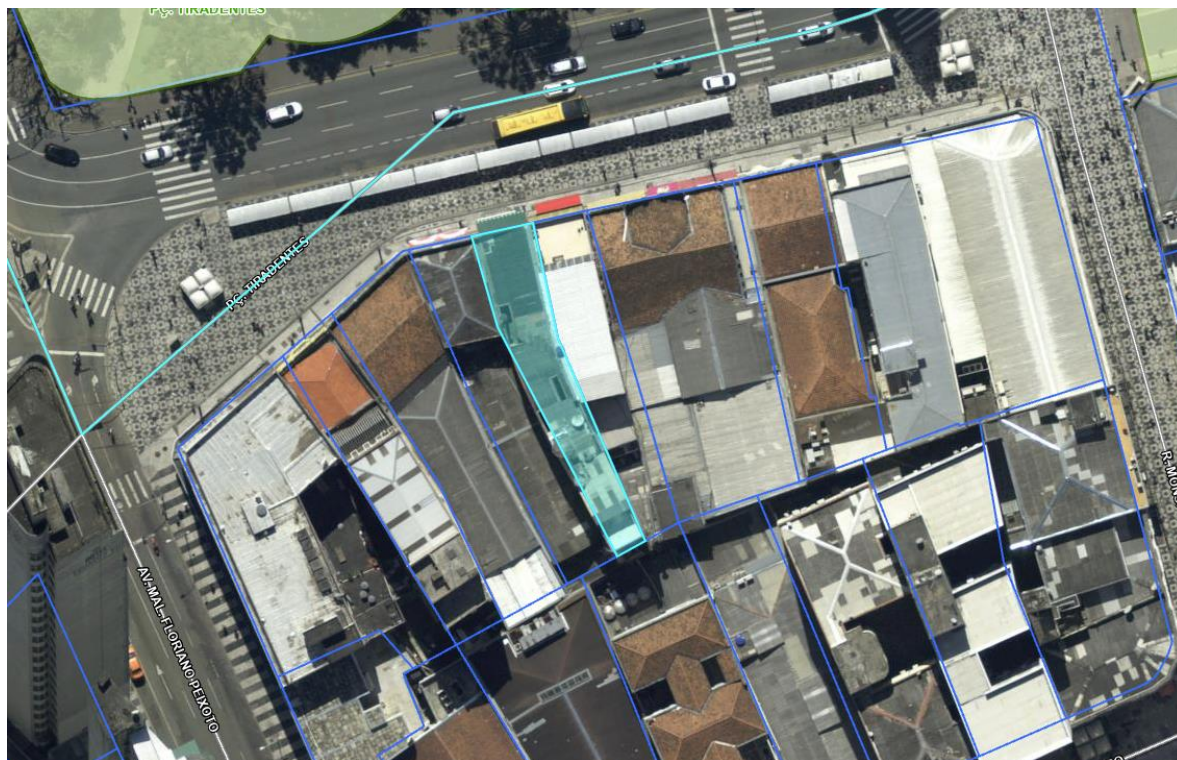


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0006741-77.2014.8.16.0185

PRÉDIO COMERCIAL

Praça Tiradentes, nº 505, bairro Centro, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Prédio comercial.

REQUERENTE (s): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Espólio de Anwar Fehmi Omairi.

OBJETO: Prédio comercial, sito na Praça Tiradentes, nº 505, bairro Centro, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado e Custo Unitário Básico de Construção - CUB.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$7.000.000,00

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: Terreno com 6,35 metros de frente para a praça Tiradentes, nesta capital de Curitiba/PR, medindo 11,87 metros, na face Oeste em linha normal ao alinhamento, deste ponto ao rumo Suleste mede mais ou menos 33,80 metros, nos fundos e na divisa Leste pela parede divisória dos prédios, sendo 14,36 metros em linha paralela a anterior, e no rumo sueste 29,17 metros mais ou menos até os fundos, confrontando de quem da rua olha pelo lado direito com o lote 019.000, quadra 065, setor 11, do lado esquerdo com o lote 021.000, quadra 065, setor 11, e nos fundos com o lote 007.000, quadra 065, setor 11. Contendo um prédio com 2 pavimentos, sob nº 505 da Praça Tiradentes. Demais características constantes na Matrícula nº 24.900, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.065.020.000-1.

LOCALIZAÇÃO: Praça Tiradentes, nº 505, bairro Centro, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba/PR, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Riachuelo, Av. Marechal Floriano Peixoto, Rua XV de Novembro, Rua Marechal Deodoro, Rua Barão do Rio Branco, entre outras, estando cercado pelos bairros Centro Cívico, Alto da Glória, Cristo Rei, Jardim Botânico, Rebouças, Água Verde, Batel, Bigorrião, Mercês e São Francisco.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, colégios, universidade, igrejas, farmácia, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda 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	24.900	3º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
11.065.020.000-1	01.0038.0306.00-6	J-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZH.1 - Zona Histórica 2	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
100% / 80% / 50%	----	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	6,35	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO PRÉDIO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$1.323.654,11 (um milhão, trezentos e vinte e três mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e onze centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para prédios similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$1.950.000,00	463	R\$ 4.211,66	R\$ 3.790,50
AMOSTRA 2	R\$8.000.000,00	1969	R\$ 4.062,98	R\$ 3.656,68
AMOSTRA 3	R\$14.900.000,00	3608	R\$ 4.129,71	R\$ 3.716,74
AMOSTRA 4	R\$3.000.000,00	713	R\$ 4.207,57	R\$ 3.786,82
AMOSTRA 5	R\$4.390.000,00	1173	R\$ 3.742,54	R\$ 3.368,29
AMOSTRA 6	R\$6.950.000,00	1883	R\$ 3.690,92	R\$ 3.321,83

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO PRÉDIO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o prédio avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$21.640,85 / 7 = R\$3.606,81.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.606,81m²) pela área do prédio (1959,00m²), obtendo o valor de R\$7.065.736,04.

7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais).

9 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de Mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.
- ANEXO IV - Fotos do Imóvel.
- ANEXO V - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 28 de fevereiro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

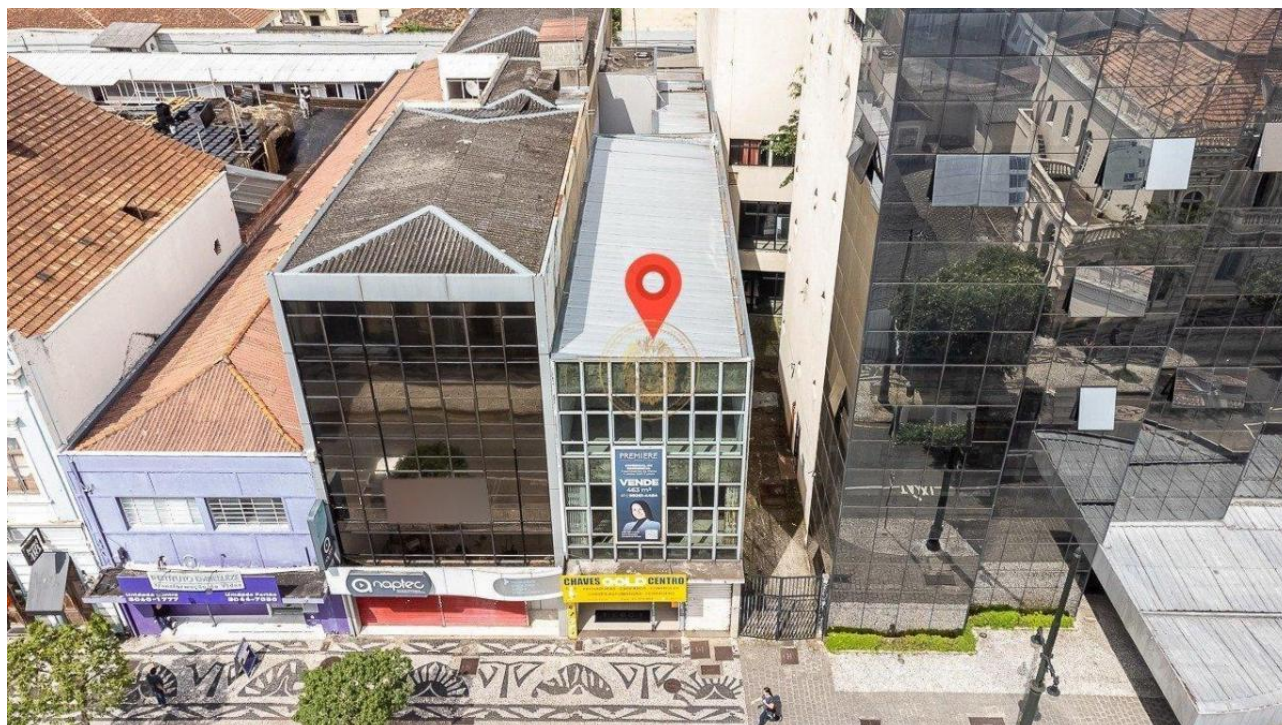
Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Prédio.

LOCALIZAÇÃO: Rua Barão do Rio Branco, nº 398, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-para-venda-ou-locacao-2987138697.html>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Prédio.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Dr. Muricy, nº 380, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-1968-m-venda-por-r\\$-8.000.000-00-ou-aluguel-2936480560.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-1968-m-venda-por-r$-8.000.000-00-ou-aluguel-2936480560.html)



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Prédio.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Ermelino de Leão, nº 45, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/para-fazer-um-retrofit-incrivel-2957008435.html>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Prédio.

LOCALIZAÇÃO: Rua André de Barros, nº 305, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-2978511187.html>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Prédio.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Cabral, nº 27, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-a-venda-4-andares-1.173m-centro-2968994280.html>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Prédio.

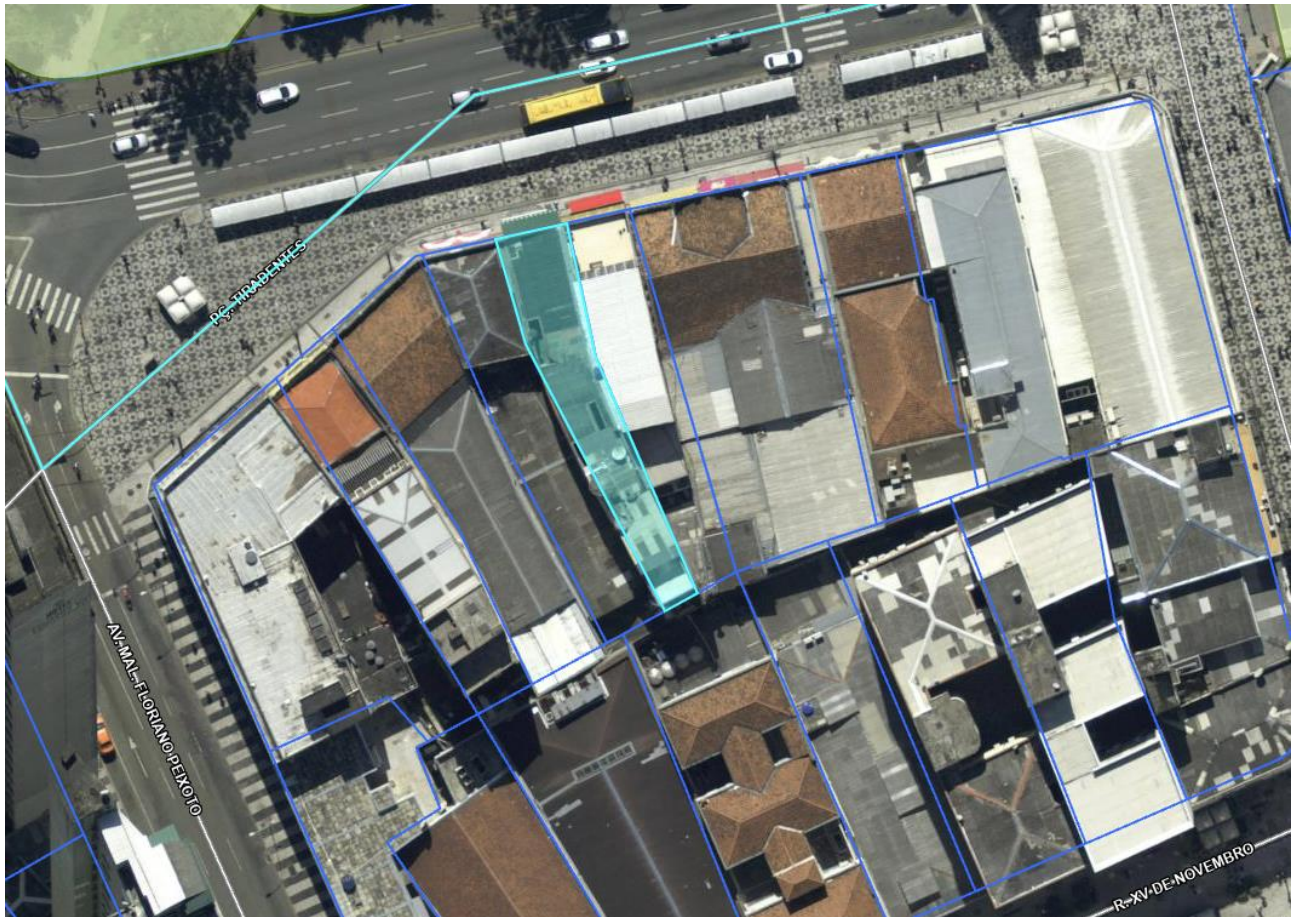
LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, nº 547, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-central-1.883-50-m2-2980913994.html>



ANEXO II

Localização Google Earth



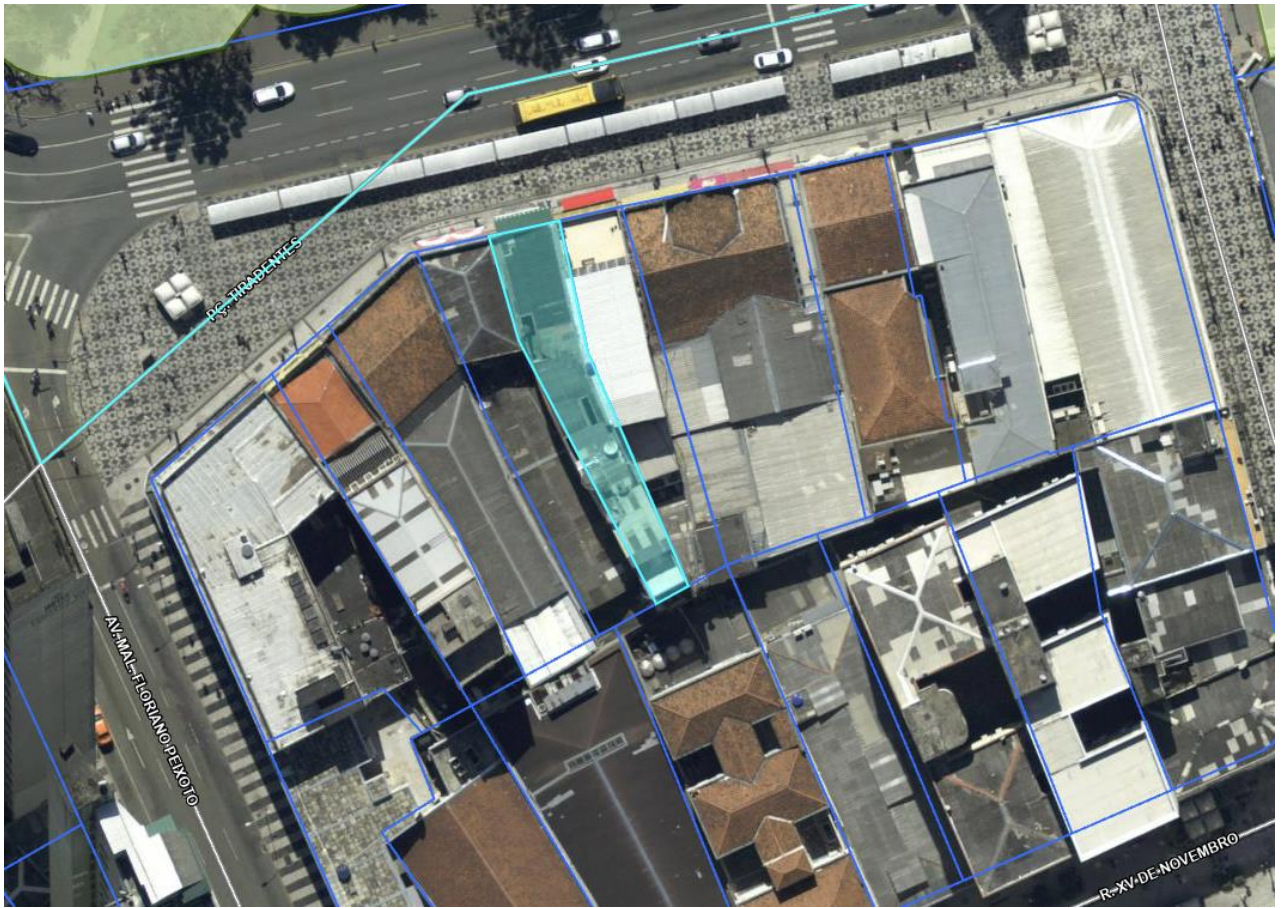
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



topoleiloes.com.br

ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal