

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

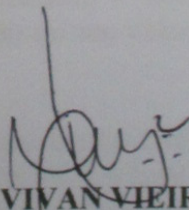
EXMO. SR^a. DR^a. JUÍZA DE DIREITO DA VARA CIVEL DE
PARANAPANEMA, SÃO PAULO.

PROCESSO: N^o001224-96.2008.8.26.0420

Ordem: N^o464/08

MARCELO VIVAN VIEIRA, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob n^o 5060517658, perito judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe requerida por BANCO BRADESCO S/A **contra INFINITY IND. COM. E REPRESENTAÇÕES DE FERRAMENTAS LTDA E OUTROS**, para avaliação de 03 imóveis urbanos (Lote 07 e 08 da Quadra "LS" Sta Cristina VI e Lote 10 da Quadra "VB" Sta Cristina VII- no Município de Paranapanema/SP); vem respeitosamente, à presença de V. Excia, apresentar abaixo o seguinte

LAUDO



MARCELO VIVAN VIEIRA

Estância Turística de Paranapanema, 10 de fevereiro de 2015

Rua dos Pinus, n^o 68 Residencial Holambra-
CEP: 18.725-000

fone(014) 3769-1778
Estância Turística de Paranapanema/SP

295
06
47

390

C

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Refere-se o presente parecer técnico aos autos nº153/2013. Conforme, requer-se a avaliação de 03 imóveis urbanos (Lote 07 e 08 da Quadra "LS" Sta Cristina VI e Lote 10 da Quadra "VB" Sta Cristina VII- no Município de Paranapanema/SP Nomeado perito judicial no feito, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E.JULGADOR, conforme segue:

1. OBJETIVO:

O presente trabalho objetiva apurar o valor real de mercado do imóvel:
1- Lote de terreno com 900,00m² localizados na Rua 146, lote 07 Quadra LS
2- Lote de terreno com 600,00m² localizados na Rua 146, lote 08 Quadra LS
Ambos no Terras de Sta. Cristina Gleba VI- Município de Paranapanema/SP.
3- Lote de terreno com 650,44m² localizados na Rua 187, lote 10 Quadra VB
no Terras de Sta. Cristina Gleba VII- Município de Paranapanema/SP.

OBS: Existe nos lotes 07/08 quadra LS Sta 6 uma casa edificada A=273,50m², com piscina, casa de barcos e demais benfeitorias, mas que não farão parte da Avaliação visto não serem objetos desta Avaliação, e sim somente os lotes.

A avaliação considera como data- base o mês de fevereiro/2015, sendo pesquisados dados no mercado imobiliário local.

2. VISTORIA:

Após estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel avaliando, quando então buscou observar sua localização, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita apuração do seu valor de mercado.

2.1 Situação:

Os lotes 07 e 08 da quadra "LS" em questão se localizam em área nobre frente a Represa de Jurumirim no Terras de Sta Cristina Gleba VI, e o Lote 10 Quadra "VB" está também de frente para a represa de Jurumirim em área nobre, só que no - Terras de Sta Cristina Gleba VI, todos no Município de Paranapanema/SP. Apresenta-se em Zona de Expansão Urbana isolada, em loteamento Aprovado pela Prefeitura, Zona Fiscal caracterizada como Especial, devido a localização às margens da represa de Jurumirim e do tipo Condomínio tipo fechado com portaria, segurança, coleta de lixo, etc,...

O imóvel fica distante 35Km da sede do Município de Paranapanema, ver mapa no anexo 02; e acesso pela Rodovia Raposo Tavares SP-270 KM-267 estando a 5Km.

Rua dos Pinus, nº 68 Residencial Holambra-
CEP: 18.725-000

fone(014) 3769-1778
Estância Turística de Paranapanema/SP

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 391 and various scribbles.

2.2 Características Físicas:

Os Lotes 07 e 08 da quadra LS Sta Cristina 6 (terreno) apresentam topografia com relevo com leve declividade com caimento a direita sentido a Represa, estando mais alto que a rua, com solo seco arenoso e firme. Sendo o lote 07 frente a Represa com área de 900,00m² sendo (frente:29,00m X lateral:30,00m; fundos 31,00m). Lote 08 localizado do lado de cima do lote 07 com a mesma topografia com área de 600,00m² sendo (frente:20,00m X fundos 30,00m).

Lote 10 da quadra VB Sta Cristina 7 (terreno) apresentam topografia com relevo com leve declividade com caimento a direita sentido a Represa, estando mais alto que a rua, com solo seco arenoso e firme. Sendo o lote 10 de esquina de frente para a Rua 187 asfaltada e que dá acesso ao clube Marina das Iaras a 200m metros e a 100mts da Represa com área de 650,44m² sendo (frente rua asfaltada:11,00m + curva de 16,34m X lateral:24m rua 261; fundos 24,00m).

2.3 Descrição:

O terrenos se encontram cadastrado no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP -C.R.I Lote 07 e lote 08 da Quadra LS- Matrículas nº 58.114 e 58.115 e o Lote 10 da Quadra VB Matrícula nº 58.116 em nome de RAFAEL DE ALMEIDA DOY, a localização dos imóveis em área nobre próxima da Represa, conforme anexo 01 seguem as fotos e no Anexo 2 Croqui com localização da área caracterizada.

3. CONSIDERAÇÕES E NORMAS:

O presente laudo de avaliação segue a NBR-05676/89- Norma Técnica Brasileira de avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT, segundo um nível de precisão normal dos elementos que contribuem para formar a convicção de valor. O método avaliatório usado para apuração do valor do imóvel é o MÉTODO ESTIMATIVO, onde foram analisados dados de 05 (cinco) estimativas efetuadas por conhecedores do mercado imobiliário; isto devido ao restrito mercado de imóveis de Paranapanema e devido as poucas transações se efetuando, com muitas ofertas e poucos compradores, segue abaixo as fontes consultadas:

Handwritten signature or mark in blue ink.

Rua dos Pinus, nº 68
CEP: 18.725-000

Residencial Holambra-
Estância Turística de Paranapanema/SP

fone(014) 3769-1778

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

~~2017~~
~~mp~~
~~392~~
9

FONTES CONSULTADAS:

1. Dorico Imóveis : Ivanildo- CRECI:79.593
Rua das Copaibas, nº65 Holambra-Paranapanema/SP
Fone: (014)3769-1726
2. Oliveira Martins Imóveis
Corretor: Mário Martins de Oliveira CRECI: 62.650/SP
Rua 15 de Novembro , nº1116 Itai/SP
Fone: (014) 3761-2197
3. VR Holambra Empreendimentos Imobiliários Ltda
Av. Aurélio Bouças, nº1.245, Jd Florentino Dognani Itai-SP
Sidney Tadeu Finotti Fone: (014) 3761-1366
4. Imobiliária Itai
Heriberto CRECI:97.951-F
Jd Novo Horizonte Itai/SP Fone: (014)9-9790-8019
Itai/SP
5. Corretor Sr. Matheus Bilhar
Morador do Sta Cristina 6- Fone: (014)3713-7165
Paranapanema/SP

10

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

4. AVALIAÇÃO:

VALOR DO TERRENO:

Para a apuração do Valor do terreno avaliando, o jurisperito valeu-se do **MÉTODO ESTIMATIVO**, onde foram analisados dados de 05 estimativas por conhecedores do mercado imobiliário local, ver Anexo 03 e Fonte consultada acima.

Efetuada as estimativas, vieram as mesmas acompanhadas de diversos informes (situação do mercado imobiliário, transação de lotes efetuadas recentemente, características de localização/topografia/ acesso, etc..)

OBS: Embora o valor de tabela de venda da Momentum para lotes do mesmo padrão e localização esteja bem mais alto, o valor de mercado é bem abaixo devido a pouca procura e grande oferta.

CÁLCULO VM (Valor Médio)

Lote 07 Quadra LS

Elemento 01- $V_t = R\$ 250,00/M^2$

Elemento 02- $V_t = R\$ 200,00/M^2$

Elemento 03- $V_t = R\$ 200,00/M^2$

Elemento 04- $V_t = R\$ 250,00/M^2$

Elemento 05- $V_t = R\$ 250,00/M^2$

$$VM = (V_t1 + V_t2 + V_t3 + V_t4) / 4$$

$$VM = R\$ 230,00/M^2$$

Como a área do Lote 07 = $900,00M^2$, temos:

$$900m^2 \times 230,00/m^2 = 207.000,00$$

CÁLCULO VM (Valor Médio)

Lote 08 Quadra LS

Elemento 01- $V_t = R\$ 180,00/M^2$

Elemento 02- $V_t = R\$ 200,00/M^2$

Elemento 03- $V_t = R\$ 200,00/M^2$

Elemento 04- $V_t = R\$ 200,00/M^2$

Elemento 05- $V_t = R\$ 200,00/M^2$

$$VM = (V_t1 + V_t2 + V_t3 + V_t4) / 4$$

$$VM = R\$ 196,00/M^2$$

Como a área do Lote 07 = $900,00M^2$, temos:

$$600m^2 \times 196,00/m^2 = 117.600,00$$

Rua dos Pinus, nº 68 Residencial Holambra-
CEP: 18.725-000 Estância Turística de Paranapanema/SP

fone(014) 3769-1778

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 393 and various scribbles.

Handwritten signature or initials in blue ink.

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

~~299~~
394
40
9

CÁLCULO VM (Valor Médio)

Lote 10 Quadra VB

Elemento 01- Vt =R\$ 150,00/M2

Elemento 02- Vt =R\$ 150,00/M2

Elemento 03- Vt =R\$ 120,00/M2

Elemento 04- Vt =R\$ 120,00/M2

Elemento 05- Vt =R\$ 120,00/M2

VM=(Vt1+Vt2+Vt3+Vt4)/4

VM= R\$ 132,00/M2

Como a área do Lote 10= 650,44M2, temos:

900m2x132,00/m2=85.858,08

A soma dos 03 lotes =R\$410.458,08

Portanto o Jurisperito obteve convencimento pelo valor dos terreno em:

Total=R\$410.000,00(Quatrocentos e dez mil reais)

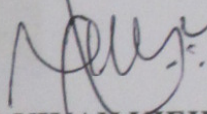
l

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

300
2
mf
41
395
9

5. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o seguinte Laudo em 13 (treze) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.



MARCELO VIVAN VIEIRA
Estância turística de Paranapanema, 10 de fevereiro de 2015

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

ANEXO 01

~~301~~ ~~inf~~ ~~42~~ ~~5~~
396

Fotos - Sta 6



FOTOS- VISTA LATERAL E FRENTE LOTE 06/ 07 QUADRA LS
frente a Represa de Jurumirim)

Rua dos Pinus, nº 68 Residencial Holambra- fone(14) 3769-1778
CEP: 18.725-000 Estância Turística de Paranapanema/SP

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

Fotos - Sta 7



FOTOS- VISTA LOTE ESQUINA- LOTE 10 QUADRA VB (c/vista p/ represa aos fundos, distante 300mts do Clube Marina das Iaras.

Rua dos Pinus, nº 68
CEP: 18.725-000

Residencial Holambra-

Estância Turística de Paranapanema/SP

fone(014) 3769-1778

Handwritten notes in blue ink, including the number 397 and various scribbles.

Handwritten signature or initials in blue ink.

ANEXO OZ

STA 6

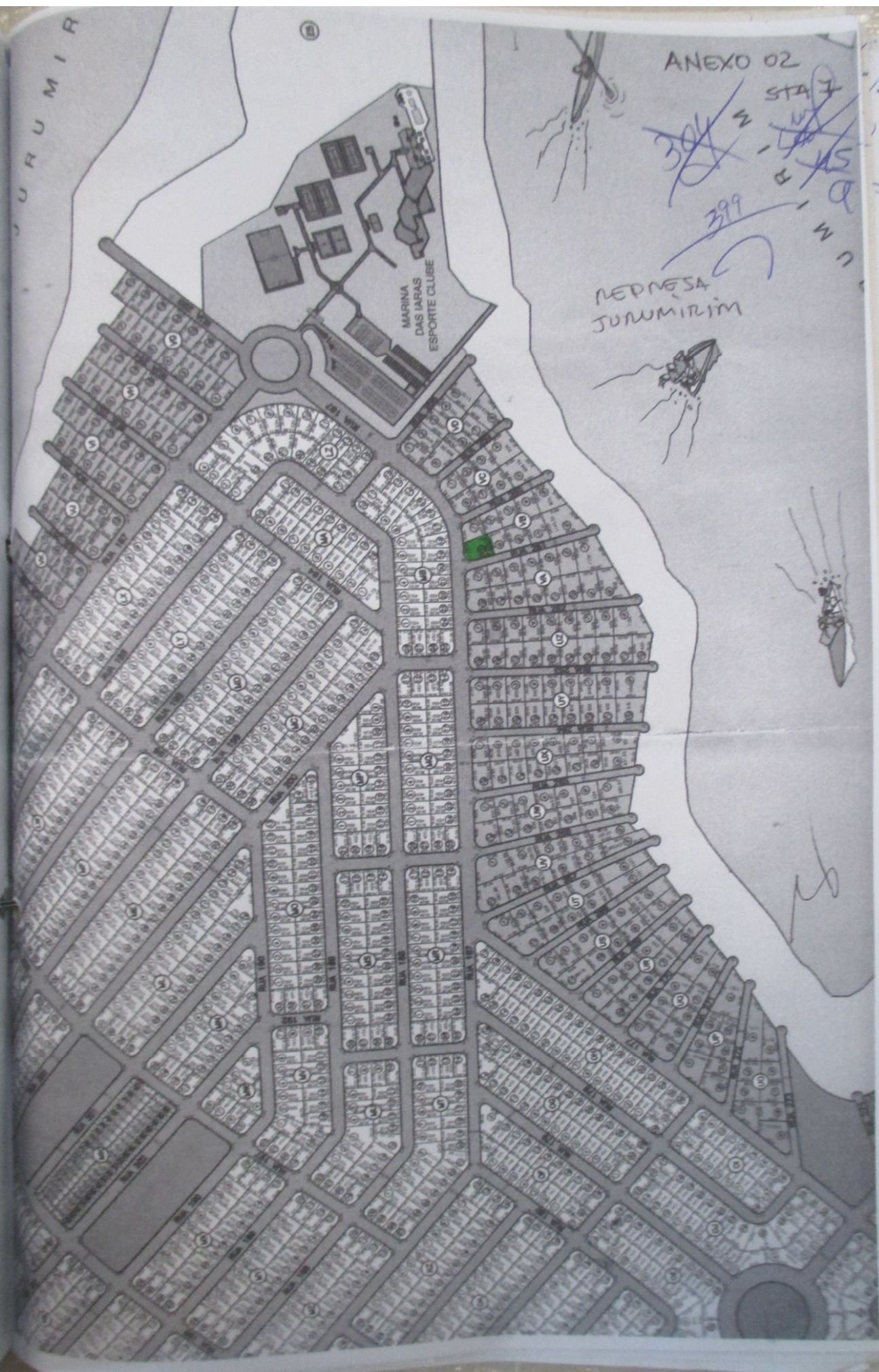
398

REPRESA JUNMIRIM

YACHT CLUB STA. CRISTINA



JURUMIR



ANEXO 02
STA 7
304
399
N
S
E
W

REPRESA JURUMIRIM

MARINA DAS IARRAS ESPORTE CLUBE

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA: 5060517658/SP

~~306~~ inf
~~4/3~~
402

ANEXO: 03
PESQUISA DE MERCADO

ETIMATIVAS:

3.1- Elemento 01

Lote 07 Quadra LS- Valor: R\$ 250,00/m²
Lote 08 Quadra LS -Valor: R\$ 180,00/m²
Lote 10 Quadra VB- Valor: R\$ 150,00/m²

3.2- Elemento 02

Lote 07 Quadra LS- Valor: R\$ 200,00/m²
Lote 08 Quadra LS -Valor: R\$ 200,00/m²
Lote 10 Quadra VB- Valor: R\$ 150,00/m²

3.3- Elemento 03

Lote 07 Quadra LS- Valor: R\$ 200,00/m²
Lote 08 Quadra LS -Valor: R\$ 200,00/m²
Lote 10 Quadra VB- Valor: R\$ 120,00/m²

3.4- Elemento 04

Lote 07 Quadra LS- Valor: R\$ 250,00/m²
Lote 08 Quadra LS -Valor: R\$ 200,00/m²
Lote 10 Quadra VB- Valor: R\$ 120,00/m²

3.4- Elemento 04

Lote 07 Quadra LS- Valor: R\$ 250,00/m²
Lote 08 Quadra LS -Valor: R\$ 200,00/m²
Lote 10 Quadra VB- Valor: R\$ 120,00/m²

no

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA:5060517658/SP

86
445

Venho **RETIFICAR** o laudo apresentado:

Onde na época foram avaliados somente os lotes, mas como não conseguimos desvincular um do outro, pois a casa ocupa os 2 lotes, portanto, sendo acrescentado a avaliação da casa construída e demais benfeitorias encima dos lotes 07/08 da quadra "LS" do loteamento Terras de Sta Cristina VI.

A Casa tem uma boa arquitetura e integração dos ambientes e com vista para a Represa com área construída de 273,50m², a qual contem 13 cômodos, estando assim divididos: 02 suites, 02 quartos, 01 bwc social, 01 sala, 01 cozinha, 01 dispensa, 01 Q.despejo, 01 A. serviço, 01 wc externo, 01 churrasqueira/ varanda, e 01 casa de barcos em separado.

E uma piscina: 10x5,0m com 50m² com 01 pergolado 5x6m (30M²) coberto e com uma churrasqueira. Tendo esta área um patamar em deck de pedra mineira com mais de 170m² de área pavimentada.

Sendo o restante do terreno com um belissimo tratamento paisagístico com mudas de flores, arbustos coqueiros, gramado, etc,.. conforme foto- ver anexo 01..

Onde os valores encontrados foram através de buscas e pesquisas junto ao mercado imobiliário da região na época da realização da avaliação (MÊS DE JANEIRO/2016), sendo verificado preços dos imóveis junto as imobiliárias e corretores conhecedores do mercado dentro do Loteamento, para se ter a convicção dos valores.

Este imóvel possui padrão de acabamento entre médio/alto padrão, tendo acabamentos em tijolo 'a vista', telhado aparelhado e forro de madeira, com telha de barro, tudo material de 1ª qualidade, azulejos dos banheiros até o teto, piso cerâmico, piscina de concreto com pastilha e deck em pedra mineira, casa de barcos com rampa e com belissimo tratamento paisagístico.

Rua das Palomas, nº185 Residencial Holambra – fone(014) 3769-1778
CEP: 18.720-000 - Estância Turística de Paranapanema/SP

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA:5060517658/SP

~~Handwritten signature~~
446
Handwritten mark

Avaliação:

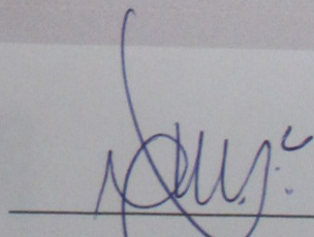
Considerando os valores do mercado local e custos de construção padrão alto dentro do Loteamento Riviera de Santa Cristina no Município de Paranapanema/SP e constatado em vistoria in loco e com base de avaliação do imóvel de mesmo padrão neste município:

Temos a área construída casa de $A=273,50m^2$, sendo avaliada de acordo com seu padrão então fica AVALIADO:

- a) Casa – $273,500m^2$ em R\$ 2.200,00/m²= R\$ 601.700,00
- b) Piscina/acessórios: $50m^2$ em pastilha: custo de 1500/m²=R\$75.000,00
- c) Deck em pedra mineira: $170m^2$: custo de 250,00/m² = R\$42.500,00
- d) Pergolado c/ churrasq.: $30M^2$ - custo de 800,00/m² =R\$24.000,00
- e) Paisagismo/grama/área pavtada carros: estima-se = R\$25.000,00

TOTAL GERAL= R\$768.200,00

Atesto portanto a AVALIAÇÃO deste imóvel em R\$ 770.000,00
(Setecentos e setenta mil reais)



MARCELO VIVAN VIEIRA
Paranapanema, 18 de janeiro de 2016

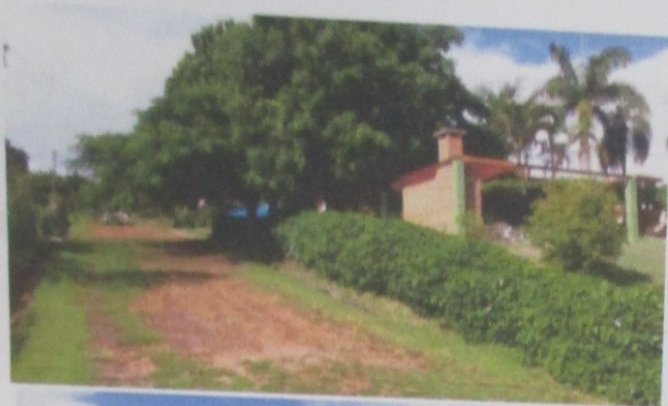
MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5060517658/SP

J38

ANEXO 01

447

Fotos - Sta 6



nb

FOTOS- VISTA LATERA E FRENTE LOTE 06/ 07 QUADRA LS

frente a Represa de Jurumirim)

Rua das Palomas, nº185 Residencial Holambra – fone(014) 3769-1778
CEP: 18.720-000 - Estância Turística de Paranapanema/SP

MARCELO VIVAN VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL- CREA:5060517658/SP

~~289~~

448

o



o



~~890~~
449
C

16

FOTOS- VISTA CASA/BENFEITORIAS- LOTES 07/08 QUADRA LS

(Lote nobre de frente para a Represa de Jurumirim).

Rua das Palomas, nº185 Residencial Holambra – fone(014) 3769-1778
CEP: 18.720-000 - Estância Turística de Paranapanema/SP