

4

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL

PAOLA GRELL DIAS, arquiteta, registrada no CAU-SP sob nº A20816/7, presta nome-
ada por V.Exª nos autos do processo nº **0219538-33.2007.8.26.0100** da ação de

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – CRÉDITO BANCÁRIO

requerida por

HSBC BANK BRASIL SA – BANCO MÚLTIPLO

contra

ASFALTOS CONTINENTAL LTDA E/O

tendo vistoriado o local, consultado documentos e procedido às demais diligências que
se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou,
consubstanciadas no presente.

LAUDO

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

1 - PRELIMINARES

1.1 – Finalidade da ação

A presente ação de CRÉDITO BANCÁRIO – PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, processo nº 0219538-33.2007.8.26.0100, requerida por HSBC BANK BRASIL SA – BANCO MÚLTIPLO contra AS-FALTOS CONTINENTAL LTDA E/O, visa a cobrança de valores pendentes.

1.2 - Síntese do feito

Em sua inicial de fls. 02/04, o Autor alega que o Réu lhe é devedor na quantia de R\$62.445,76 em agosto de 2007, atualizado para R\$ 197.466,64 em maio 2014.

Na r. Sentença de fls. 162 o processo é julgado procedente e dado início à execução da sentença em seguida.

Às fls. 260 é requerida a penhora dos imóveis objetos das Matrículas 29.805 (fls. 262/263) e 108.260 (fls. 264/268), do CRI/Barueri e 2º CRI/São Paulo, respectivamente, cujo deferimento deu-se às fls. 271. E às fls. 411 desiste-se da penhora do segundo imóvel por já ter havido arrematação dele em outro processo. Assim que segue descrição do primeiro:



A

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
BARUERI (SP)

MATRÍCULA **29805** FOLHA **001** LIVRO N.º **2** REGISTRO GERAL Oficial, *Luís*

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, consistente no LOTE nº 01, DA RUA DRA "L", do loteamento denominado **PARQUE DA SENHA**, com a área total de 2.000,00 metros quadrados, nesta comarca metros de frente para a RUA SEIS; de quem da frente olha para o terreno, pelo lado direito mede 30,00 metros e confronta com o lote nº 02, da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 30,00 metros; e, finalmente nos fundos mede 40,00 metros, e confronta nestas duas últimas linhas, com área destinada ao sistema de Lazer. I. CADASTRO Nº 15.384.- PROPRIETÁRIOS: ONAR ALENCAR XAVIER, RG. 459.246-SP e sua mulher IADVIA ARRAUDA KRASUS XAVIER, RG. 42.589.633, brasileiros, ele bancário, ela do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF. nº 066.711.958/00, residentes na Rodovia Castelo Branco, Km. 38,5, em Santana de Parnaíba, nesta comarca. TÍTULO ANTERIOR: Registro nº 01, da Matrícula nº 2.680, deste Cartório Barueri, 12 de janeiro de 1992. O Escrivente, *Luís* (José Antonio Garcia). O Oficial: *Luís*

No r. Despacho de fls. 388, a signatária é honrada por nomeação para a avaliação do imóvel em tela.

As partes não indicam Assistentes Técnicos e não formulam quesitos.

1.3 - Finalidade da perícia

A presente perícia tem por finalidade a avaliação do bem em tela.

[Assinatura]

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

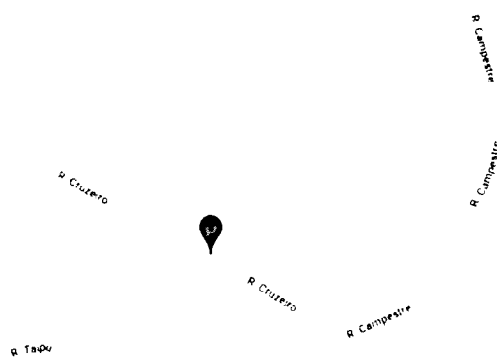
2 – VISTORIA

A signatária efetuou vistoria do imóvel onde constatou o que segue.

2.1 - Localização

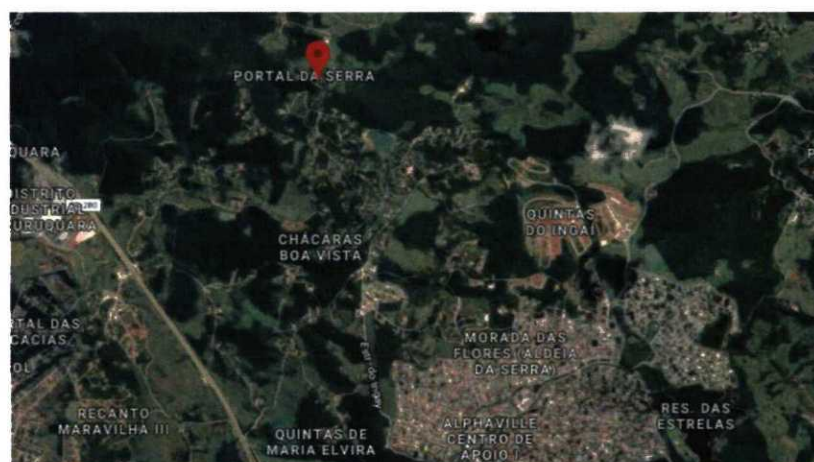
Logradouro e nº	Rua Cruzeiro s/nº
Bairro	Loteamento Portal da serra
Município	Santana de Parnaíba
Estado	São Paulo

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



Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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



Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

2.2 - Condições do bairro

Ocupação	Antiga
Uso	Residencial / Comercial
Poder aquisitivo da população	baixo

2.3 - 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

2.4 - Serviços urbanos

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

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

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

2.5 - Descrição do imóvel

O imóvel em estudo é constituído de área de terreno como descrito à seguir:

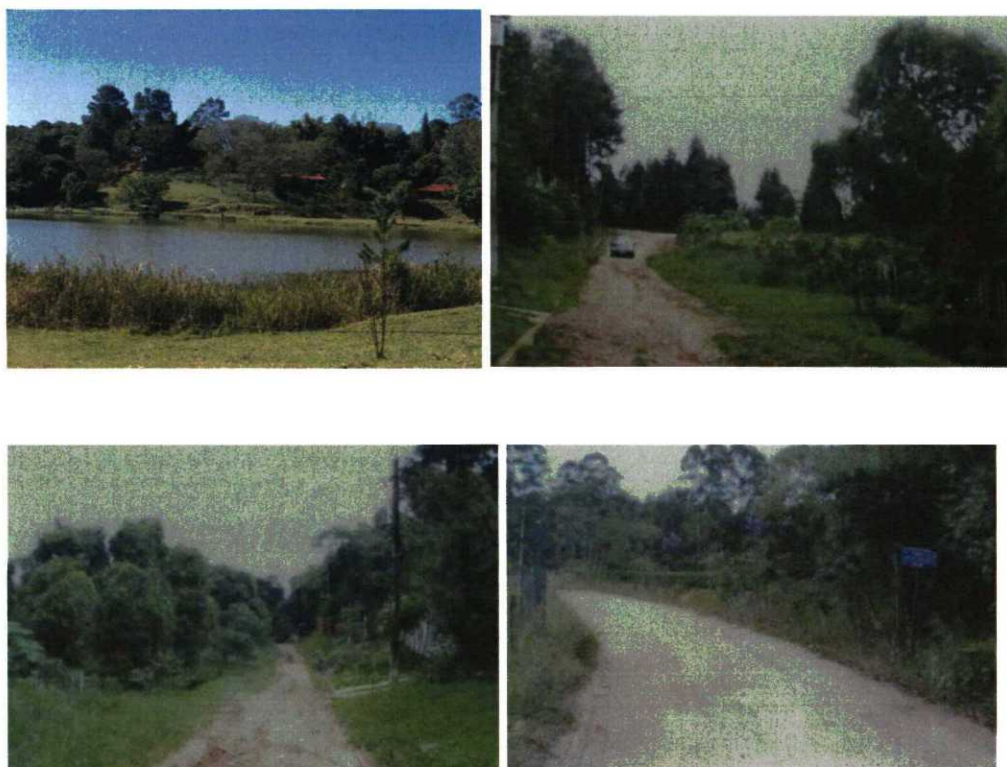
CARACTERISTICAS GERAIS DO TERRENO		
Forma	Regular	
	Irregular	X
Frentes	1 Frente	X
	+ de 1 Frente	
	Esquina	
Tipo de Solo	Seco	X
	Brejoso	
	Alagadiço	
Declividade	Nível	
	Desnível	X

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

2.6 - Ilustração fotográfica

As fotos a seguir ilustram o imóvel e entorno:



3 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Para determinação do valor de venda do imóvel objeto da penhora, foi utilizado o método comparativo direto, ou seja, em sua deter-

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

minação dá-se à partir de elementos similares de mesmas características, geofísicas e funcionais que o imóvel avaliando.

Efetuando-se, em seguida, as homogeneizações necessárias, tudo em conformidade com as normas e estudos que regem a matéria (Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE).

Isto posto, os cálculos do valor do imóvel serão efetuados como segue, para a presente data (08/2019).

3.1 - Valor unitário da construção

O valor unitário da construção é determinado

como segue:

ESTUDO DO PREÇO UNITARIO DO TERRENO		
DADOS SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO		
LOCAL	FRENTE	Área Avaliando
	(m) Fr	
Lot Portal da Serra/ Santana de Parnaíba		
Rua Cruzeiro s/n	40.00	2.000,00





Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

ELEMENTOS COMPARATIVOS						
Nº	LOCAL	AREA (m2)	COND. PAGTO	PREÇO (R\$)	OFERTANTE	DATA
		S				
1	Lot Portal da Serra - R. Varginha	7.500,00	à vista	900.000,00	Vivenda Imóveis - 4192.7131/7132	Ago/2019
2	Quintas do Ingai	5.375,00	à vista	537.500,00	Hexa Imóveis - 4192.4422/94030.7811	Ago/2019
3	Quintas do Ingai	4.723,00	à vista	472.640,00	Hexa Imóveis - 4192.4422/94030.7811	Ago/2019
4	Lot Portal da Serra - R. Lageado	2.000,00	à vista	600.000,00	Vivenda Imóveis - 4192.7131/7132	Ago/2019
5	Novo Horizonte - Chac. Boa Vista	2.784,00	à vista	390.000,00	Apoena Imóveis - 3829.6109/98537.0122	Ago/2019
6	Lot Portal da Serra	2.400,00	à vista	350.000,00	Orion Imóveis - 4192.2909	Ago/2019
7	Lot Portal da Serra	1.000,00	à vista	150.000,00	Orion Imóveis - 4192.2909	Ago/2019
8	Quintas do Ingai	1.740,00	à vista	550.000,00	Hexa Imóveis - 4192.4422/94030.7811	Ago/2019
9	Lot Portal da Serra	1.088,00	à vista	750.000,00	Terra Ville Imóveis - 4154.6349	Ago/2019

CONSTRUÇÃO													
CUSTO UNIT.	Padrão	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.) (T)	AREA (equivalente)	VALOR (R\$)
1 1.427,52	RCM	1,386	30	70	20	R/RS	d	8,09	43	0,637	0,71	200,00	280.636,50
2 1.427,52	-	0,000	0	0	0	-	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00	0,00
3 1.427,52	-	0,000	0	0	0	-	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00	0,00
4 1.427,52	RCM	1,386	30	70	20	R/RS	d	8,09	43	0,637	0,71	240,00	336.763,80
5 1.427,52	-	0,000	0	0	0	-	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00	0,00
6 1.427,52	-	0,000	0	0	0	-	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00	0,00
7 1.427,52	-	0,000	0	0	0	-	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00	0,00
8 1.427,52	-	0,000	0	0	0	-	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00	0,00
9 1.427,52	RCM	1,386	20	70	20	R	c	2,52	29	0,793	0,83	180,00	297.018,83

HOMOGENEIZAÇÃO		
Unitario (VI - VI. Constr./S) (R\$/m2)	Redução Oferta	Valor Unitario Tratado
1 82,58	0,9000	74,32
2 100,00	0,9000	90,00
3 100,07	0,9000	90,06
4 131,62	0,9000	118,46
5 140,09	0,9000	126,08
6 145,83	0,9000	131,25
7 150,00	0,9000	135,00
8 316,09	0,9000	284,48
9 416,34	0,9000	374,71

SOMATORIA	1.424,36
MEDIA	158,26
DESVIO	101,88
INTERVALO	56,39
	260,14
MEDIA SANEADA	109,31
VALOR UNITARIO FINAL EM NUMEROS REDONDOS	R\$ 110,00

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

1.



Venda R\$ 900.000
Aluguel R\$ 3.500
IPTU R\$ 450

Mensagem ao anunciante

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Email

Nome

Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições](#)

Imovelweb > Comprar > São Paulo > Santana de Parnaíba > Portal da Serra > Chacara, Portal da Serra - Santana de Parnaíba

Rural - 200m²

R Varginha - Portal da Serra, Santana de Parnaíba

Publicado há 54 dias

Chacara, Portal Da Serra - Santana De Parnaíba



7500m²
Área total



200m²
Área útil



8
Suites



VIVENDA IMÓVEIS
1141927131



Imprimir



Compartilhar



Denunciar anúncio

2.



Quintas do Inga - Santana de Parnaíba - SP
Lote/Terreno à Venda, 5375m²

5375 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 537.500

VER TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

3.



Visualizado

Quintas do Ingai, Santana de Parnaíba - SP

Lote/Terreno à Venda, 4723m²

4723 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Lindo lote com vista para a mata e por de sol. Em active

R\$ 472.640

Assalimóveis

4.



Venda **R\$ 600.000**

[Simular financiamento](#)

Mensagem ao anunciante

Olá, vi este imóvel no Imoveweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Email

Nome Telefone

Digite seu nome Digite seu telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições](#)

VIVENDA **VIVENDA IMÓVEIS**
(11) 4192-7131 / (11) 4192-7132

[Imprimir](#) [Compartilhar](#) [Denunciar anúncio](#)

Quero que me liguem **Enviar consulta** **Agendar visita**

Imóveis > Rurais > Casas > São Paulo > Santana de Parnaíba > Portão da Serra > Chácara com Preço de Ocasão

Rural - 180m² - 2 Quartos

R DO LAGEADO, Portão da Serra, Santana de Parnaíba

(Publicado desde ontem)

Chácara Com Preço De Ocasão

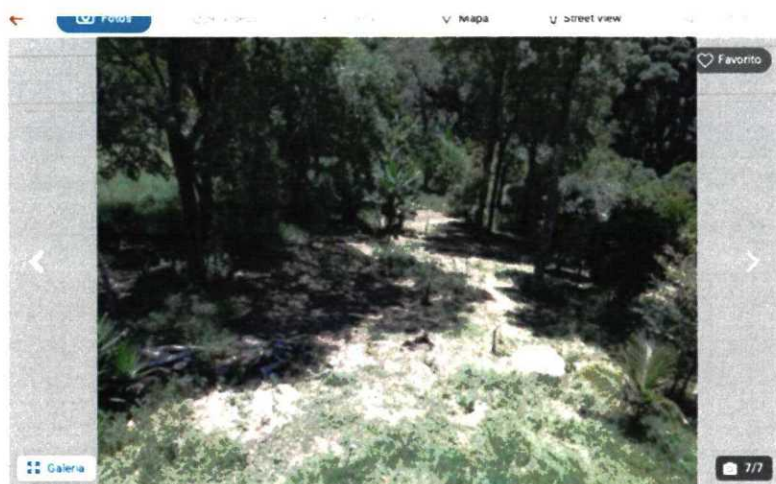
Chácara em terreno de 2 000 metros quadrados contendo duas casas. A principal com 180 metros quadrados, dois dormitórios sendo um suite, cozinha, sala para dois ambientes com varanda, mezanino, área gourmet. Segunda casa com 120 metros quadrados, um suite, sala e cozinha, varanda, wc externo e escritório.



Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

5.



[Quero que me liguem](#) [Enviar consulta](#) [Agendar visita](#)

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Santana de Parnaíba > Chácara Boa Vista > Terreno residencial

Terreno - 2784m²

Novo Horizonte - Chácara Boa Vista, Santana de Parnaíba

Publicado há 101 dias

Terreno Residencial

Lindo terreno com A T 2 784 m², situado no bairro Chácara Boa Vista, à 10 minutos de Aldeia da Serra. O terreno conta com mina de água e riacho.

Venda **R\$ 390.000**
[Simular financiamento](#)
IPTU R\$ 150

Mensagem ao anunciante

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Email

Nome

Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições](#)

APOENA IMÓVEIS

(11) 3829-6109 / (11) 98537-0122

Imprimir

Compartilhar

Denunciar anúncio

6.



[Quero que me liguem](#) [Enviar consulta](#) [Agendar visita](#)

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Santana de Parnaíba > Aldeia da Serra > Terreno à venda, 2400 m² - Portal da Serra - Santana de Parnaíba/SP

Terreno - 2400m²

Venda **R\$ 350.000**
[Simular financiamento](#)

Mensagem ao anunciante

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Email

Nome

Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições](#)



Orion Imóveis
1141922909

Atendimento Online



Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

7.

Venda **R\$ 150.000**
[Simular financiamento](#)

Mensagem ao anunciante

Ola, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Email

Nome Telefone

[CONTATAR ANUNCIANTE](#)

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições](#)

Orion Imóveis
1141922909
[Atendimento Online](#)

Quero que me liguem

Enviar consulta

Agendar visita

Imovelweb > Terrenos > Compror > São Paulo > Santana de Parnaíba > Portal da Serra > Terreno à venda: Portal da Serra - Santana de Parnaíba/SP

Terreno - 1000m²

8.

Visualizado

Estrada da União - Quintas do Ingá - Santana de Parnaíba - SP

Lote/Terreno à Venda, 1740m²

1740 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Grma chaparr, sem benfeitorias. Documentação em ordem com Escritura Registrada.

R\$ 550.000

[VER TELEFONE](#) [ENVIAR MEN](#)

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

9.



Venda R\$ 750.000
[Simular financiamento](#)

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Santana de Parnaíba > Portal da Serra > Chácara para venda Portal Da Si

Rural · 180m² · 2 Quartos

Publicado há 75 dias

Chácara para Venda Portal Da Serra Santana De Parnaíba

CHÁCARA COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 180,81M, COM 2 SUÍTES, SALA DE TV, SALA DE VISITA, SALA DE ESTAR COM LAREIRA, SALA DE ALMOÇO, COZINHA COM ARMÁRIOS, LAVANDERIA, CAIXA D'ÁGUA 1.000LTS, PORTÃO AUTOMÁTICO, GARAGEM 1 VAGA COBERTA, JARDIM, QUINTAL, POÇO CAIPIRA COM 6 ANOS DE CONSTRUÇÃO

					
1088m²	180m²	2	0	2	2
Área total	Área útil	Banheiros	Vagas	Quartos	Suítes

Dados do anunciante
TERRA VILLE



Mensagem ao anunciante

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Email

Nome

Telefone

Ou seja, de acordo com as já citadas normas, o valor de venda unitário, em agosto de 2019, em números redondos, é

$$q_i = R\$ 110,00/m^2$$

3.2 - Valor do imóvel

Seu valor de venda é dado pela fórmula:

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

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

$$V_i = q \times S$$

em que:

q = valor unitário = R\$ 110,00/ m²;

S = área= 2.000,00 m²;

$$V_i = 110,00 \times 2.000,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 220.000,00$$

(duzentos e vinte mil reais), em agosto de 2019.

4 – ENCERRAMENTO

Este trabalho contém 16 (dezesesseis) folhas,
sendo esta última datada e assinada.

Nestes Termos,

P. Juntada.

São Paulo, 9 de agosto de 2019


PAOLA GRELL DIAS
- arquiteto – CAU nº A20816/7