



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – PARANÁ**

AUTOS Nº 0000064-56.1995.8.16.0004

DEBORA CRISTINA GROGER, Engenheira Civil, já devidamente qualificada nos autos supracitados, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO da Loja nº 01 do Centro Empresarial Adam Smith**, localizada na **Rua Comendador Araújo nº 510 – Bairro Centro, nesta Capital**, nos moldes solicitados por este MM. Juízo.

Termos em que,
Respeitosamente,
Pede Deferimento.

Curitiba, 22 de junho de 2020.

DEBORA CRISTINA GROGER
Engenheira Civil
CREA-PR 75.176/D





LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOJA Nº 01 DO CENTRO EMPRESARIAL ADAM SMITH,
LOCALIZADO NA RUA COMENDADOR ARAÚJO Nº 510 –
BAIRRO CENTRO – NESTA CAPITAL



VALOR CALCULADO PARA O IMÓVEL:
R\$ 3.570.000,00 (três milhões quinhentos e setenta mil reais)

Rua Francisco Raitani, 7153 – Bloco F – 802 – Capão Raso – CEP 81.110-070 – Curitiba/PR
Fone: (41) 99504-7599 E-mail: dcgroger@gmail.com





1. SOLICITANTE

MASSA FALIDA DE SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL LTDA.

2. PROPRIETÁRIA

MASSA FALIDA DE SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL LTDA.

3. FINALIDADE

Alienação

4. OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente trabalho é avaliar a Loja nº 01, localizada no pavimento térreo do “Edifício Francisco Victor Machado – Centro Empresarial Adam Smith”, situada na Rua Comendador Araújo nº 510 – Bairro Centro, nesta Capital.

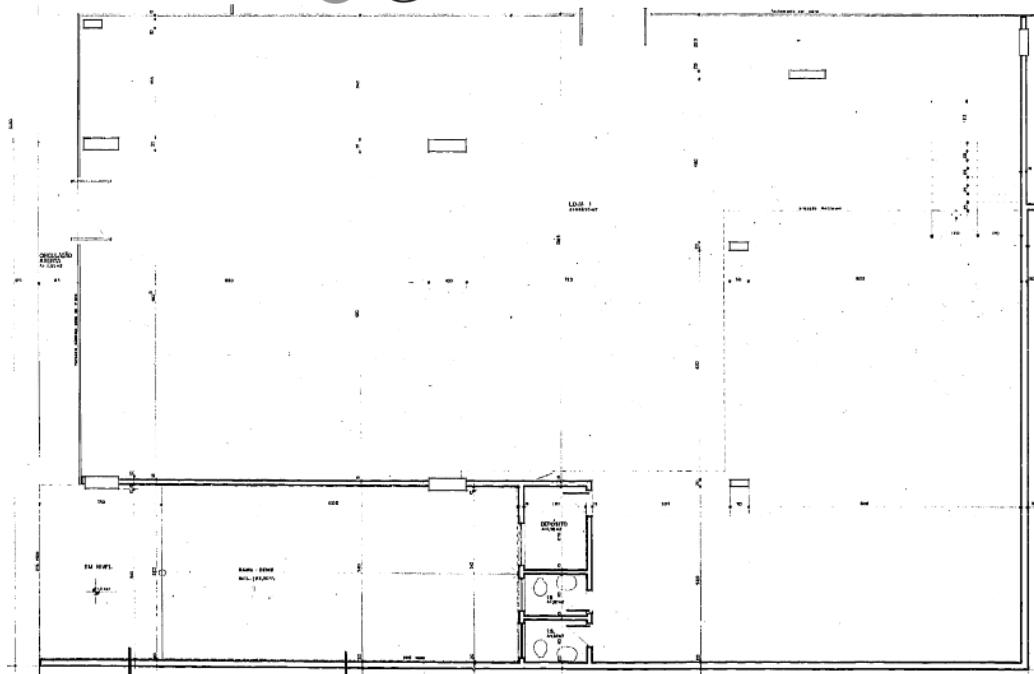
A vistoria do imóvel em questão ocorreu na data de 20 de maio de 2020.

5. OBJETO DO TRABALHO

Trata-se de uma sala comercial localizada no pavimento térreo do Centro Empresarial Adam Smith, com mezanino. Possui área privativa de 608,2500 m², área de uso comum de 22,3300 m², totalizando a área construída de 630,4800 m² - conforme informações da Convenção do Condomínio (Anexo I do presente trabalho). A loja 01 possui as seguintes características construtivas:

- salões (no pavimento térreo e no mezanino);
- uma copa/cozinha (no pavimento térreo);
- dois banheiros (no pavimento térreo).





Planta da Loja 01 (constante do projeto do pavimento térreo – Anexo II do presente trabalho)

6. PRINCÍPIOS, FATORES LIMITANTES E RESSALVAS:

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) O Laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria Avaliadora, que preparou as análises e as respectivas conclusões;
- c) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA);
- d) A Avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta Avaliação;
- e) Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste Laudo;
- f) Nesta Avaliação computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros de boa fé e confiáveis;
- g) A Avaliação apresentada e os resultados finais são validos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro;





- h) A Avaliadora não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecida em leis, códigos e regulamentos específicos;
- i) O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos);
- j) Quando da realização da vistoria, a loja 01 estava ocupada pelo comércio denominado “Mundo Egípcio”;
- k) Não constam quaisquer informações a respeito de medidas/áreas na matrícula do imóvel em questão (Matrícula nº 55.603 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba), conforme pode ser verificado abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323 7º ANDAR - FONE: 222-0047 TITULAR: ABRAHÃO DELY	REGISTRO GERAL	FICHA 1/5560
	MATRÍCULA Nº <u>55.603</u>	RUBRICAS
IMÓVEL: -Loja nº 01, situada no 1º pavimento ou térreo do "EDIFÍCIO FRANCISCO MACHADO-CENTRO EMPRESARIAL ADAM SMITH", situado na cidade, na Rua Comendador Araújo 500 e 510, construído sobre o lote de terreno medindo 30,30m. de frente para a citada rua.- PROPRIETÁRIA: - SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Sete de Setembro nº 3223, inscrita no CGC/MF sob nº. 76.260.447/0001-61.- REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula 43.871 Reg. Geral, Pren. 128.151, Prot. 256.945, Curitiba, 10 de dezembro de 1.997. (a) Titular.		

- l) Para efeitos de cálculo para a avaliação da Loja 01, foram utilizadas as áreas informadas na Convenção do Condomínio (favor vide Anexo I do presente trabalho), conforme abaixo:


<p>c) Loja nº 1: possui área privativa de 608,2500m², área de uso comum de 22,3300 m², área construída total de 630,4800 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de solo de 0,0559528 e quota de terreno de 66,29403 m²;</p>





m) Todas as declarações/informações e valores deste Laudo são contemporâneas e válidas para a data de execução do presente trabalho.

7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel em questão está localizado em região mista (residencial e comercial), com padrão construtivo variando entre médio a médio alto.

- Infraestrutura urbana:

Água;
Esgoto sanitário;
Energia elétrica;
Telefone;
Pavimentação;
Esgoto pluvial;
Iluminação pública.

- Serviços públicos e comunitários:

Coleta de lixo;
Transporte coletivo;
Comércios;
Igrejas;
Escola;
Segurança;
Saúde.





8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista da rua Comendador Araújo, em frente ao Centro Empresarial Adam Smith



Fachada do Centro Empresarial Adam Smith

Rua Francisco Raitani, 7153 – Bloco F – 802 – Capão Raso – CEP 81.110-070 – Curitiba/PR
Fone: (41) 99504-7599 E-mail: dcgroger@gmail.com



dg Debora Groger



Fachada da Loja 01 – a loja possui acesso principal pela Rua Comendador Araújo



Vista geral da sala (pavimento inferior) – de outro ângulo



Vista geral da sala (pavimento inferior) – de outro ângulo

Rua Francisco Raitani, 7153 – Bloco F – 802 – Capão Raso – CEP 81.110-070 – Curitiba/PR
Fone: (41) 99504-7599 E-mail: dcgroger@gmail.com





Vista geral da sala (pavimento inferior) – de outro ângulo



Vista geral da sala (pavimento inferior) – de outro ângulo



Vista geral da sala (pavimento inferior) – de outro ângulo

Rua Francisco Raitani, 7153 – Bloco F – 802 – Capão Raso – CEP 81.110-070 – Curitiba/PR
Fone: (41) 99504-7599 E-mail: dcgroger@gmail.com





Vista parcial da copa/cozinha (pavimento inferior)

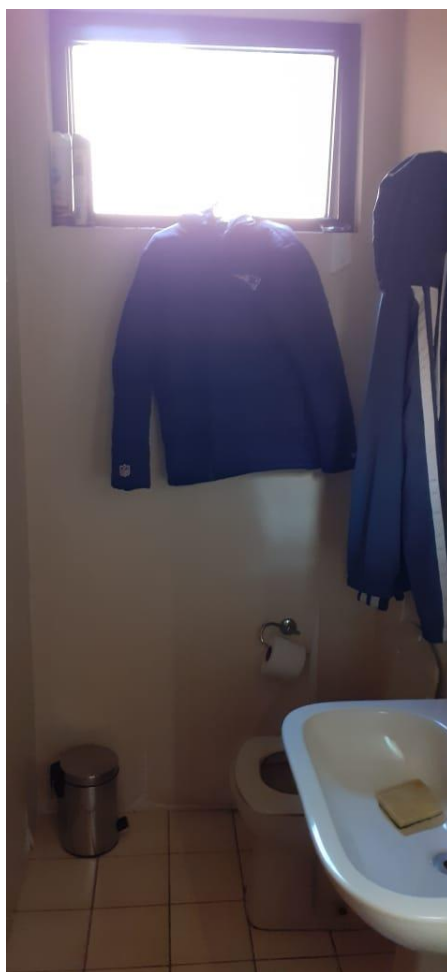




Vista de outro ângulo da copa/cozinha (pavimento inferior)



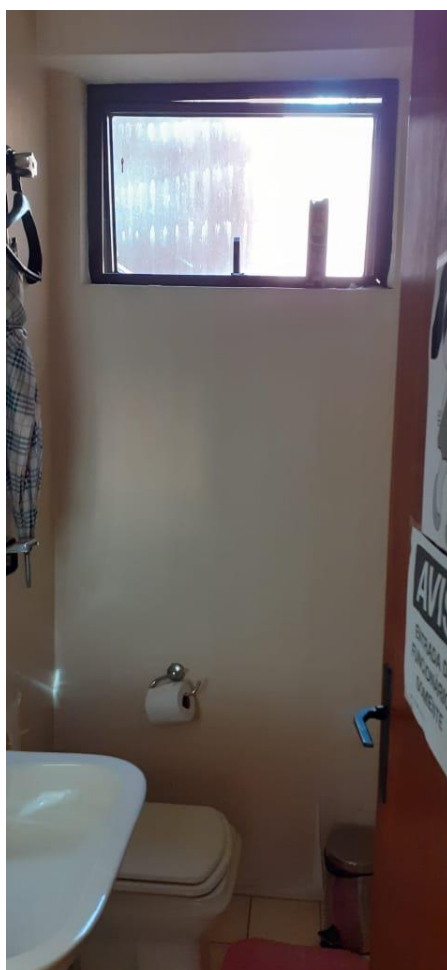
dg Debora Groger



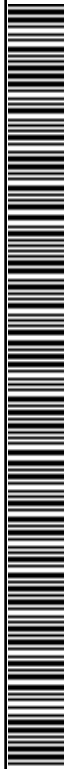
Vista de um dos banheiros



dg Debora Groger



Vista do outro banheiro





Escada de acesso ao mezanino



Vista parcial do mezanino





Vista de outro ângulo do mezanino



Vista de outro ângulo do mezanino



Vista de outro ângulo do mezanino





Vista do mezanino





Vista do mezanino





Vitrine lateral da loja 01 – na entrada do “Edifício Francisco Victor Machado – Centro Empresarial Adam Smith”



Vitrine lateral da loja 01, na galeria do “Edifício Francisco Victor Machado – Centro Empresarial Adam Smith”





Porta de acesso à loja 01, na galeria do “Edifício Francisco Victor Machado – Centro Empresarial Adam Smith”

9. AVALIAÇÃO DA LOJA

9.1 Metodologia

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla, o qual consiste na pesquisa de mercado referente a imóveis de características similares ao avaliando, por se caracterizar o mais indicado e de aplicação coerente, pela disponibilidade de dados no mercado imobiliário.





9.2 Pesquisa de Mercado

Na pesquisa efetuada, foram obtidos 68 elementos, dos quais 61 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas (venda) de imóveis com características similares em Curitiba.

9.3 Variáveis

Após os tratamentos e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área privativa:** variável quantitativa; área privativa da loja, em m². Para o presente caso, a loja possui área privativa de 608,2500 m² - conforme informações da Convenção do Condomínio;
- **Sobreloja/térreo:** variável quantitativa; razão entre a área da sobreloja ou mezanino pela área térrea da loja. Uma vez que a loja possui área privativa de 608,2500 m² (conforme consta da Convenção do Condomínio) e, pelo indicado no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba, o pavimento térreo possui área de 448,93 m². Assim, dividindo-se a área do mezanino pela área privativa da loja obtém-se 0,35.
- **Condomínio:** variável dicotômica; indica se a loja está ou não em condomínio e/ou centro comercial, sendo:
 - "0": não está localizado em condomínio e/ou centro comercial;
 - "1": está localizado em condomínio e/ou centro comercial.

No presente caso, "1" por estar localizado no Centro Comercial Adam Smith.

- **Vagas de estacionamento:** variável quantitativa. Considera vagas para estacionamento de clientes, não contando com vagas de garagem privadas. Por este motivo, foi considerada como 0 na projeção de valores.
- **PGVxCxRenda/dist:** variável quantitativa; multiplicação entre o valor do imóvel na Planta Genérica de Valores – PGV pelo Coeficiente de Aproveitamento (CA) do imóvel e pela Renda Média do bairro, de acordo com o IBGE (renda) – 2010, divididos pela distância (dist) do imóvel até a Praça Tiradentes, conforme abaixo:

Distância até o centro	Renda por bairro	PGV	CA	(PGV*CA*Renda)/Distância
1,14	6,9	3499,02	5	105891,39

- **Vitrines:** variável quantitativa; número de vitrines. Vitrines são consideradas neste modelo apenas para a rua, neste caso uma (para a Rua Comendador Araújo);





- **Estado x idade:** variável Proxy; multiplicação entre a idade do imóvel pelo estado de conservação dele, de acordo com as notas do critério de Heidecke. Quanto ao estado de conservação, destaca-se que o imóvel avaliando se enquadra "entre novo e regular", pois a loja apresenta boas condições de uso e conservação, conforme o critério de Heidecke, abaixo reproduzido:

Estado	Depreciação (%)
Novo	0,00
Entre novo e regular	0,32
Regular	2,52
Entre regular e reparos simples	8,09
Reparos simples	18,10
Entre reparos simples e importantes	33,20
Reparos importantes	52,60
Entre reparos importantes e sem valor	75,20
Sem valor	100,00

Portanto, conclui-se que o coeficiente de depreciação correspondente ao imóvel avaliando é 0,32%.

Quanto à sua idade, foram considerados 23 anos, comprovados com a data de registro da matrícula do imóvel avaliando:

REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA COMENDADOR ARAUJO, 323 7º ANDAR - FONE: 222-0047 TITULAR: ABRAHÃO DELY	REGISTRO GERAL	FICHA 1/5560
	MATRÍCULA Nº <u>55.603</u>	RUBRICAS
IMÓVEL: - Loja nº 01, situada no 1º pavimento ou térreo do "EDIFÍCIO FRANCISCO MACHADO-CENTRO EMPRESARIAL ADAM SMITH", situado na cidade, na Rua Comendador Araújo 500 e 510, construído sobre o lote de terreno medindo 30,30m. de frente para a citada rua.- PROPRIETÁRIA: - SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Sete de Setembro nº 3223, inscrita no CGC/MF sob nº: 76.260.447/0001-61. REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula 43.871 Reg. Geral. Pren. 128.151. Prot. 256.945. Curitiba, 10 de dezembro de 1997. (a) Titular.		

Portanto, promovendo-se a multiplicação:

Estado x Idade = 23 x 0,32

Estado x Idade = 7,36





- **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área.

Observação: no presente modelo, utilizaram-se elementos amostrais de 2017 e de 2020. Não foi utilizada variável “Tempo”, pois ela não se mostrou estatisticamente necessária para o modelo. Tal fato pode ser explicado tendo em vista que a conjuntura econômica que se mantém desde a data anterior aos dias de hoje.

9.4 Modelo inferido

O modelo inferido justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra para imóveis com as características apresentadas:

$$\text{Valor unitário} = 7254,0577 + -1,6956373 * \text{ÁreaPrivativa} + -724,42414 \\ * \text{Sobreloja/Térreo}^2 + 2178,8988 * \text{Condomínio} + 152,66386 * \text{Vagas de estacionamento} \\ + 1,2860206e-08 * \text{PGVxCxRenda/Dist}^2 + -2163,1364 * 1/\text{Vitrines}^2 + -42,912429 \\ * \text{Estado} * \text{Idade}^{1/2}$$

9.5 Resultados estatísticos e projeção

Data de referência:

17/06/2020 11:22:59

Informações complementares:

- Número de variáveis: 16
- Número de variáveis consideradas: 8
- Número de dados: 68
- Número de dados considerados: 61

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,847204
- Coeficiente de determinação: 0,717755
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,680478
- Fisher-Snedecor: 19,25
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,717755

Normalidade dos resíduos

- 70% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Privativa	x	-2,97	0,45	-4,90 %

Rua Francisco Raitani, 7153 – Bloco F – 802 – Capão Raso – CEP 81.110-070 – Curitiba/PR
Fone: (41) 99504-7599 E-mail: dcgroger@gmail.com





• Sobreloja/Térreo	x ²	-1,75	8,62	-3,14 %
• Condomínio	x	4,76	0,01	43,30 %
• Vagas de estacionamento	x	6,24	0,01	13,90 %
• PGVxCxRenda/Dist	x ²	6,49	0,01	3,92 %
• Vitrines	1/x ²	-3,41	0,13	5,84 %
• Estado*Idade	x ^{1/2}	-1,70	9,42	-2,75 %
• Unitário	y			

Dados do imóvel avaliado:

• Área Privativa	608,25
• Sobreloja/Térreo	0,35
• Condomínio	1,00
• Vagas de estacionamento	0,00
• PGVxCxRenda/Dist	105.891,39
• Vitrines	1,00
• Estado*Idade	7,36

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 6.177,49
- Unitário Mínimo: 5.623,03
- Unitário Máximo: 6.731,95

9.6 Determinação do valor do imóvel

Valor/m ²	Área (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor total (R\$)
Valor Mínimo	608,25	5.623,03	3.420.208,00
Valor Médio		6.177,49	3.757.458,29
Valor Máximo		6.731,95	4.094.708,59

Valor/m ²	Área (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor total (R\$)
Campo arb. (-15%)	608,25	5.250,87	3.193.841,68
Campo arb. (+15%)		7.104,11	4.321.074,91

Em função do atributo que confere ao profissional a escolha de qualquer valor dentro do campo de arbítrio, uma vez que somente foram considerados para a formação do valor amostras em oferta, conclui-se que o valor unitário corresponde atualmente a **R\$ 5.868,62/m²** (cinco mil oitocentos e sessenta e oito reais e sessenta e dois centavos) – valor unitário adotado correspondente a 5% abaixo do valor unitário médio, utilizado com o intuito de corrigir imóveis com valores superestimados.

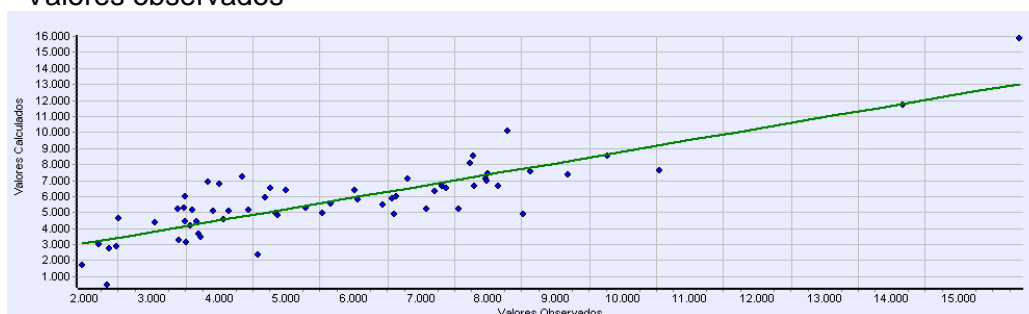
Considerando que a loja 01 possui área privativa de 608,25 m², o valor atribuído ao imóvel é de, em números arredondados, R\$ 3.570.000,00 (três milhões quinhentos e setenta mil reais).



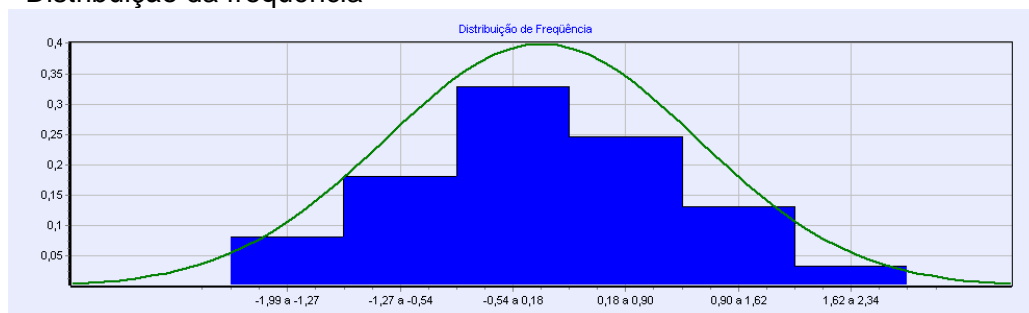


9.7 Gráficos

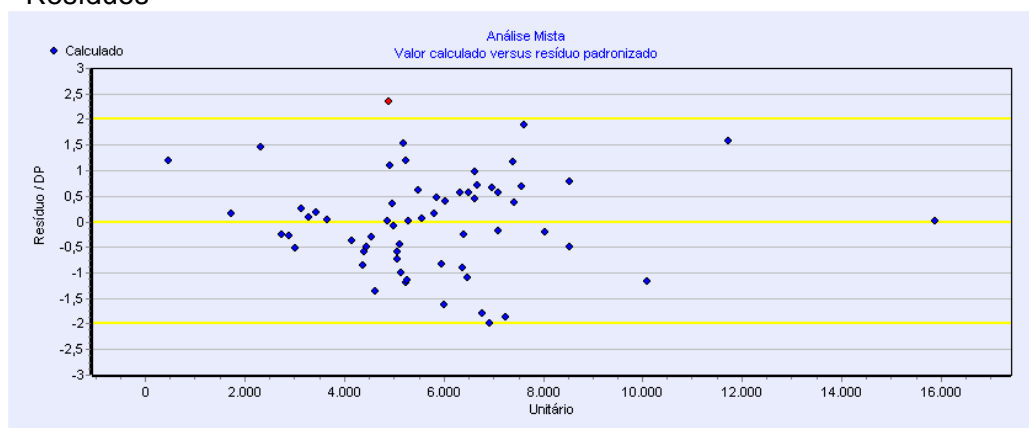
- Valores observados



- Distribuição da frequência

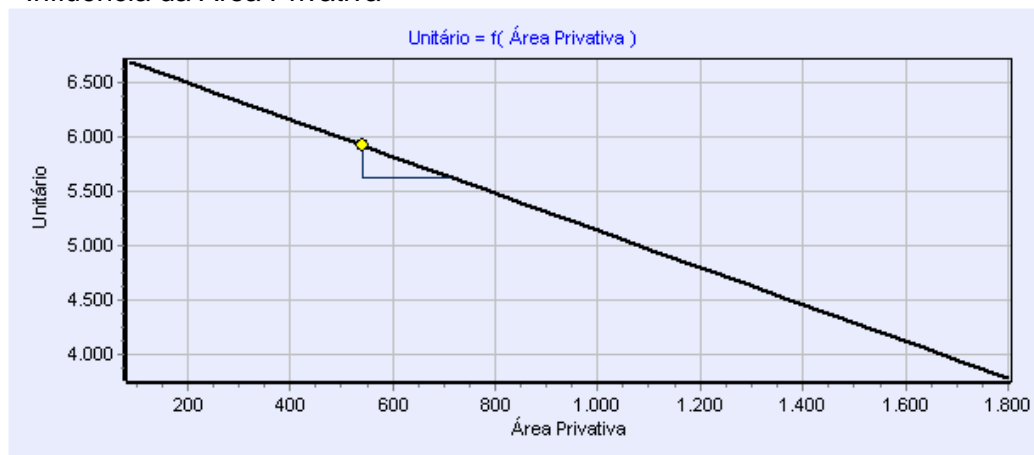


- Resíduos

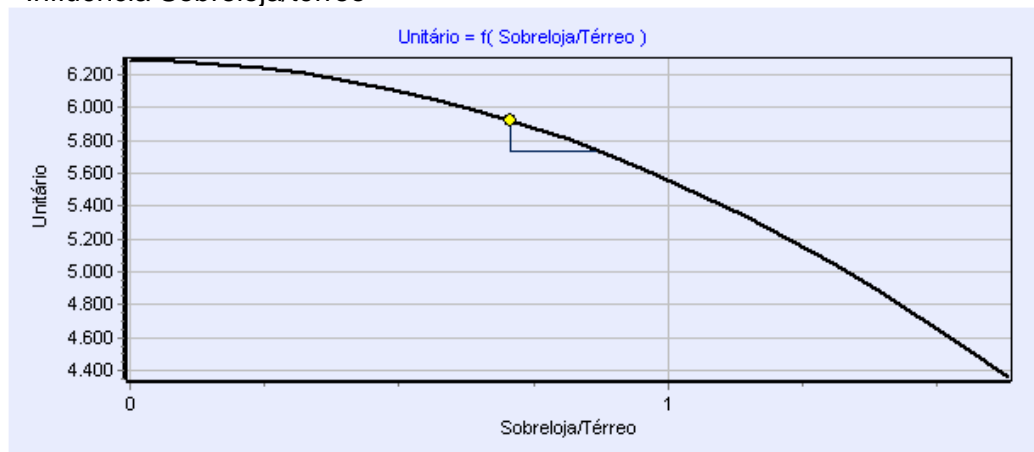




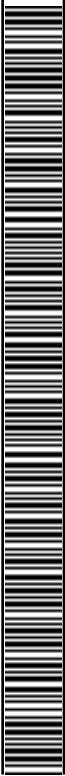
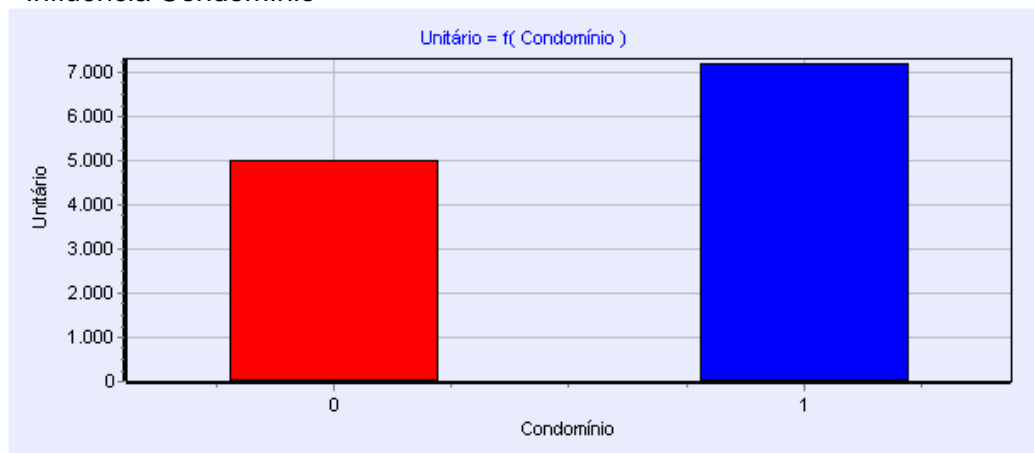
- Influência da Área Privativa



- Influência Sobreloja/térreo

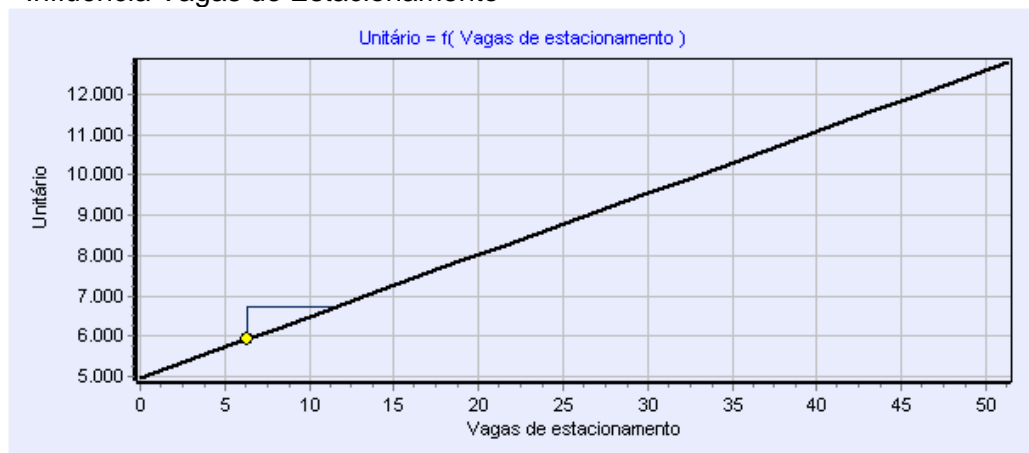


- Influência Condomínio

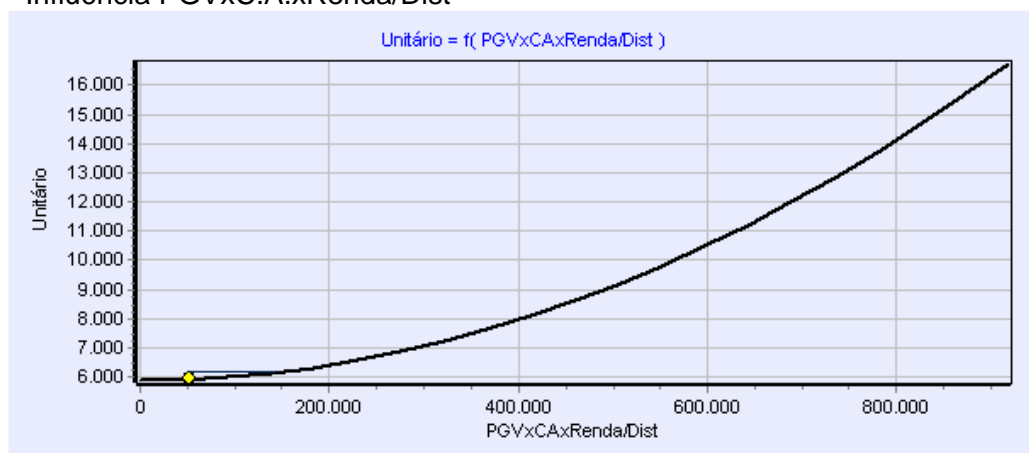




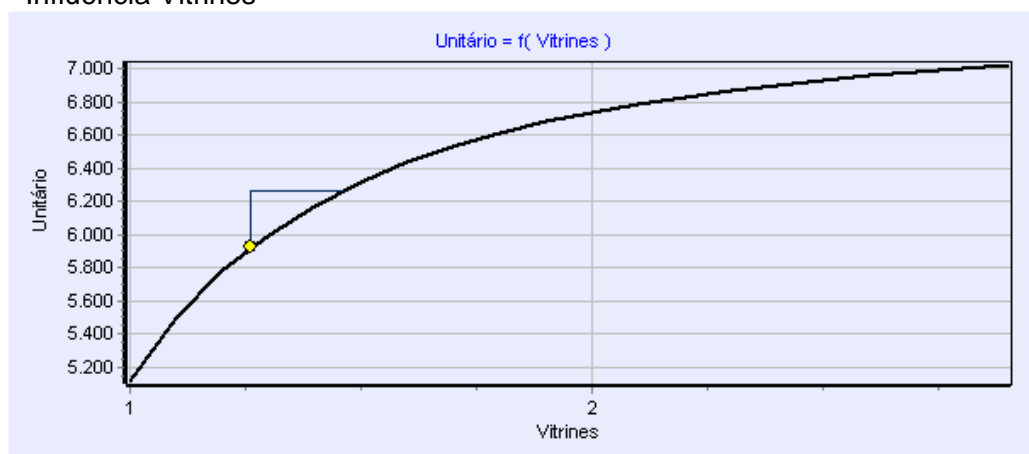
- Influência Vagas de Estacionamento



- Influência PGVxC.A.xRenda/Dist

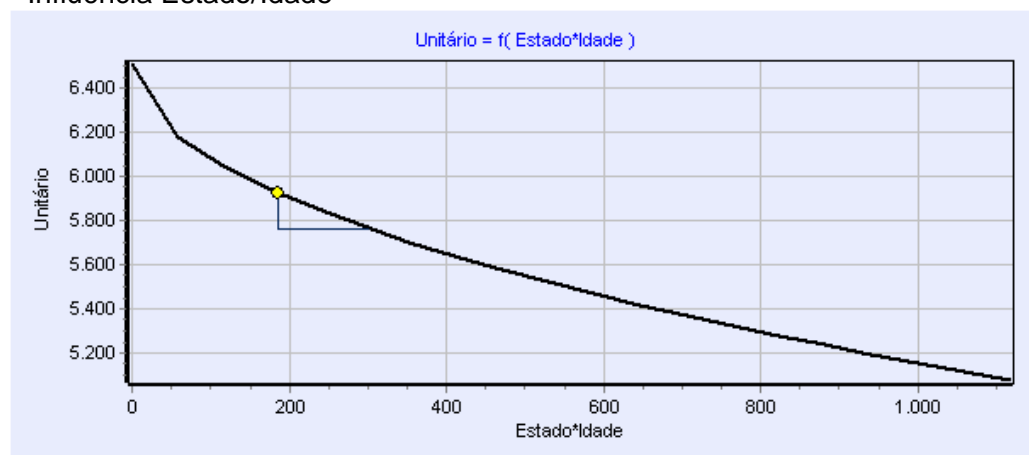


- Influência Vitrines





- Influência Estado/Idade



9.8 Especificação da Avaliação

A presente avaliação deve ser enquadrada conforme exigência da Planilha abaixo, (atendendo o que preconiza a **NBR-14.653-2**), da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no tocante às exigências condicionais à qualidade, à confiabilidade e ao tratamento dos elementos. Abaixo se transcreve parte da Norma:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não	Admitida desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a





			<i>sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;</i> b) <i>o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo;</i>	100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) <i>o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo</i>
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Observação:

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

Portanto para a avaliação ora em tela tem-se:

Tabela 1

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	X			3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de mercado		X		2
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
					17





Tabela 2

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	X		
Itens obrigatórios no grau	X		

Conforme a tabela -1 e a tabela – 2 da Norma, obtém-se o Grau III, quanto à fundamentação. Entretanto, como se adotou valor diverso da moda, a norma impõe um grau a menos, obtendo, desta forma, **Grau de fundamentação II.**

GRAU DE PRECISÃO

Relativamente ao **Grau de Precisão**, deve ser observada a tabela 5 abaixo:

Tabela 5 — *Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores*

Descrição	Grau		
	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Portanto, sabendo-se que a Amplitude do modelo é de **17,95 %**, conforme tabela 5 da NBR 14.653-2-2011, obtém-se o **Grau de Precisão III.**

10. ANEXOS

ANEXO I – Convenção de Condomínio

ANEXO II – Planta – pavimento térreo do Centro Empresarial Adam Smith





11. ENCERRAMENTO

Aproveito a oportunidade para colocar-me ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos que porventura venham a ser necessários.

Curitiba, 22 de junho de 2020.

DEBORA CRISTINA GROGER
Engenheira Civil
CREA-PR 75.176/D



