

**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. C. C. C. C. C.  
A.S., jul. do e de mais  
interferidos  
por. S. C. C. C. C.

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  
J

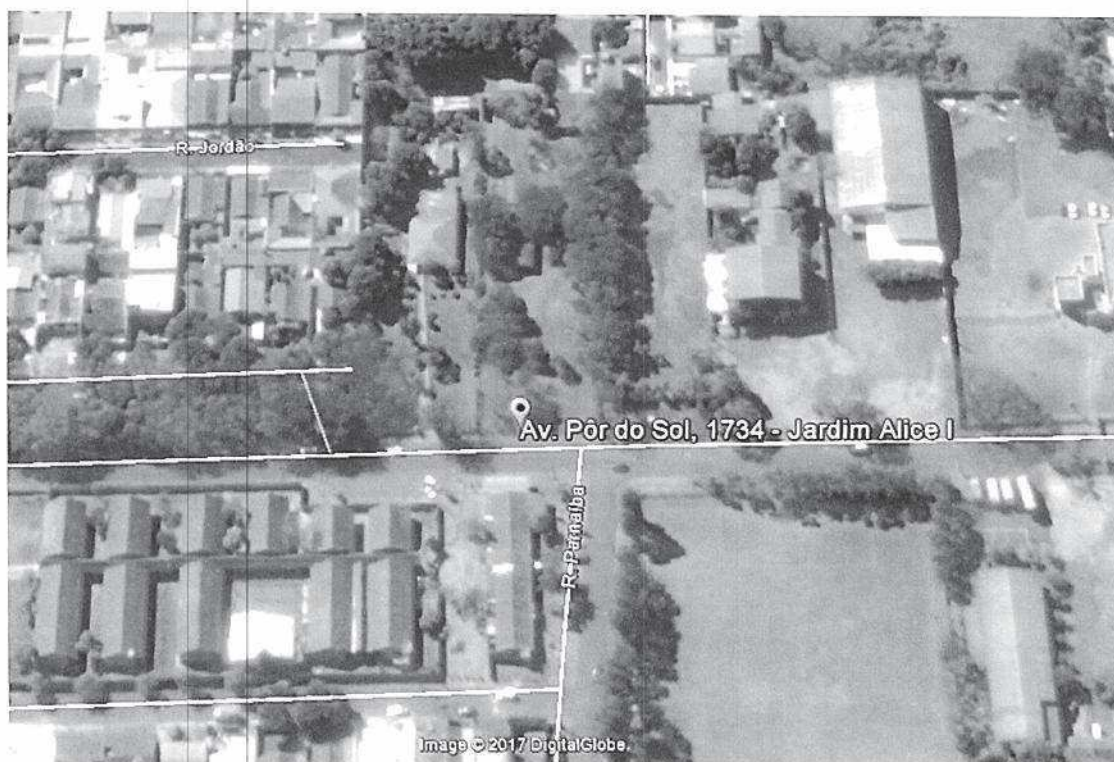
## 2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 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: 3.024,18m<sup>2</sup>

Área construída: 190,65 m<sup>2</sup> (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.

J

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Área construída: 142,10 m<sup>2</sup>

Valor pedido: R\$280.000,00

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

Valor m<sup>2</sup> 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

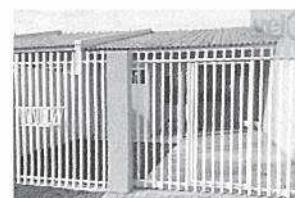
Área do terreno: 90,00 m<sup>2</sup>

Área construída: 70,00 m<sup>2</sup>

Valor pedido: R\$ 170.000,00

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

Valor m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Área construída: 80,00 m<sup>2</sup>

Valor pedido: R\$300.000,00

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

Valor m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Área construída: 172,00 m<sup>2</sup>

Valor pedido: R\$420.000,00

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

Valor m<sup>2</sup> homogeneizado p/. venda: R\$315,05



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

Descrição: terreno

Área do terreno: 300,00 m<sup>2</sup> (12 x 25)

Valor pedido: R\$170.000,00

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

Valor m<sup>2</sup> homogeneizado p/. venda: R\$459,00



Handwritten signature or mark.

6) Local: Rua Monsenhor Guilherme - Jardim São Paulo II  
 Descrição: casa c/. 3 quartos e demais dependências  
 Área do terreno: 600,00 m<sup>2</sup>  
 Área construída: 200,00 m<sup>2</sup>  
 Valor pedido: R\$550.000,00  
 Inf.: Foz Premier Imóveis – tel.: (45) 3574-1001  
 Valor m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
 Área construída: 70,00 m<sup>2</sup>  
 Valor pedido: R\$246.400,00  
 Inf.: Propriete Imóveis – tel.: (45) 3434-3758 / (45) 9942-9985  
 Valor m<sup>2</sup> homogeneizado p/. venda: R\$393,96



Cálculo valor m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Semelhantes**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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: 3.024,18m<sup>2</sup>

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

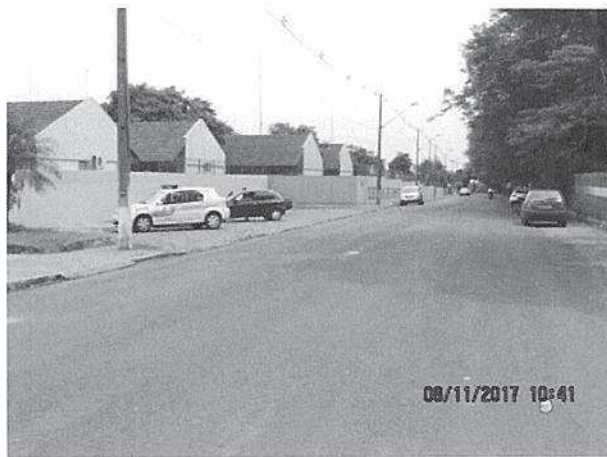
3. 11/2

# 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

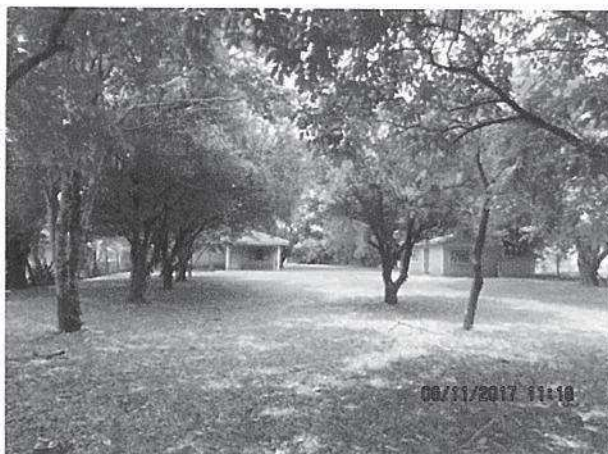
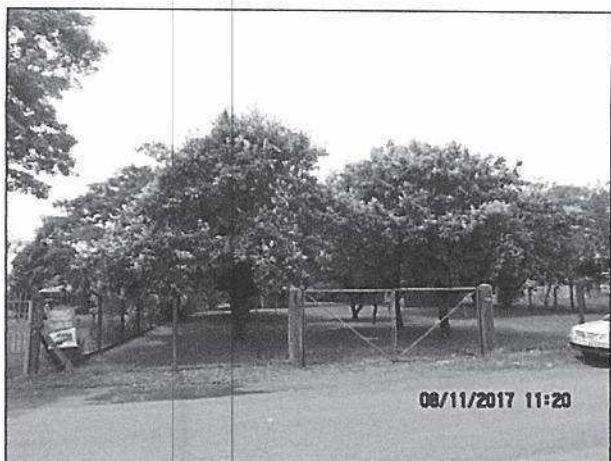


88

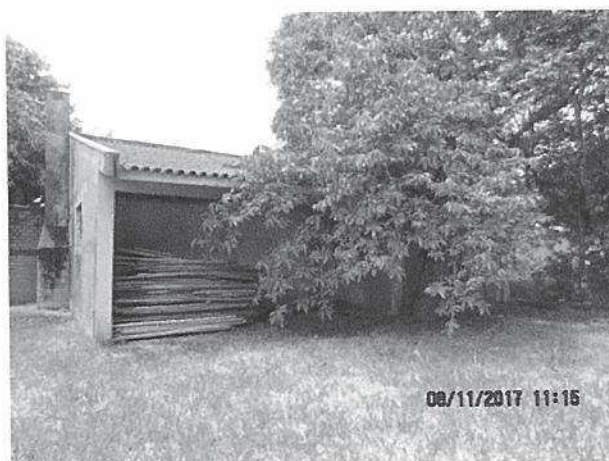
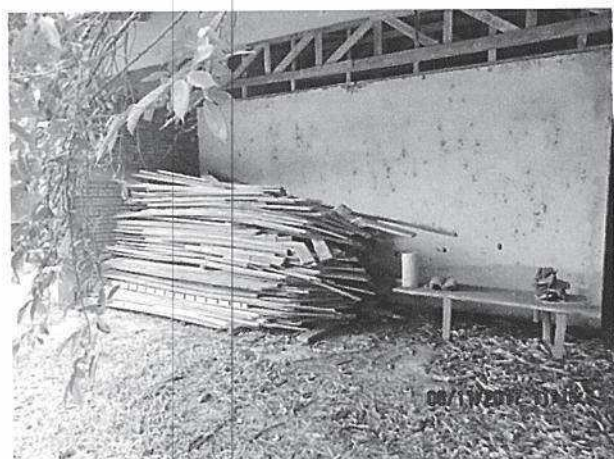
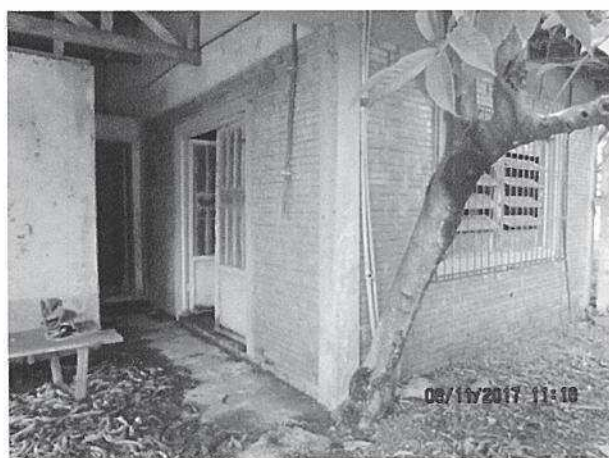
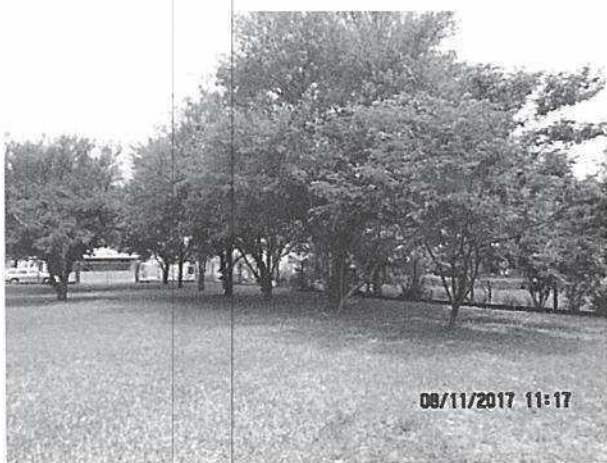


3.111  
2

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

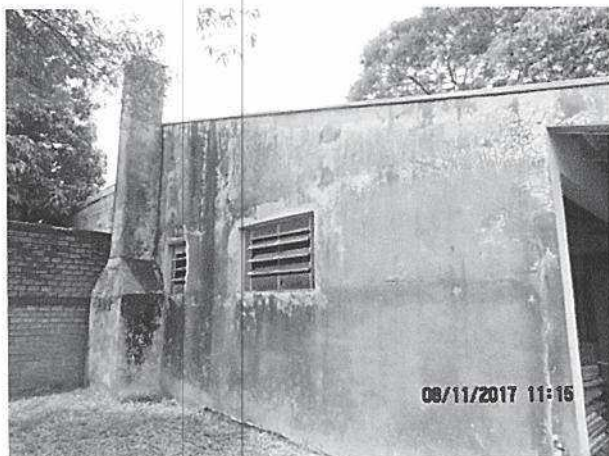


almoxarifado (8,20 x 10,50)



88

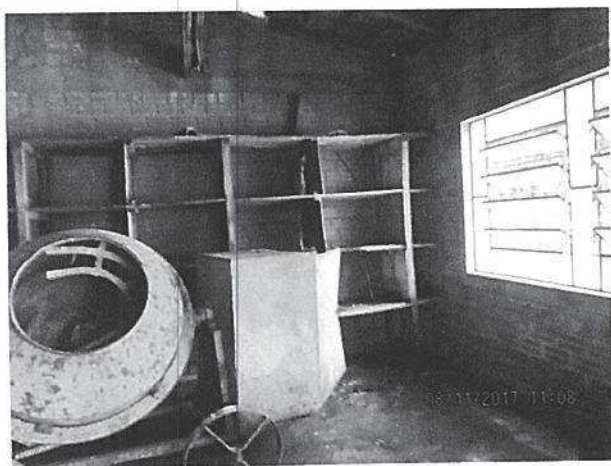
Vistas externa almojarifado



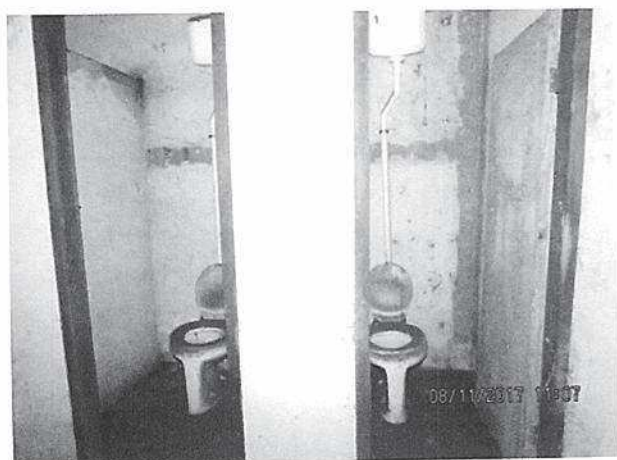
vista telhado e madeiramento precário



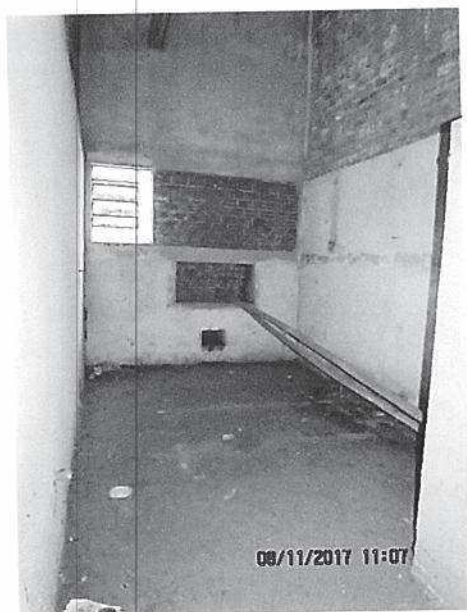
Quarto



WCs



quarto

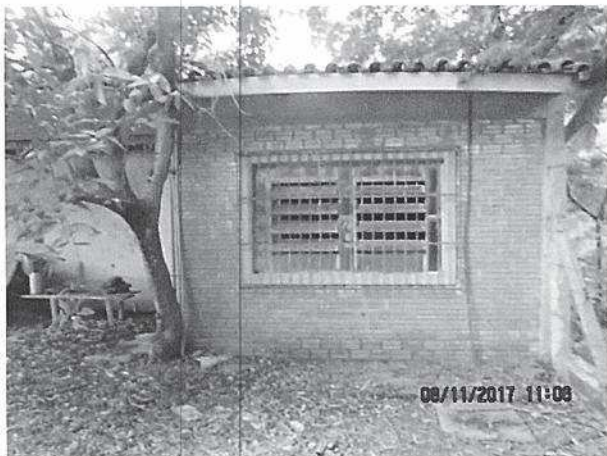


WC



Handwritten signature or mark.

3.113  
8

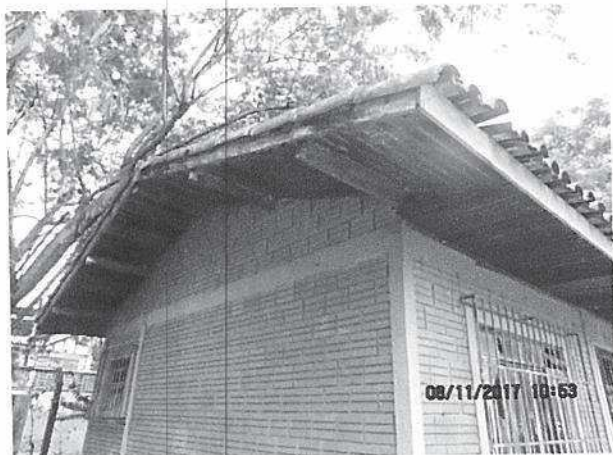


WC

Vista WCs

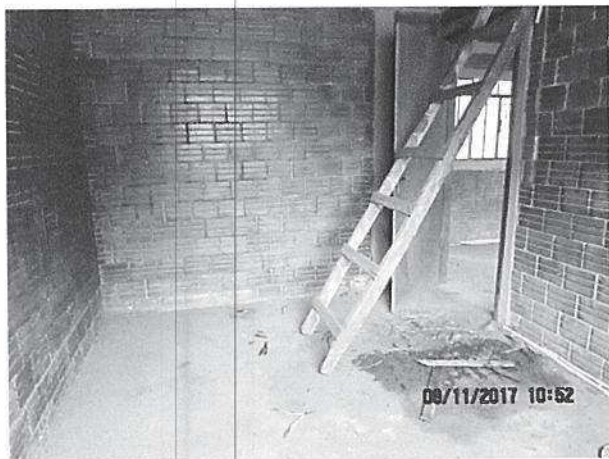


Casa caseiro ( 6,00 x 5,00 m)

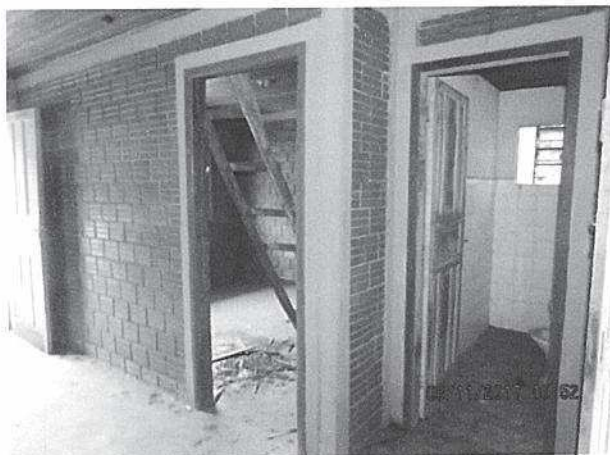


88

Cômodo 1

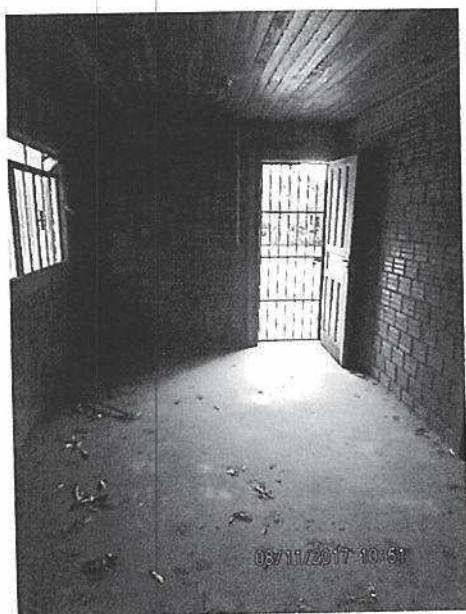


WC e sala a frente

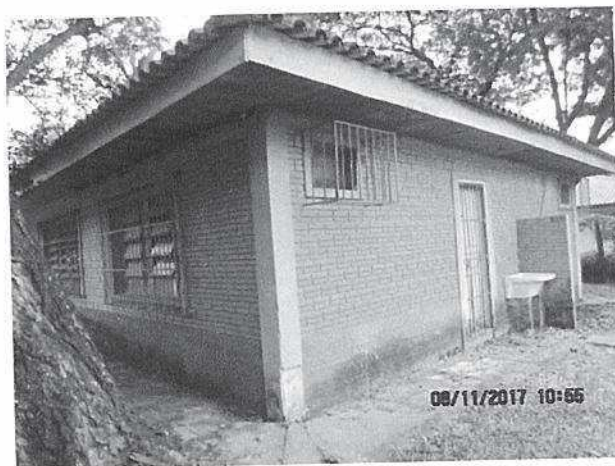
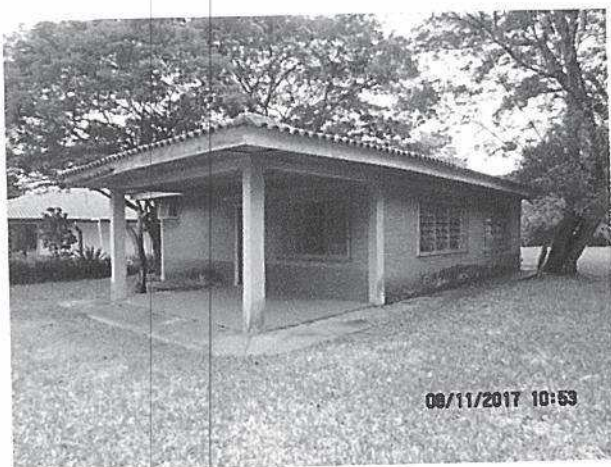


3.14.4  
119. 2957  
J

Vista entrada e WC

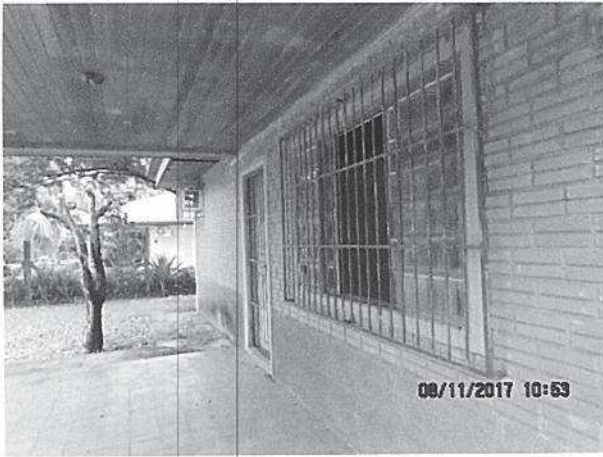


Casa escritório – (8,50 x 9,30) – vista externa



J

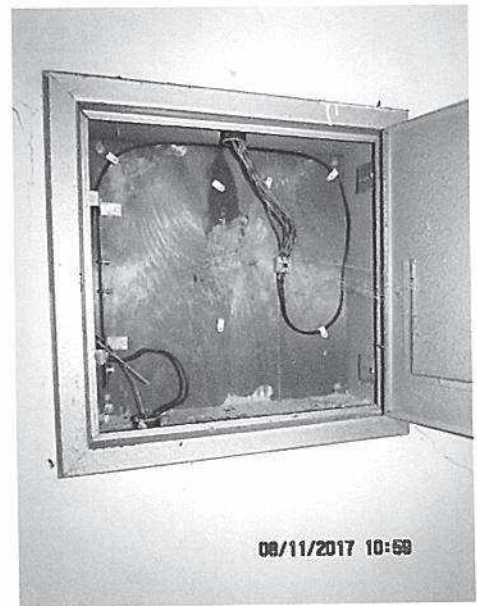
Detalhe visão do forro de madeira



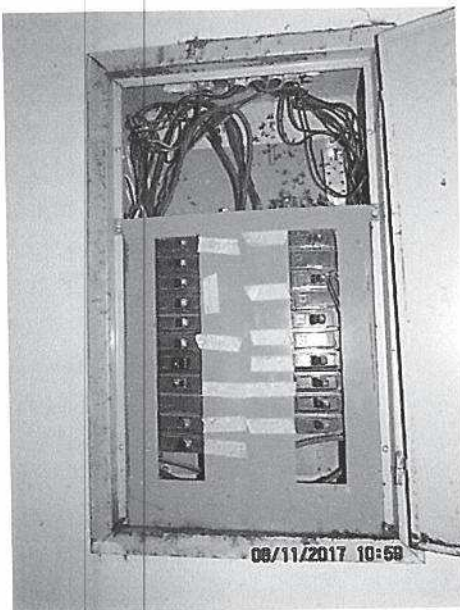
Detalhe coluna com fissura e ferragem exposta



Quadro de telefonia



Quadro de força e cozinha

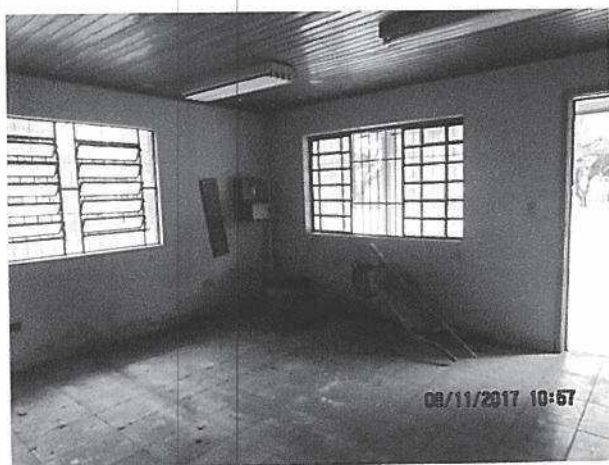


88

Cômodo 1



Cômodo 2



Vista de hidrômetro sem ligação de água para o imóvel



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

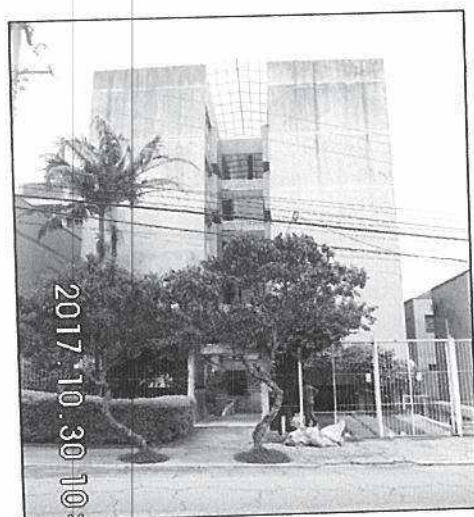
Vista da rua dos imóveis avaliandos



Identificação Rua Relíquia



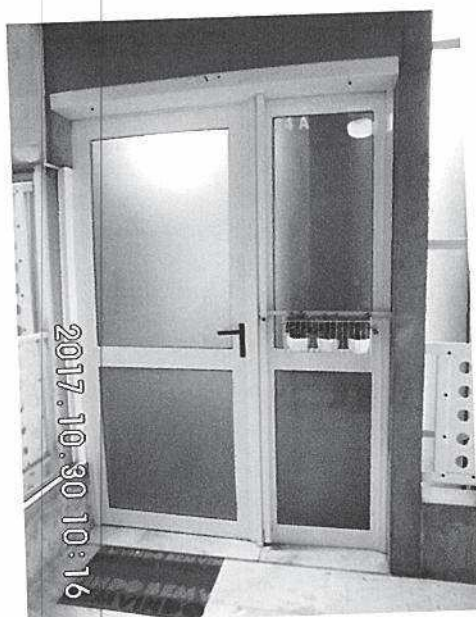
Frente do Edifício Relíquia



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



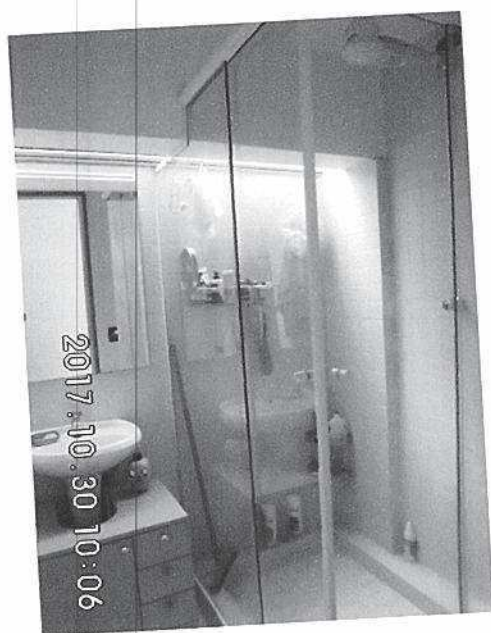
Entrada unidade 44 B



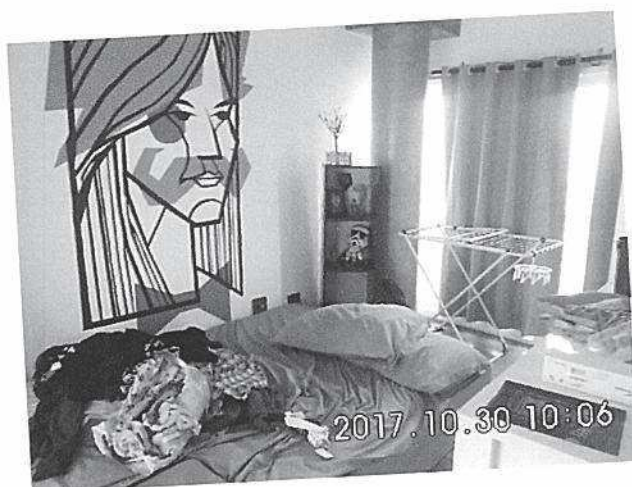
sala unidade 44 B



WC da unidade



Quarto unidade 44 B





3112

Sala unidade 44 B



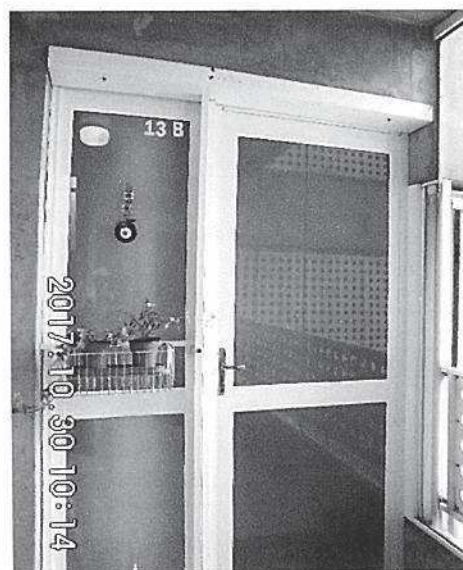
Copa Cozinha unidade 44 B



Entrada unidade 21 B



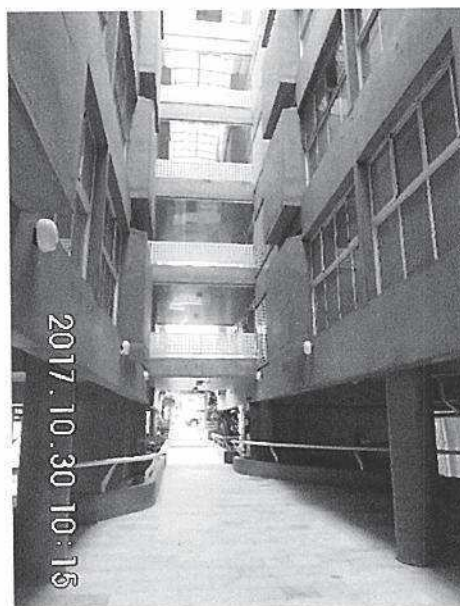
Entrada unidade 13 B



Saguão nos andares com entrada das unidades



Vista geral do Edifício Relíquia



88