



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 105
EDIFÍCIO FARID SURUGI

Rua Presidente Faria nº 51, Centro, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Conjunto de escritório.

SOLICITANTE: Juízo da 3ª Vara de Execução Fiscal Municipal de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO: Instituto Médico Aristides Athayde Ltda - ME.

OBJETO: Conjunto de escritório nº 105, Edifício Farid Surugi, sito a Rua Presidente Faria nº 51, 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: AGOSTO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$272.000,00





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: Conjunto de escritório tipo C5 de nº 105, do 1º andar do Edifício Farid Surugi, com a área de 86,76m², com a fração ideal do solo de 0,0139190, do terreno que mede 17,60 metros de frente para a Rua XV de Novembro, em Curitiba, fazendo esquina com a Rua Presidente Faria, onde mede 26,80 metros, com demais características na Matrícula nº 8.034, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 12.043.021.007-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua Presidente Faria nº 51, Edifício Farid Surugi, sala nº 105, 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 considerável tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Marechal Deodoro, Calçada da Rua XV, Rua João Negrão, Rua José Loureiro 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	8034	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
12.043.021.007-3	01.1.0047.0026.00-0	J-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZC - Zona Central	Normal / Pedestre	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	27,00 x 12,90 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\$143.800,00.

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para salas comerciais similares, localizados no mesmo prédio e também no mesmo bairro do que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantados.





ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	ÁREA PRIVATIVA (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$189.000,00	54,00	R\$3.500,00
AMOSTRA 2	R\$125.000,00	37,00	R\$3.378,38
AMOSTRA 3	R\$135.000,00	35,00	R\$3.857,14
AMOSTRA 4	R\$170.000,00	48,00	R\$3.541,67
AMOSTRA 5	R\$115.000,00	37,00	R\$3.108,11
AMOSTRA 6	R\$185.000,00	54,00	R\$3.425,93
AMOSTRA 7	R\$280.000,00	78,00	R\$3.589,74

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para a sala comercial avaliada, somamos o valor das amostras obtidos, e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$24.400,97 / 7 = R\$3.485,85.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.485,85/m²) pela área do imóvel (86,76m²), obtendo o valor de R\$302.436,54.

7 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% pelo fato das amostras 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\$302.436,54
ITEM 7: DEPRECIAÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$272.189,28

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Imóvel avaliado x amostras utilizados.
ANEXO IV - Fotos do imóvel.
ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba, 09 de agosto de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador

www.topoleiloes.com.br





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: PJD4S P5ZXQ BV4B8 BC3PR



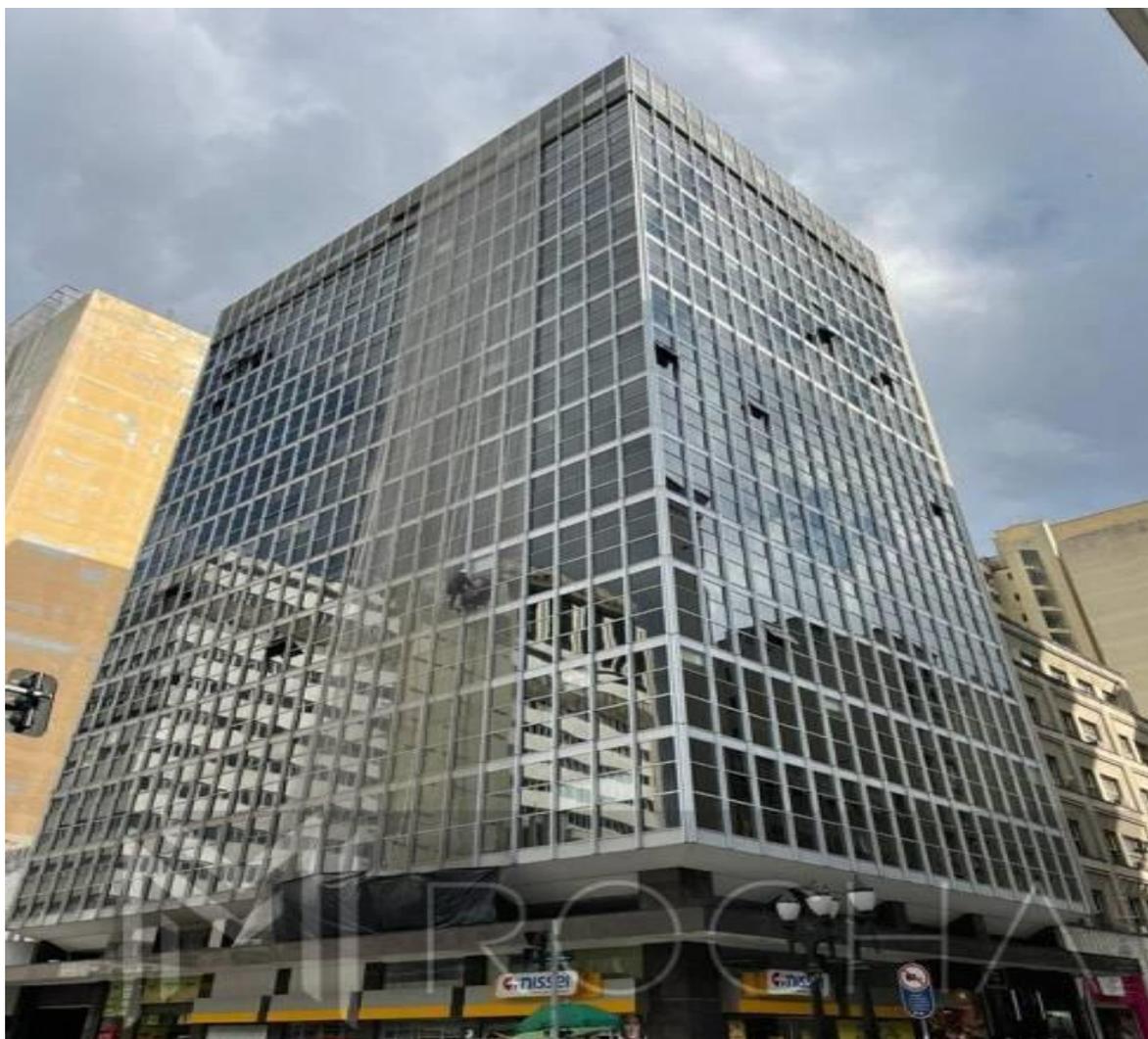


AMOSTRA 1

IMÓVEL: Sala comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Presidente Faria, nº 51, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-54m2-venda-RS189000-id-2528045141/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Sala comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Presidente Faria, nº 200, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-37m2-venda-RS125000-id-2509928992/>



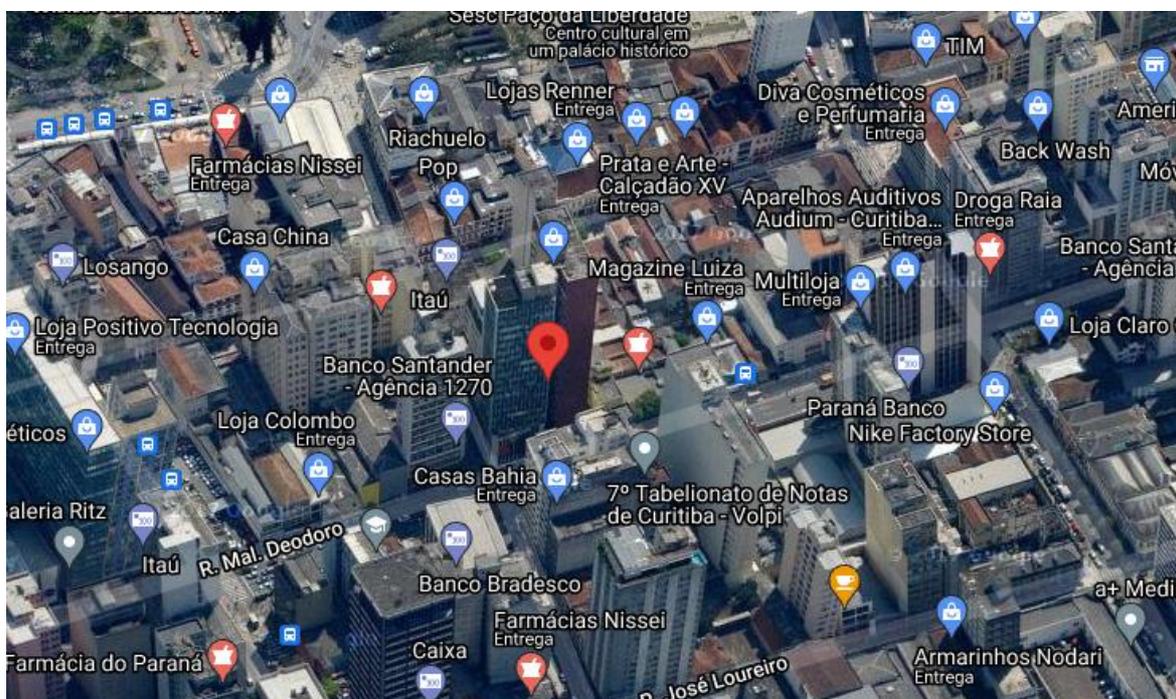


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Sala comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 235, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-curitiba-35m2-venda-RS135000-id-2494911915/>



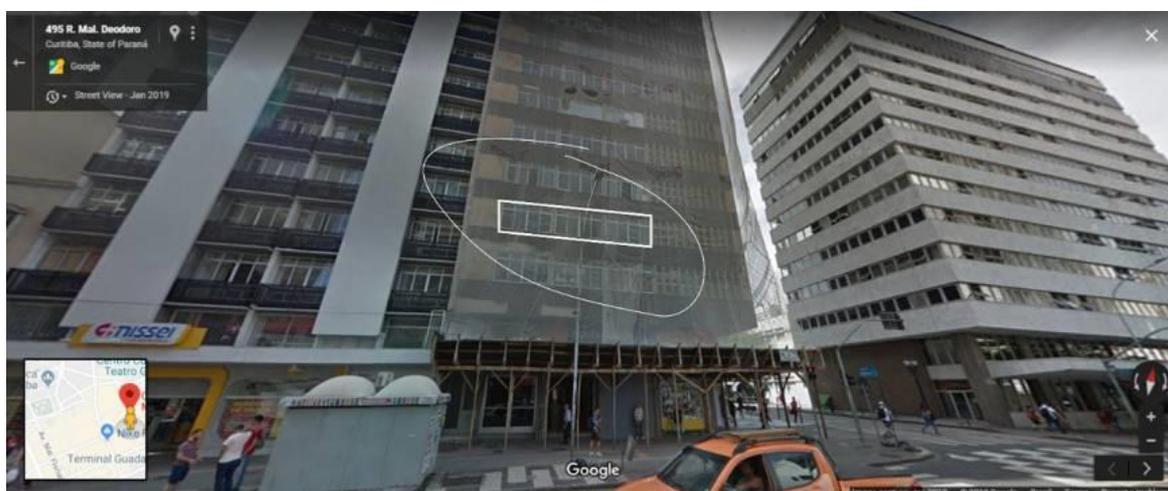


AMOSTRA 4

IMÓVEL: Sala comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 503, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-48m2-venda-RS170000-id-2449652502/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Sala comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 211, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-37m2-RS115000/id-4272014/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Sala comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 503, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnação.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-4-salas-pr-curitiba-centro-54m2-RS185000/id-3516685/>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Sala comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 500, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnação.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-pr-curitiba-centro-78m2-RS280000/id-3478283/>





ANEXO II

Localização Google Earth

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: PJD4S P5ZXQ BV4B8 BC3PR





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: PJD4S P5ZXQ BV4B8 BC3PR



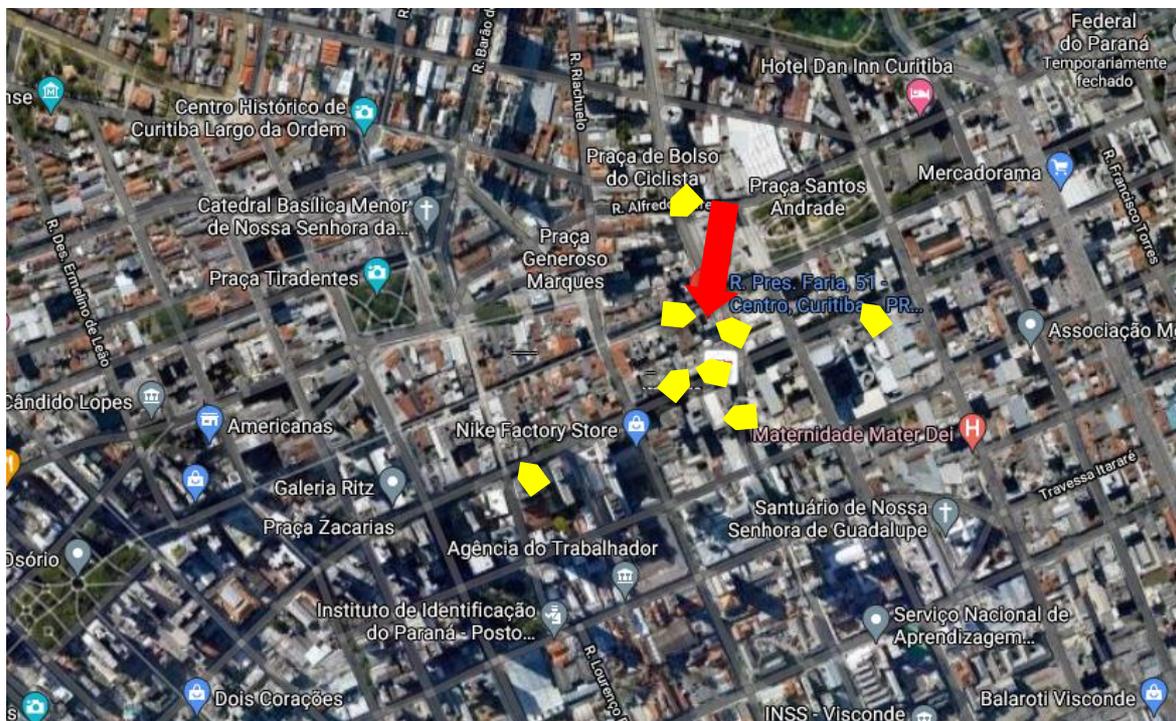


ANEXO III

Imóvel avaliado x amostras utilizadas

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: PJD4S P5ZXQ BV4B8 BC3PR





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-JD4S P5ZXQ BV4B8 BC3PR





ANEXO IV

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: PJD4S P5ZXQ BV4B8 BC3PR





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: PJD4S P5ZXQ BV4B8 BC3PR





ANEXO V

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: PJD4S P5ZXQ BV4B8 BC3PR

