

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo

S. Côrte ao
A.S., jul. do e de aus
inter. dos
pos. de co-ugm

Processo: 0109892-25.2006.8.26.0100

Recuperação Judicial: **Construtora Varca Scatena Ltda.**

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Perito Judicial honrosamente nomeado fls. 3004 nos autos do processo em epígrafe tendo procedido a diligência aos imóveis objeto deste trabalho, e efetuado os estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo(a) apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO
2. AVALIAÇÃO dos IMÓVEIS
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
5. ANEXO 2 – MATRÍCULA Nº 38656 IMÓVEL FOZ DO IGUAÇU
6. ANEXO 3 – PLANTA QUADRA IMÓVEL FOZ DO IGUAÇU
7. ANEXO 4 – IPTU IMÓVEL FOR DO IGUAÇU
8. ANEXO 5 – MARÍCULA 136.792 RUA RELÍQUIA AP.14 A
9. ANEXO 6 - MARÍCULA 136.793 E IPTU RUA RELÍQUIA AP.13 B
10. ANEXO 7 - MARÍCULA 136.795 E IPTU RUA RELÍQUIA AP.21 B
11. ANEXO 8 - MARÍCULA 136.797 E IPTU RUA RELÍQUIA AP.44 B

Avaliação baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2002 e na NBR 14653-2.

1. INTRODUÇÃO

Atendendo intimação recebida, conforme despacho proferido fls., para avaliação de bens imóveis, este signatário efetuou diligências aos locais. Os imóveis localizam-se na cidade de São Paulo e na cidade de Foz do Iguaçu Estado do Paraná.

3.104
2

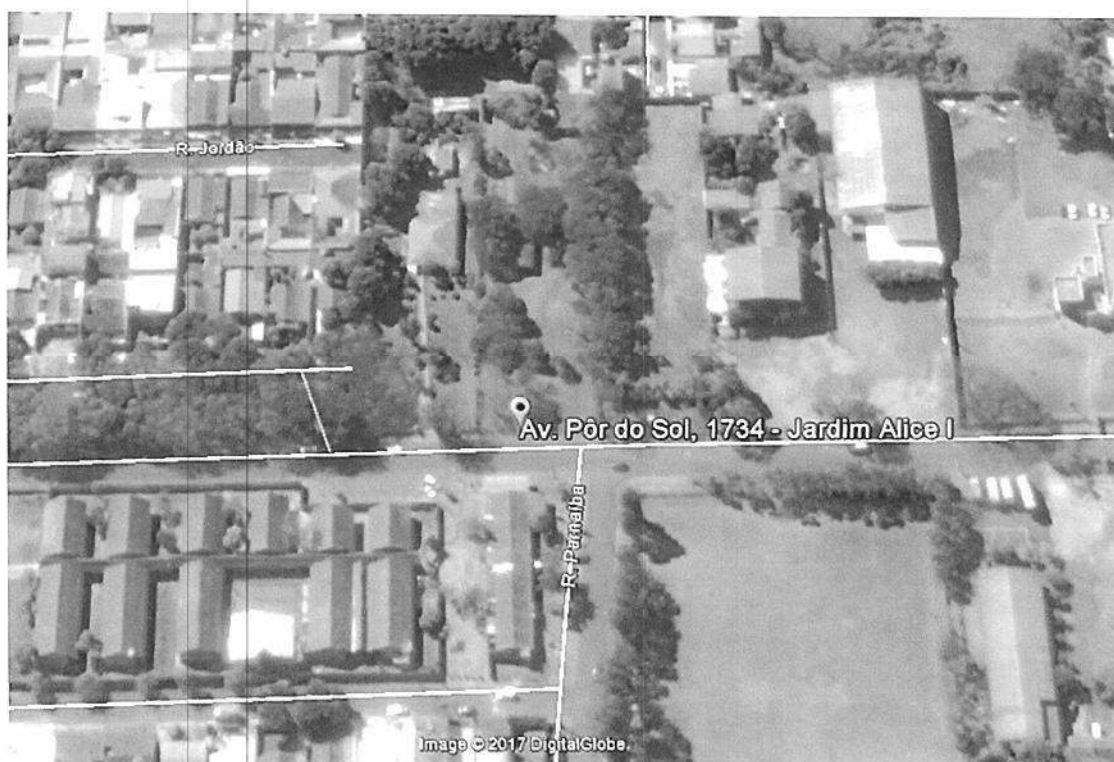
2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

VISTORIA

2.1 Do local

a) Tipo: terreno c/. benfeitorias

Bairro: São Francisco (Jardim Alice I) – Município: Foz do Iguaçu / PR



Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia e energia elétrica, rede de água e esgoto, próximo a escola, serviço público de transporte, comércio em geral e demais benfeitorias urbanas.

2.2 Do imóvel

Local: Avenida Por do Sol, 1745

Área terreno: 3.024,18m²

Área construída: 190,65 m² (de acordo com IPTU)

Matrícula: Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu nº 38.656

Cadastro Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu: nº 10.2.25.45.0294.001

Testada: 30,86

Profundidade equivalente: 98,00 m (ambos lados)

Obs. O imóvel encontra-se cercado, e possui um avanço sobre a Avenida Por do Sol cerca de 25,00 m em referência ao alinhamento da via.

28

Pesquisa de Fatores Semelhantes

3.105
2

Para a avaliação foram pesquisadas amostras na micro região do imóvel avaliando. Utilizado o Método Comparativo Direto, conforme a NBR 14653-2. Após a homogeneização dos valores obtidos, obtém-se o valor médio do m² de terreno, para em seguida chegar-se ao valor da avaliação dos imóveis objeto deste trabalho. Aplicado Fator de Elasticidade de 10% sobre o valor das ofertas e Fator Adequação de Área.

1) Local: Rua Valdomiro Mariano Ferreira, 241 – Jardim São Miguel

Descrição: casa c/. 03 quartos, sala para 02 ambientes, WC social, cozinha com armários, área de serviço, garagem coberta e edícula com 02 quartos e WC.

Área do terreno: 360,00 m²

Área construída: 142,10 m²

Valor pedido: R\$280.000,00

Inf.: Sol Imóveis – contato: Bruno -tel.: (45) 3028-0544

Valor m² homogeneizado p/. venda: R\$308,71



2) Local: Rua Pompeu de Toledo – Jardim São Miguel

Descrição: 2 dorm., 1 WC, lav., coz., sala estar e jantar juntas

Área do terreno: 90,00 m²

Área construída: 70,00 m²

Valor pedido: R\$ 170.000,00

Inf.: Vejo Imóveis – tel.: (45) 99123-9494

Valor m² homogeneizado p/. venda: R\$444,71



3) Local: Rua Itauna / Conjunto Libra

Descrição: 2 qtos., sala, copa, coz., WC social, AS, 2 vagas, inacabada

Área do terreno estimada: 286,00 m²

Área construída: 80,00 m²

Valor pedido: R\$300.000,00

Inf.: CCIA Imóveis – tel.: (45) 3523-1626

Valor m² homogeneizado p/. venda: R\$459,34



4) Local: Rua Iapo / Conjunto Libra

Descrição: casa c/.3 qtos. sendo um suíte, piscina, churrasqueira, -3 vagas, lav., e canil

Área do terreno: 445,00 m²

Área construída: 172,00 m²

Valor pedido: R\$420.000,00

Inf.: Vejo Imóveis – tel.: (45)99123-9494

Valor m² homogeneizado p/. venda: R\$315,05



5) Local: Rua Monsenhor Guilherme, nº 805 - Jardim São Paulo II

Descrição: terreno

Área do terreno: 300,00 m² (12 x 25)

Valor pedido: R\$170.000,00

Inf.: Lobato Machado Imobiliária – tel.: (45)3029-1600

Valor m² homogeneizado p/. venda: R\$459,00



6) Local: Rua Monsenhor Guilherme - Jardim São Paulo II
 Descrição: casa c/. 3 quartos e demais dependências
 Área do terreno: 600,00 m²
 Área construída: 200,00 m²
 Valor pedido: R\$550.000,00
 Inf.: Foz Premier Imóveis – tel.: (45) 3574-1001
 Valor m² homogeneizado p/. venda: R\$354,90



3.106
J

7) Local: Avenida Pôr do Sol, 781 - Jardim São Paulo II.
 Descrição: 3 quartos e demais dependências
 Área do terreno: 300,00 m²
 Área construída: 70,00 m²
 Valor pedido: R\$246.400,00
 Inf.: Propriete Imóveis – tel.: (45) 3434-3758 / (45) 9942-9985
 Valor m² homogeneizado p/. venda: R\$393,96



Cálculo valor m² imóvel avaliando

| Local: Av. Por do Sol, 1.734 - Foz do Iguaçu / Paraná | | | | | | | | | |
|---|------------|--------|------------|--------|----------------|---------------|------------|--------|--|
| amostra | Vpedido | Aconst | Vconst | Ater. | Aava/ Aamos | Fator Área | Vter. | q | |
| 1 | 280.000,00 | 142,10 | 128.516,83 | 360,00 | 8,40 | 1,30 | 123.483,17 | 308,71 | |
| 2 | 170.000,00 | 70,00 | 108.529,34 | 90,00 | 33,60 | 1,55 | 44.470,66 | 444,71 | |
| 3 | 300.000,00 | 80,00 | 124.033,54 | 286,00 | 10,57 | 1,34 | 145.966,46 | 459,34 | |
| 4 | 420.000,00 | 172,00 | 222.226,75 | 445,00 | 6,80 | 1,27 | 155.773,25 | 315,05 | |
| 5 | 170.000,00 | - | - | 300,00 | 10,08 | 1,33 | 153.000,00 | 459,00 | |
| 6 | 550.000,00 | 200,00 | 258.403,20 | 600,00 | 5,04 | 1,22 | 236.596,80 | 354,90 | |
| 7 | 246.400,00 | 70,00 | 90.441,12 | 300,00 | 10,08 | 1,33 | 131.318,88 | 393,96 | |
| valor médio | | | | | | 1,34 | | 390,81 | |
| limite superior | | | | | | | | 508,05 | |
| limite inferior | | | | | | | | 273,56 | |

CUB / Jul 17 | 1.292,02
 Padrão Simples -
 residência unifamiliar

Valor adotado m² de terreno para o imóvel avaliando:
 R\$390,81 (trezentos e noventa reais e oitenta e um centavos)

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando

| Vavaliando | Aconst | Vconst | Ater. | Vter. |
|--------------|--------|-----------|----------|--------------|
| 1.280.399,58 | 190,65 | 98.529,14 | 3.024,18 | 1.181.870,44 |

Obs. Adotado Área construída de acordo com IPTU

Benfeitorias - Av. Por do Sol, 1734

| descrição | Medidas | Área |
|--------------|--------------|--------|
| caseiro | 6,00 x 5,00 | 30,00 |
| escritório | 8,50 x 9,30 | 79,05 |
| almoxarifado | 8,20 x 10,50 | 86,10 |
| total | | 195,15 |

CUB adotado | 516,81
 Padrão Proletário -
 necessitando reparos
 importantes

Valor arredondado imóvel avaliando:
= R\$1.280.000,00 (um milhão duzentos e oitenta mil reais)

J

b) Tipo: apartamentos

Bairro: Casa Verde / Capital / SP

Prédio com 2 blocos, 5 andares e 4 apartamentos por andar. Elevadores (2) – Bloco A e B
Vagas não demarcadas.

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia e energia elétrica, rede de água e esgoto, serviço público de transporte, comércio em geral e demais benfeitorias urbanas.

2.2 Dos imóveis

Edifício Relíquia – Padrão Simples

Local: Rua Relíquia, 758

Apartamentos arrecadados – ocupados sob locação

| unidade | Matrícula | IPTU | Área útil | Acomum | Área total | fração ideal (%) |
|---------|-----------|----------------|-----------|--------|------------|------------------|
| 14 - A | 136792 | 306.068.0029-5 | 54,275 | 43,467 | 97,742 | 2,370149 |
| 13 - B | 136793 | 306.068.0143-7 | | | | |
| 21 - B | 136795 | 306.068.0149-6 | | | | |
| 44 - B | 136797 | 306.068.0168-2 | | | | |

Descrição: 2 quartos, sala - cozinha americana(conjugada), sacada e WC. Paredes em dry wall. Caixilhos de alumínio anodizado. Chuveiro elétrico.

As unidades possuem mesmas dimensões e áreas, sendo as unidades, quem de frente vê o prédio:

Final 1 e 2 = lado esquerdo (sacadas)

Final 3 e 4 = lado direito (sacadas)

Obs. As unidades citadas possuem direito a 1 (uma) vaga de garagem não demarcada, no térreo ou subsolo.

Pesquisa de Fatores SemelhantesPara a avaliação foram pesquisadas amostras na micro região do imóvel avaliando. Utilizado o Método Comparativo Direto, conforme a NBR 14653-2. Após a homogeneização dos valores obtidos, obtém-se o valor médio do m² de área útil, para em seguida chegar-se ao valor da avaliação dos imóveis objeto deste trabalho. Aplicado Fator de Elasticidade de 10% sobre o valor das ofertas.

1) Local: Rua Relíquia, 914

Área útil: 67,00 m²

Descrição: 2 dorm., sacada, sala, coz., WC, AS, sem vaga

Valor pedido: R\$230.000,00

Inf. Limão Imóveis / tel.: 4369-4332 / 94167-1296

2) Local: Rua Relíquia

Área útil: 61,00 m²

Descrição: 2 dorm., sacada, sala, coz., WC, AS, sem vaga

Valor pedido: R\$255.000,00

Inf. Lopes One Imóveis / tel.: 2262-9988 / 93800-0040

3.107
2

89

3) Local: Rua Relíquia, 184 – prédio c/.salão de festas

Área útil: 91,67 m²

Descrição: 2 dorm., sala 2 ambientes c/. sacada, coz.,lav.,AS, 1 vaga de garagem

Valor pedido: R\$405.000,00

Inf. EGPL Imóveis / tel.: 98346-4111 / 2864-2787

4) Local: Rua Relíquia, 758 (Edifício Relíquia)

Área útil: 118,00 m²

Descrição: cobertura c/. 2 dorms; sendo 1 com closet, armários embutidos, sala para 2 ambientes, coz.,c/.armários embutidos, AS e 1 Vaga de Garagem - com mini piscina

Valor pedido: R\$435.000,00

Inf. Limão Imóveis / tel.: 4369-4332 / 94167-1296

5) Local: Rua Relíquia, 184 – prédio c/. salão de festas

Área útil: 85,00 m²

Descrição: 2 dorm., 2 WCs, sala 2 ambientes c/. sacada, coz., lav., qto. emp.,1 vaga de garagem

Valor pedido: R\$420.000,00

Inf. Jaime Imobiliária / tel.: 3823-3545 / 3823-3545

6) Local: Rua Relíquia, 758 (Edifício Relíquia)

Área útil: 53,00 m²

Descrição: Sala, sacada, sala 2 ambientes, cozinha americana, AS, WC, 2 qtos.

Valor pedido: R\$375.000,00

Inf. Mirante Imóveis / tel.: 3871-8446

| Cálculo valor m ² de área útil apartamento - Setor 306 | | | |
|---|------------|--------|-----------------|
| Local: Rua Relíquia, 758 - São Paulo / SP | | | |
| amostra | Vpedido | Aútil | qhom. |
| 1 | 230.000,00 | 67,00 | 4.462,69 |
| 2 | 255.000,00 | 61,00 | 5.225,41 |
| 3 | 405.000,00 | 91,67 | 5.522,53 |
| 4 | 435.000,00 | 118,00 | 4.792,37 |
| 5 | 420.000,00 | 85,00 | 4.941,18 |
| 6 | 375.000,00 | 53,00 | 5.660,38 |
| valor médio | | | 5.100,76 |
| limite superior | | | 6.630,99 |
| limite inferior | | | 3.570,53 |

Valor adotado m² de área útil para o imóvel avaliando: R\$5.100,76 (cinco mil e cem reais e setenta e seis centavos)

- Considera-se valor diferenciado para os imóveis de andares superiores pela condição de ventilação e insolação.
- Unidade 14 A –vista prejudicada, pouca insolação e ventilação.

AVALIAÇÃO DAS UNIDADES ARRECADADAS

| unidade | Matrícula | IPTU | valor avaliação |
|---------|-----------|----------------|-----------------|
| 14 - A | 136792 | 306.068.0029-5 | 250.000,00 |
| 13 - B | 136793 | 306.068.0143-7 | 260.000,00 |
| 21 - B | 136795 | 306.068.0149-6 | 270.000,00 |
| 44 - B | 136797 | 306.068.0168-2 | 277.000,00 |

3.108
J

J

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados avalio os imóveis objeto do presente processo, conforme abaixo descrito:

a) Local: Avenida Por do Sol, 1745

Área terreno: 3.024,18m²

Matrícula: Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu nº 38.656

Cadastro Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu: nº 10.2.25.45.0294.001

Valor da avaliação: R\$1.280.000,00 (um milhão duzentos e oitenta mil reais)

b) Local / Unidade: Rua Relíquia, 758 / 14 A

Matrícula: 136.792 - 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo

Valor da avaliação: R\$250.000,00

c) Local / Unidade: Rua Relíquia, 758 / 13 B

Matrícula: 136.793 - 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo

Valor da avaliação: R\$260.000,00

d) Local / Unidade: Rua Relíquia, 758 / 21 B

Matrícula: 136.795 - 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo

Valor da avaliação: R\$270.000,00

e) Local / Unidade: Rua Relíquia, 758 / 44 B

Matrícula: 136.797 - 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo

Valor da avaliação: R\$277.000,00

Nada mais havendo a relatar, coloco-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento, encerrando este trabalho que consta de 7 (sete) folhas impressas num só lado e 8 (oito) anexos, estando esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 21 de novembro de 2017



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953

3. 11/2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo
Processo: 0109892-25.2006.8.26.0100 / Recuperação Judicial: Construtora Varca Scatena Ltda.

A) Imóvel – Avenida Por do Sol, 1734 – Bairro: São Francisco / Foz do Iguaçu / PR

Vista da Avenida Por do Sol



Identificação do imóvel avaliando



Escola na Avenida Por do Sol pouco após imóvel avaliando na calçada oposta

continuação da Avenida Por do Sol, à esquerda, quem de frente vê o imóvel avaliando



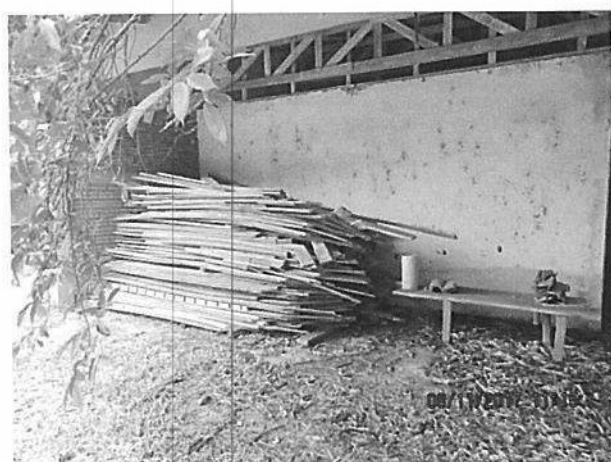
88

3.111
2

Vista geral a propriedade a partir da Av. Por do Sol



almoxarifado (8,20 x 10,50)



88

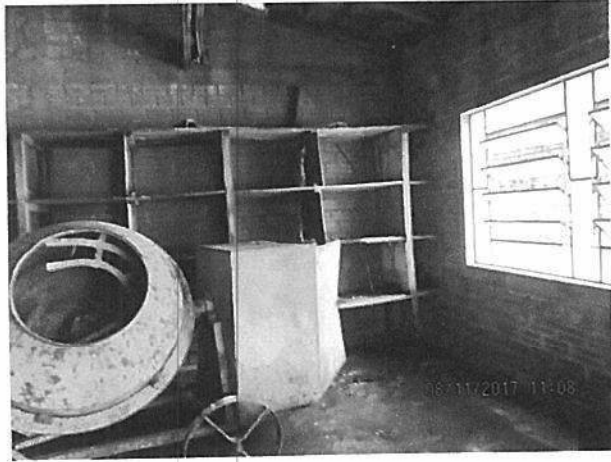
Vistas externa almojarifado



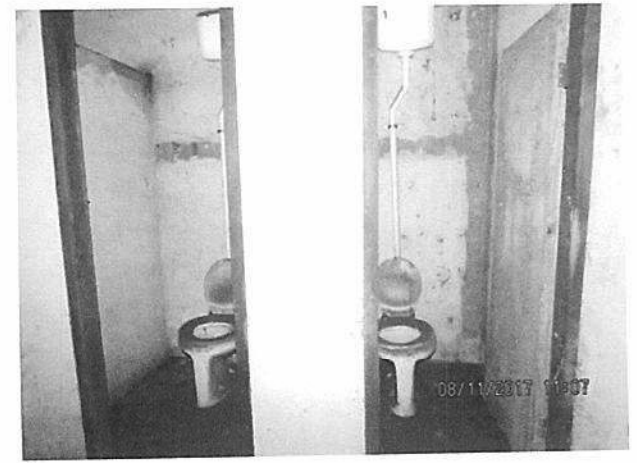
vista telhado e madeiramento precário



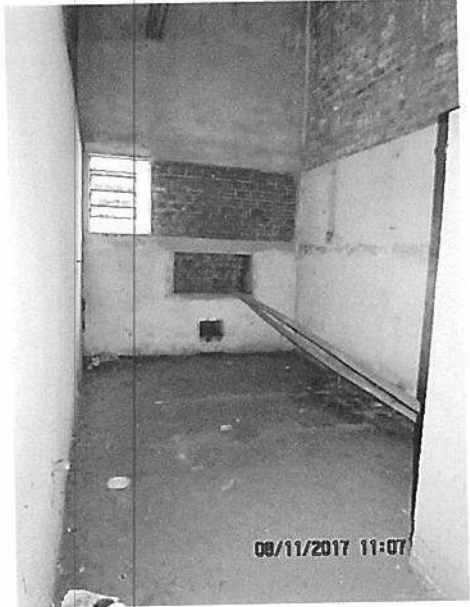
Quarto



WCs



quarto



WC



3.113
8



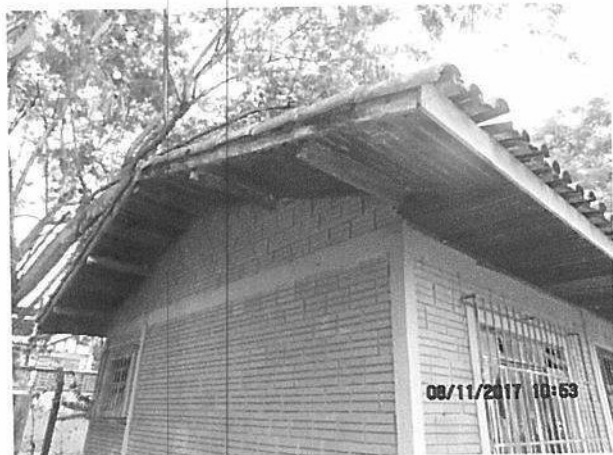
WC



Vista WCs

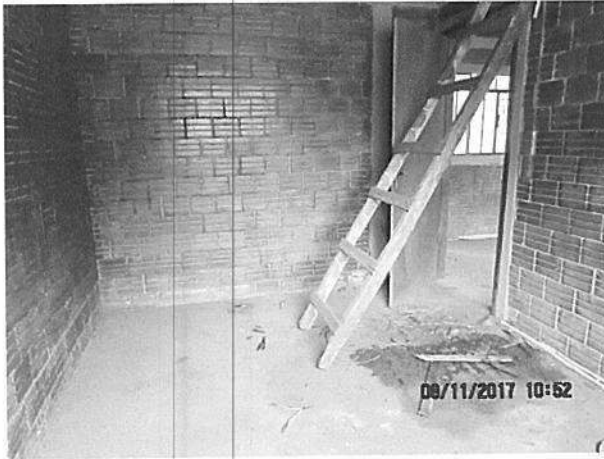


Casa caseiro (6,00 x 5,00 m)



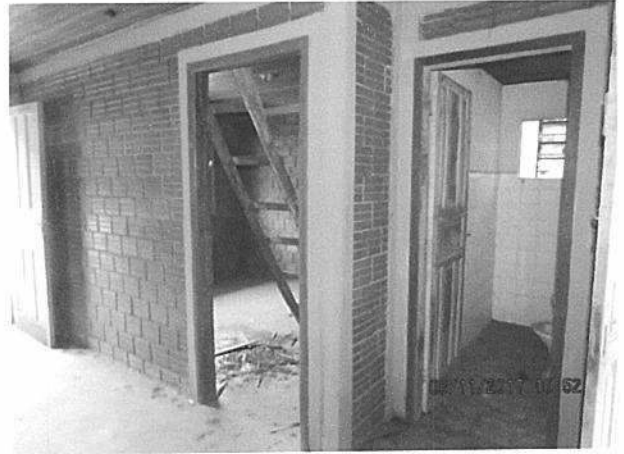
88

Cômodo 1

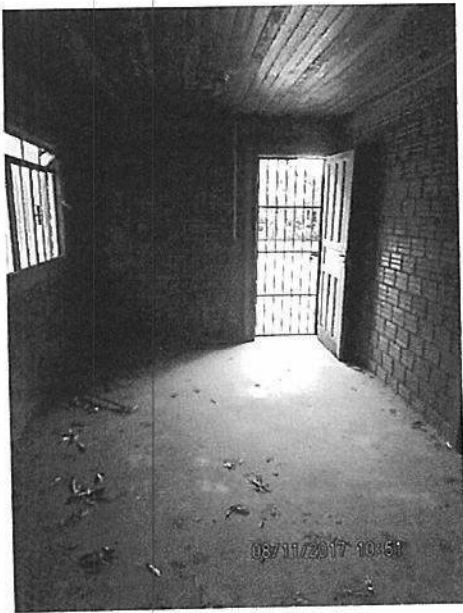


WC e sala a frente

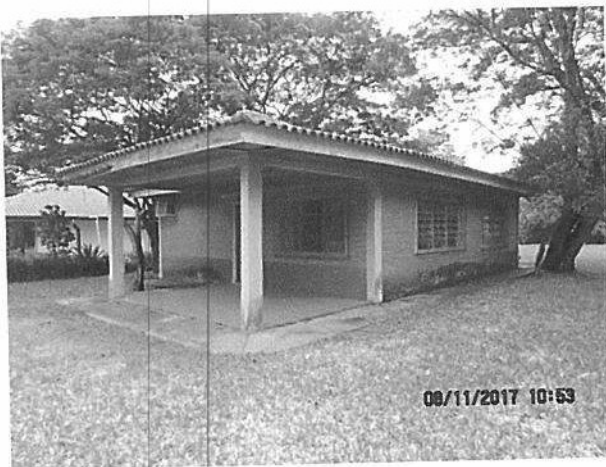
3.11.4
2
fls. 2957



Vista entrada e WC



Casa escritório – (8,50 x 9,30) – vista externa



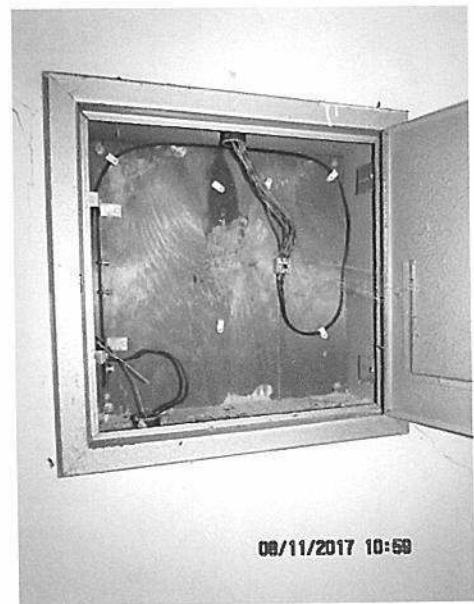
Detalhe visão do forro de madeira



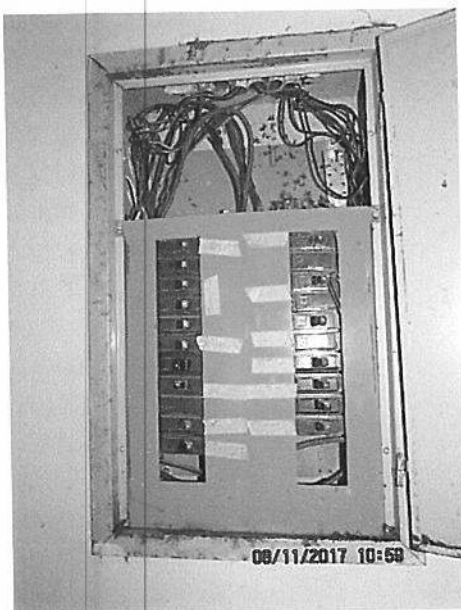
Detalhe coluna com fissura e ferragem exposta



Quadro de telefonia



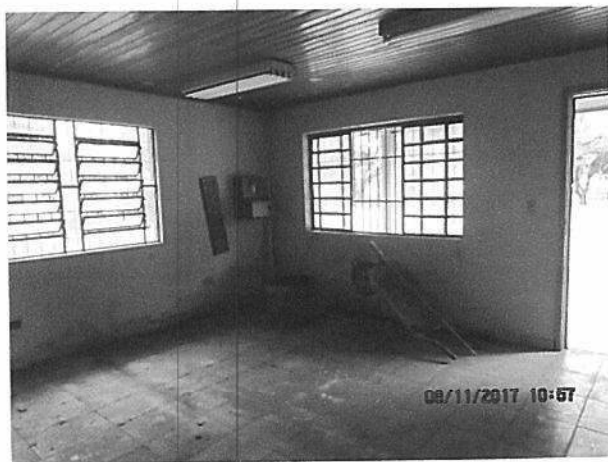
Quadro de força e cozinha



Cômodo 1



Cômodo 2



Vista de hidrômetro sem ligação de água para o imóvel



b) Apartamentos Rua Relíquia, 758 / Bairro: Santana / Cap. / SP

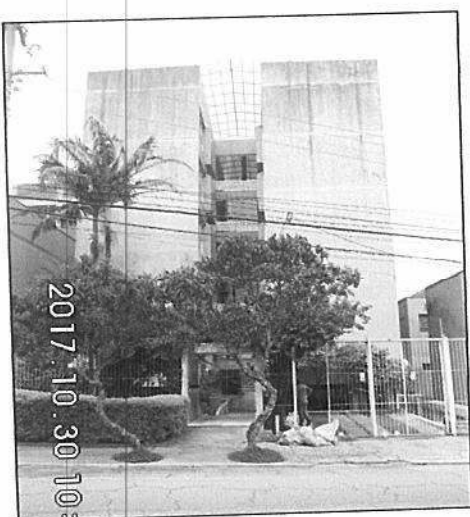
Vista da rua dos imóveis avaliados



Identificação Rua Relíquia



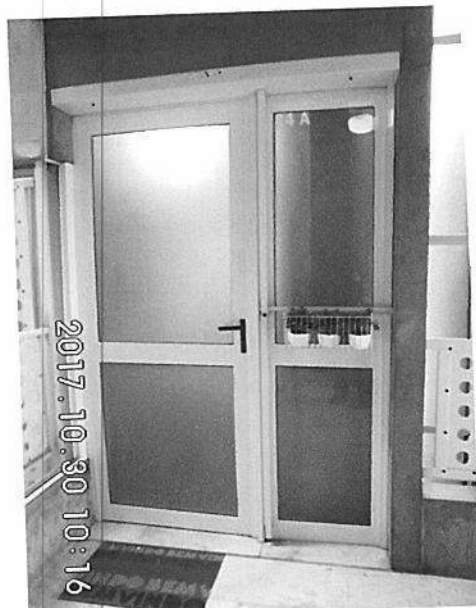
Frente do Edifício Relíquia



Identificação nº 758 – Edifício Relíquia



Entrada unidade 14 A



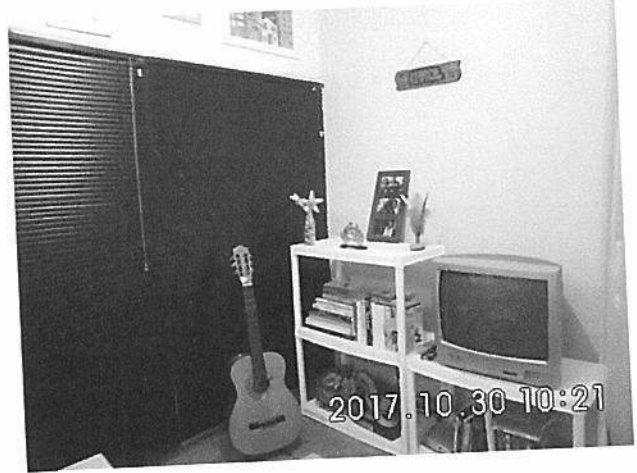
Sala e terraço da unidade 14 A



Copa – Cozinha da unidade 14 A



Quarto unidade 14 A



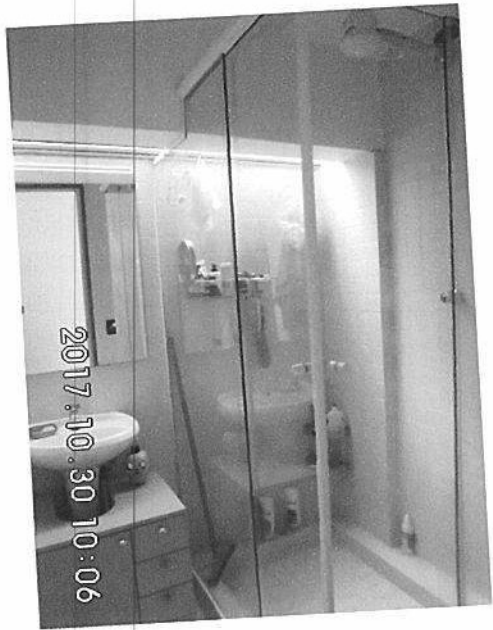
Entrada unidade 44 B



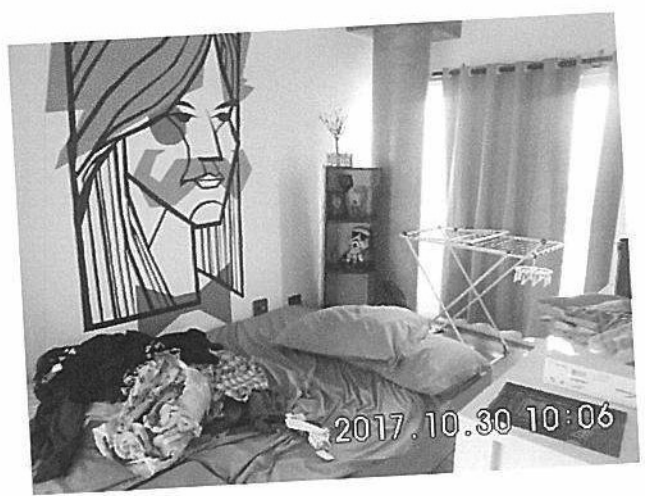
sala unidade 44 B



WC da unidade



Quarto unidade 44 B



3112

Sala unidade 44 B



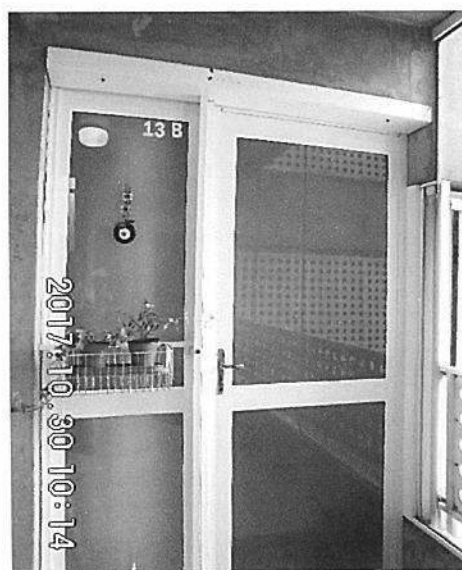
Copa Cozinha unidade 44 B



Entrada unidade 21 B



Entrada unidade 13 B



Saguão nos andares com entrada das unidades



Vista geral do Edifício Relíquia



88