



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONJUNTO COMERCIAL Nº 114  
EDIFÍCIO CAPITAL TORRE CENTRO

Rua Conselheiro Laurindo nº 600, Centro, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

[topoleiloes@topoleiloes.com.br](mailto:topoleiloes@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Sala comercial.

SOLICITANTE: Juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO: Caixa Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda.

OBJETO: Conjunto comercial nº 114, Edifício Capital Torre Centro, sito na Rua Conselheiro Laurindo nº 600, bairro Centro, em Curitiba/PR.

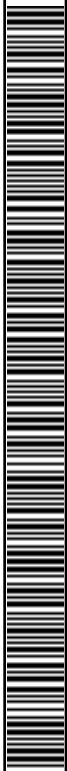
FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$38.000,00**





## 2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

### 2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

## 3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

### 3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Loja nº 114, localizada na praça de alimentação ou 5º pavimento do Edifício Capital Torre Centro, sito a Praça Senador Corrêa e Rua Conselheiro Laurindo, em Curitiba, com a área construída privativa de 9,00m<sup>2</sup>, área construída de uso comum de 13,1506m<sup>2</sup>, área construída total de 22,1506m<sup>2</sup>, fração ideal do solo de 0,0023406 e quota ideal do terreno de 2,91m<sup>2</sup>, com demais características na Matrícula nº 71.316, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 12.065.028.116-9.

LOCALIZAÇÃO: Rua Conselheiro Laurindo nº 600, Edifício Capital Torre Centro, loja nº 114, bairro Centro, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo intenso tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Rua André de Barro, Av. Visconde de Guarapuava, Rua Mariano Torres, Rua João Negrão, entre outras, estando cercado pelos bairros Centro Cívico, Alto da Glória, Alto da VX, Cristo Rei, Rebouças, Batel, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a farmácias, shoppings, hospitais, mercados, colégios, bancos, igrejas, restaurantes e comércio vicinal diverso.





#### 4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para alienação judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

#### 5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	71.316	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
12.065.028.116-9	01.1.0068.0178.02-4	J-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZC - Zona Central	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	49,60 x 33,90 metros	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

#### 6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

##### 6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$37.000,00 (trinta e sete mil reais).

##### 6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para salas comerciais similares, localizados no mesmo prédio e também no mesmo bairro do que é objeto desta avaliação, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos parâmetros levantados.





ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	ÁREA PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
PARÂMETRO 1	R\$37.000,00	9,00	R\$4.111,11
PARÂMETRO 2	R\$99.000,00	22,00	R\$4.500,00
PARÂMETRO 3	R\$110.000,00	21,00	R\$5.238,10
PARÂMETRO 4	R\$160.000,00	39,00	R\$4.102,56
PARÂMETRO 5	R\$49.000,00	9,00	R\$5.444,44
PARÂMETRO 6	R\$80.000,00	20,00	R\$4.000,00
PARÂMETRO 7	R\$100.000,00	22,00	R\$4.545,45
PARÂMETRO 8	R\$79.000,00	19,00	R\$4.157,89
PARÂMETRO 9	R\$80.000,00	20,00	R\$4.000,00
PARÂMETRO 10	R\$199.000,00	44,00	R\$4.522,73
PARÂMETRO 11	R\$90.000,00	20,00	R\$4.500,00
PARÂMETRO 12	R\$98.000,00	21,00	R\$4.666,67
PARÂMETRO 13	R\$79.000,00	19,00	R\$4.157,89
PARÂMETRO 14	R\$115.000,00	23,00	R\$5.000,00
PARÂMETRO 15	R\$80.000,00	19,00	R\$4.210,53

### 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para a sala comercial avaliada, somamos o valor dos parâmetros obtidos, e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 15 = R\$67.157,38 / 15 = R\$4.477,16.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$4.477,16/m<sup>2</sup>) pela área do imóvel (9,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$40.294,43.

### 7 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6% sob responsabilidade do vendedor, além de ampla margem de negociação.

### 8 - RESUMO.

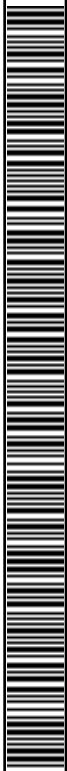
ITEM 6.3: R\$40.294,43

ITEM 7: DEPRECIÇÃO (-6%)

TOTAL: R\$37.876,76

### 9 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$38.000,00 (trinta e oito mil reais).**





## 10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Fotos do imóvel.

ANEXO III - Outros documentos.

Curitiba, 29 de março de 2021.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador





# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYKB C5PN5 4JYRF WJZMY





## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-9m2-venda-RS37000-id-2509315207/>







## PARÂMETRO 2

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-22m2-venda-RS99000-id-2454374045/>





## PARÂMETRO 3

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-21m2-venda-RS110000-id-2482988175/>



## PARÂMETRO 4

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesna.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-pr-curitiba-centro-51m2-RS160000/id-3437131/>





## PARÂMETRO 5

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-curitiba-9m2-venda-RS49000-id-2490750037/>





## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-20m2-venda-RS80000-id-2503815014/>





## PARÂMETRO 7

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-22m2-venda-RS100000-id-2495992229/>





## PARÂMETRO 8

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-25m2-RS79000/id-2772178/>





## PARÂMETRO 9

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-20m2-venda-RS80000-id-2504603243/>







## PARÂMETRO 10

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-centro-bairros-curitiba-44m2-venda-RS199000-id-2510714970/>





## PARÂMETRO 11

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-20m2-venda-RS90000-id-2498725630/>





## PARÂMETRO 12

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-curitiba-21m2-venda-RS98000-id-2508539118/>





## PARÂMETRO 13

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-25m2-RS79000/id-3540954/>





## PARÂMETRO 14

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-31m2-RS115000/id-2813682/>



## PARÂMETRO 15

---

**IMÓVEL:** Sala comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, bairro Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-curitiba-19m2-venda-RS80000-id-2506525516/>





# ANEXO II

## Fotos do Imóvel Avaliado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYKB C5PN5 4JYRF WJZMY





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYKB C5PN5 4JYRF WJZMY









Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYKB C5PN5 4JYRF WJZMY





# ANEXO III

## Outros documentos

### Cadastro Imobiliário / Valor Venal

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYKB C5PN5 4JYRF WJZMY



18/02/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

**CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

Folha 01 de 01  
**9.607/2021**

**Identificação do Imóvel**

LOCALIZAÇÃO <b>R. CONSELHEIRO LAURINDO Nº 000600 03 LJ 114</b>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL <b>01.1.0068.0178.02-4</b>	SUBLOTE <b>0116</b>
NOME DO PROPRIETÁRIO <b>CAIXA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA</b>	INDICAÇÃO FISCAL <b>12.065.028.116-9</b>	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA <b>CROQUI</b>	QUADRA	LOTE
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO <b>CAPITAL TORRE CENTRO ED</b>	BLOCO <b>CAPITAL TORRE CENTRO ED</b>	

DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:

**Dados do Terreno**

Área(m²)	Lançamento	Lote	Posição	Testada(s)
1.243,00	2001		Esquina	33,90
				49,60

**Dados da Construção Atual**

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0116	Principal	22,10	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Comercial	1999	2001	18	

Total do Sublote: 22,10

**Valor Venal do Imóvel**

Exercício	Valor Venal	Sublote
2021	37.000,00	0116

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

**Histórico de Indicações Fiscais**

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
12.065.013.000	1954	2000
12.065.027.000	2000	2001

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ: **18/03/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

**AAD2.2A7B.AC6C.42DE-2 A66F.904A.6B5F.1642-0**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 18 de fevereiro de 2021 - 14:14:39

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)

