Ref. estado conserv.	Deprec. estado (%)	Idade em % vida refer.	Coef. Ross/Heideck K	Foc (Obsol.) (*)
CESS	1.206	80	70	20	RS/RI	f	33.20	114	0.187	0.35

4.2.3 - Da construção

O valor de venda da construção será:

$$V_c = q_c \times S_c \times F_{oc}$$

em que:

q_c = valor unitário da construção = R\$ 2.536,21/m²;

S_c = área construída = 120,00 m²;

F_{oc} = fator de obsolescência = 0,35;

$$V_c = 2.536,21 \times 120,00 \times 0,35$$

$$V_c = \text{R\$ } 106.520,82$$

4.3 - Valor do imóvel todo

É a soma dos valores do terreno e da construção.

$$V_i = V_t + V_c$$

$$V_i = 712.712,57 + 106.520,82$$

$$V_i = \text{R\$ } 819.233,39$$

ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 819.000,00$$

(oitocentos e dezenove mil reais), em julho de 2024.

4.4 - Valor da 1/6 do imóvel todo

$$V_{i\ 1/6} = V_i \times 1/6$$

$$V_{i\ 1/6} = 819.233,39 \times 1/6$$

$$V_{i\ 1/6} = \text{R\$ } 136.538,90$$

ou, em números redondos,

$$V_{i\ 1/6} = \text{R\$ } 136.500,00$$

(cento e trinta e seis mil e quinhentos reais), em julho de 2024.

5 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL SITUADO EM VALINHOS

Os métodos técnicos usuais para determinação do valor de um imóvel são dois, o Comparativo e o da Reposição. No presente caso busca-se o valor de venda de uma chácara composta de terreno, edificações e benfeitorias, sendo o Método Comparativo, o mais adequado para determinação do valor do bem.

O Método Comparativo é um método direto e se baseia em amostra composta por imóveis para venda ou de transações efetivas semelhantes em localização, área, destinação, e outras características, ao avaliando.

Isto posto, os cálculos do valor serão efetuados como segue, para a presente data (07.2024).

5.1 - Valor do unitário do imóvel

O valor unitário do imóvel é determinado a partir de elementos comparativos que podem ser vistos em anexo a este trabalho. Tais elementos apresentam as mesmas características físicas-funcionais que o avaliando, tais como, terreno mais edificações mais benfeitorias (piscina, quadra, edificações de apoio) e estão situados no mesmo bairro que o avaliando.

O unitário é calculado como segue:

- 1) $R\$ 800.000,00 / 767,00 \text{ m}^2 = R\$ 325,00/\text{m}^2$ (*);
- 2) $R\$ 2.500.000,00 / 6.200,00 \text{ m}^2 = R\$ 402,23/\text{m}^2$;
- 3) $R\$ 2.300.000,00 / 5.320,00 \text{ m}^2 = R\$ 432,33/\text{m}^2$;

- 4) $R\$ 1.798.000,00 / 4.000,00 \text{ m}^2 = R\$ 449,50/\text{m}^2$;
- 5) $R\$ 555.000,00 / 415,00 \text{ m}^2 = R\$ 518,75/\text{m}^2$;
- 6) $R\$ 1.700.000,00 / 1.215,00 \text{ m}^2 = R\$ 617,00/\text{m}^2$;
- 7) $R\$ 1.000.000,00 / 692,00 \text{ m}^2 = R\$ 750,00/\text{m}^2$;
- 8) $R\$ 500.000,00 / 297,00 \text{ m}^2 = R\$ 853,97/\text{m}^2$;
- 9) $R\$ 680.000,00 / 334,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.000,00/\text{m}^2 (*)$;
- 10) $R\$ 650.000,00 / 308,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.104,21/\text{m}^2 (*)$.

SOMATORIA = R\$ 6.453,99

MEDIA = R\$ 645,40

DESVIO PADRÃO = R\$ 269,28

INTERVALO DE SANEAMENTO = DE R\$ 376,12 A R\$ 914,68

MEDIA SANEADA = R\$ 574,97

E aplicando-se a esse valor o fator “elasticidade dos negócios” de 10%,
obtivemos o seguinte valor unitário:

$$q = R\$ 574,97 \times 0,90$$

$$q = R\$ 517,47/\text{m}^2$$

válido para julho de 2024.

5.2 - Valor do imóvel todo

Seu valor é dado pela expressão

$$V_i = q \times S$$

onde:

q = valor unitário do imóvel = R\$ 517,47/ m²;

S = área do terreno = 12.880,56 m².

Portanto,

$$V_i = 517,47 \times 12.880,56$$

$$V_i = \text{R\$ } 6.665.327,06$$

ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_i = \text{R\$ } 6.670.000,00}$$

(seis milhões, seiscentos e setenta mil reais), em julho de 2024.

5.4 - Valor de 1/8 do imóvel todo

$$V_{i\ 1/8} = V_i \times 1 / 8$$

$$V_{i\ 1/8} = 6.665.327,06 \times 1 / 8$$

$$V_{i\ 1/8} = \text{R\$ } 833.165,88$$

ou, em números redondos,

$$V_{i\ 1/8} = \text{R\$ } 830.000,00$$

(oitocentos e trinta mil reais), em julho de 2024.

6 – RESUMO

Em resumo temos:

- **IMÓVEL EM SÃO PAULO**

- Valor total: R\$ 819.000,00

- 1/6 do valor: R\$ 136.500,00

- **IMÓVEL EM VINHEDO**

- Valor total: R\$ 6.670.000,00

- 1/8 do valor: R\$ 830.000,00

7 – ENCERRAMENTO

Paola Grell DiasArquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Este trabalho contém 34 (trinta e quatro) folhas digitadas de um só lado e assinadas eletronicamente. É acompanhado, ainda, por 2 anexos.

Nestes Termos,

P. Juntada.

São Paulo, 17 de julho de 2024.

PAOLA GRELL DIAS

- arquiteto - CAU nº A20816/7