



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE CURITIBA - PARANÁ.

PROCESSO Nº 0000163-89.2000.8.16.0185

AUTOR : PLAC ARTE PAINEIS E CARTAZES LTDA.

RÉU : ITP - INFORMÁTICA LTDA.

RÉU : MASSA FALIDA DE ITP - INFORMÁTICA LTDA.

GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL matriculado na Jucepar sob o nº 12/049-L, nomeado para este ato como avaliador *ad hoc*, comparece perante Vossa Excelência para apresentar:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
Edifício Pinheiro Lima, conjunto nº 21 e vaga de garagem nº 5
Rua Buenos Aires nº 457, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

Leiloeiro Público Oficial no Estado do Paraná
JUCEPAR 12/049-L
www.topoleiloes.com.br

Fone (41) 3599-0110

Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705
Hugo Lange - Curitiba - Paraná
CEP 80040-252





1 - OBJETIVO.

O presente laudo pericial tem o objetivo de instruir os autos em epígrafe com avaliação pelo valor atual de mercado de imóvel localizado no município de Curitiba/PR. Os conceitos técnicos adiante apresentados estão de acordo com as seguintes Normas Brasileiras:

- ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos.

2 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

2.1 - Matrícula nº 52.232, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba.

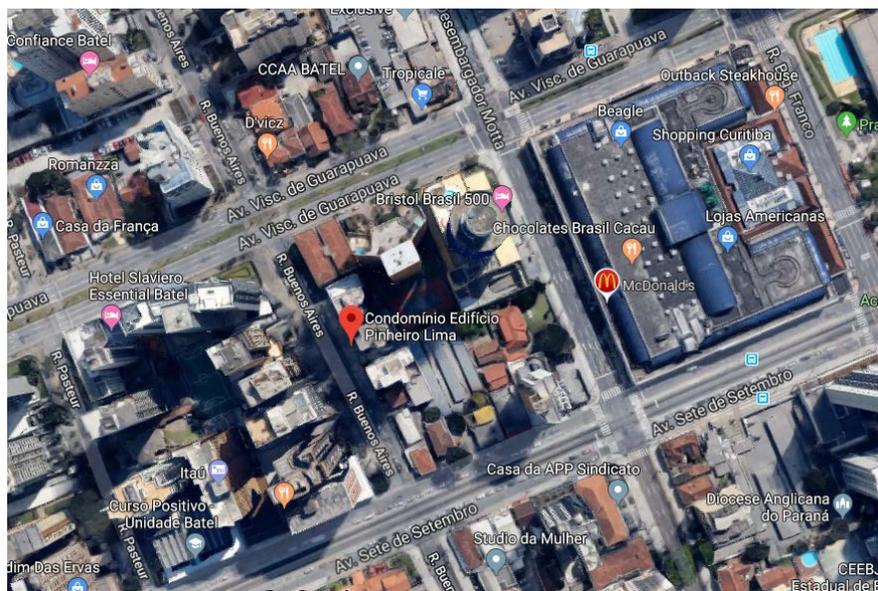
Imóvel - Conjunto Comercial nº 21, do Tipo I, localizado no 2º andar ou 5º pavimento do Edifício Comercial Pinheiro Lima, com frente para a Rua Buenos Aires nº 457, à esquerda do prédio de quem da rua referida observar, com a área construída privativa coberta de 46,70m², área construída de uso comum coberta de 22,63m², área construída total de 69,33m².

2.2 - Matrícula nº 52.233, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba.

Imóvel - Vaga autônoma nº 5, com capacidade para estacionar um veículo de passeio até porte médio, localizada no subsolo ou 1º pavimento do Edifício Comercial Pinheiro Lima, com frente para a Rua Buenos Aires nº 457, com a área construída privativa coberta de 12,00m², área construída de uso comum coberta de 20,32m², área construída total de 32,32m².

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

A Rua Buenos Aires, onde estão localizados os imóveis avaliados, tem uso misto comercial e residencial. Está localizada em bairro nobre da cidade e dispõe de toda infraestrutura, melhoramentos, transporte público, comércio e serviços disponíveis. Há tráfego de pessoas e veículos de pequeno e médio portes. Outros veículos circulam nas ruas transversais e principais do bairro. A imagem a seguir ilustra a localização do Condomínio Edifício Pinheiro Lima:



4.1 - Infraestrutura do condomínio.

O Edifício Pinheiro Lima possui 02 elevadores e serviço de portaria.



Guilherme Toporoski

Leiloeiro Público Oficial no Estado do Paraná
JUCEPAR 12/049-L
www.topoleiloes.com.br

Fone (41) 3599-0110

Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705
Hugo Lange - Curitiba - Paraná
CEP 80040-252





4.2 - Infraestrutura da região.

A região possui os principais serviços urbanos, tais como, redes de água potável e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo e pavimentação asfáltica. A região, em suas proximidades, conta com shoppings, farmácias, restaurantes, bancos e praças.

5 - MÉTODO.

Para se realizar a avaliação de imóveis, sejam eles rurais ou urbanos, existem vários métodos indicados pelas normas brasileiras. Entre os mais utilizados para avaliação de propriedades estão os seguintes, conforme NBR 14653:

- Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- Método involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;
- Método evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
- Método da capitalização da renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O método ideal para avaliação dos imóveis em questão é o método comparativo direto de dados de mercado, em que se comparam as características do imóvel avaliando com as características de imóveis semelhantes à disposição no mercado, chegando-se a um valor final. Nesta avaliação será utilizado tratamento por fatores, conforme definido na NBR 14653-2.

5.1 - Tratamento por fatores.

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado. A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) identificação dos dados de mercado, com endereço, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

5.2 - Amostra.

Foram coletadas amostras de imóveis localizados no mesmo bairro, com características semelhantes às dos bens avaliados. Esta pesquisa resultou nos dados mostrados na tabela abaixo. Importante salientar que foi descontado um percentual de 10% dos valores de oferta. Este percentual refere-se à comum negociação de valores entre vendedor e comprador no mercado imobiliário.

“Fator de oferta - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta”. (Ibape/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011).



Guilherme Toporoski

Leiloeiro Público Oficial no Estado do Paraná
JUCEPAR 12/049-L
www.topoleiloes.com.br

Fone (41) 3599-0110

Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705
Hugo Lange - Curitiba - Paraná
CEP 80040-252





Link de Acesso	Área Útil (m ²)	Valor	Valor m ²
http://www.fiorentiniimoveis.com.br/imovel/show/ref/V021 <i>(parâmetro localizado no mesmo prédio)</i>	64m ²	R\$250.000,00	R\$3.906,25
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-23-m-sup2--por-r\$180.000-rua-buenos-2938444820.html	33m ²	R\$180.000,00	R\$5.454,54
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-batel-bairros-curitiba-70m2-venda-RS390000-id-86064371/?__vt=wsl:b	70m ²	R\$390.000,00	R\$5.571,42
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-batel-bairros-curitiba-145m2-venda-RS875000-id-1037700909/?__vt=wsl:b	145m ²	R\$875.000,00	R\$6.034,48
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-batel-53m2-RS280000/id-940776/	39,76m ²	R\$280.000,00	R\$7.042,25
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-batel-bairros-curitiba-com-garagem-40m2-venda-RS299990-id-95228817/?__vt=ldp:a&utm_re	40m ²	R\$299.900,00	R\$7.497,50

5.3 - Fatores utilizados para homogeneização e situação paradigma.

Para comparação entre os apartamentos coletados na amostra foram adotados alguns fatores que, durante a avaliação, serão comparados às situações paradigma (sala comercial e vaga de garagem a serem avaliadas). Lista-se abaixo o que foi observado como situações paradigma e fatores: Situação paradigma:

Conjunto Comercial nº 21 e vaga de garagem nº 5, do Edifício Comercial Pinheiro Lima:

- Área útil construída da sala comercial: 46,70m²
- Área útil construída da vaga de garagem: 12,00m²
- Valor aproximado do condomínio: R\$550,00

6 - AVALIAÇÃO.

De acordo com os parâmetros acima identificados concluímos que preço médio/m² de área útil de um imóvel na mesma região do avaliado importa em R\$5.917,74/m². Aplicando-se o desconto de 10%, referente ao *Fator de Oferta* (conforme item 5.2) sobre as ofertas paradigmas, encontramos o valor de R\$5.325,96/m². Desta forma, temos:

- Avaliação da sala comercial nº 21: R\$248.722,33
- Avaliação da vaga de garagem nº 5: R\$63.911,52

7 - CONCLUSÃO.

Face o exposto, avalio os imóveis "*Conjunto Comercial nº 21 e vaga de garagem nº 5, do Edifício Pinheiro Lima*", pelo valor total de R\$312.633,85 (trezentos e doze mil, seiscentos e trinta e três reais e oitenta e cinco centavos).

Curitiba, 22 de janeiro de 2019.

GUILHERME TOPOROSKI
Leiloeiro Público Oficial
Avaliador *Ad Hoc*



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial no Estado do Paraná
JUCEPAR 12/049-L
www.topoleiloes.com.br

Fone (41) 3599-0110
Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705
Hugo Lange - Curitiba - Paraná
CEP 80040-252

