



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0003230-32.2018.8.16.0185

PRÉDIO COMERCIAL

Rua Amintas de Barros, 383, Centro, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

Índice Analítico

1	RESUMO EXECUTIVO	3
2	LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS	4
3	BASE LEGAL	5
4	OBJETO DA AVALIAÇÃO	5
4.1	Descrição do Imóvel	5
4.2	Características da Região	5
5	OBJETIVO	5
6	DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	6
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	6
7.1	Valor Venal do Imóvel	6
7.2	Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta	6
7.3	Cálculos Avaliatórios	7
7.4	Edificações/Benfeitorias – Custo de Reprodução.....	9
7.5	Edificações/Benfeitorias - Benefícios e Despesas Indiretas (BDI.....	10
7.6	Aplicação do BDI.....	10
7.7	Fórmula do BDI.....	11
7.8	Arredondamento de Valores.....	13
8	CONCLUSÃO	13
9	ANEXOS.....	14
9.1	ANEXO I - Pesquisa de Mercado.....	15
9.2	ANEXO II - Localização Google Earth.....	22
9.3	ANEXO III – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas	23
9.4	ANEXO IV - Fotos do Imóvel	24
9.5	ANEXO V - Outros Documentos.....	26

1 ¹RESUMO EXECUTIVO

ESPÉCIE: Prédio Comercial

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO: HOTEL ELO LTDA.

OBJETO: Prédio Comercial localizado na Amintas de Barros, 383, Centro, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Determinar o valor de mercado do Imóvel para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: Valor arredondado

R\$ 5.800.000,00
(Cinco Milhões e Oitocentos Mil Reais)

¹ Esta página não possui valor isolado, devendo estar anexada ao Laudo de Avaliação para sua efetivação legal.

2 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

Este laudo apresenta em sua conclusão o valor de mercado do imóvel, que é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade de em questão, de leilão.

Este Laudo de avaliação foi produzido com base documental fornecida no processo, incluindo a documentação do imóvel avaliado tais como matrícula ou escritura, as quais são admitidas como verdadeiras, atualizadas e confiáveis.

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 documentais 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.

3 BASE LEGAL

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ABNT NBR 14653 que fixa diretrizes para a avaliação de bens e suas partes aplicáveis, que no caso deste Laudo são a Parte 1, ABNT NBR 14653-1:2019, de procedimentos gerais da avaliação de bens e a Parte 2, ABNT NBR 14653-2:2011, de avaliação de imóveis urbanos.

4 OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Descrição do Imóvel

O imóvel avaliado está localizado na Rua Amintas de Barros 383, possui um terreno com uma área de 462 m², medindo 13,90m de testada. No terreno está a construído um prédio o qual é utilizado para fins comerciais, atualmente um hotel, com inscrição imobiliária 01.1.0018.0132.00-6, indicação fiscal 12.012.010.000-3 e com uma área de 1.372,60m².

LOCALIZAÇÃO: R. Amintas de Barros, 383 - Centro, Curitiba – PR, CEP: 80.060-205.

4.2 Características da Região

O imóvel está situado na região central da cidade de Curitiba/PR, o bairro possui uma área de 3,30 km² e população de aproximadamente 43.795. Tem como bairros limítrofes São Francisco, Centro Cívico, Alto da Glória, Alto da XV, Cristo Rei, Jardim Botânico, Rebouças, Água verde, Batel, Bigorrião e Mercês.

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

5 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para fins de venda judicial. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade de em questão, de leilão.

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.

6 DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	13.669	3º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
12.012.010	01.1.0018.0132.00-6	I-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.A - Zona Residencial 4	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	6 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	14,00	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Valor Venal do Imóvel

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$ 3.493.137,19 (Três Milhões, Quatrocentos e Noventa e Três Mil, Cento e Trinta e Sete Reais e Dezenove Centavos).

7.2 Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta

O aferimento do preço médio do m² de imóveis 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 considerando os seguintes fatores:

- Área útil;
- Testada
- Infraestrutura;
- Múltiplas Frentes;
- Profundidade;

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 venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

Amostra	Valor (R\$)	Metragem (m ²)	Valor do m ² (R\$)	Valor do m ² (-10%) (R\$)
Amostra 1	R\$ 1.194.000,00	480,00	R\$ 2.487,50	R\$ 2.238,75
Amostra 2	R\$ 1.790.000,00	669,00	R\$ 2.675,64	R\$ 2.408,07
Amostra 3	R\$ 850.000,00	354,00	R\$ 2.401,13	R\$ 2.161,02
Amostra 4	R\$ 1.499.000,00	653,00	R\$ 2.295,56	R\$ 2.066,00
Amostra 5	R\$ 1.200.000,00	420,00	R\$ 2.857,14	R\$ 2.571,43
Amostra 6	R\$ 1.700.000,00	664,00	R\$ 2.560,24	R\$ 2.304,22
Amostra 7	R\$ 1.280.000,00	450,00	R\$ 2.844,44	R\$ 2.560,00

7.3 Cálculos Avaliatórios

O imóvel teve seu cálculo de valor provável de realização determinado *de per se*, como fazem prova as memórias de cálculo constantes deste Laudo.

O valor final é o resultado do processo comparativo típico do método, para a data deste Laudo.

Dados da Amostra:

Amostra	Valor (R\$)	Valor m ² (R\$)	Valor m ² (R\$) -10%	Área (m ²)	Frente	Cinfr	Cmult	Pe
1	1.194.000,00	2.487,50	2.238,75	480,00	12,00	1,00	0,95	40,00
2	1.790.000,00	2.675,64	2.408,07	669,00	13,80	1,00	0,95	48,48
3	850.000,00	2.401,13	2.161,02	354,00	12,00	1,00	0,95	29,50
4	1.499.000,00	2.295,56	2.066,00	653,00	12,00	1,00	0,95	54,42
5	1.200.000,00	2.857,14	2.571,43	420,00	14,00	1,00	0,95	30,00
6	1.700.000,00	2.560,24	2.304,22	664,00	16,00	1,00	0,95	41,50
4	1.280.000,00	2.844,44	2.560,00	450,00	12,50	1,00	0,95	36,00
TR				462,00	14,00	1,00	0,95	33,00

Homogeneização de Valores:

Cf	Cp	Cinf	Cmult	Ce
0,98	1,00	1,00	1,00	0,98
1,01	1,00	1,00	1,00	1,01
0,98	1,16	1,00	1,00	1,14
0,98	1,00	1,00	1,00	0,98
1,02	1,15	1,00	1,00	1,17
1,05	1,00	1,00	1,00	1,05
0,99	1,05	1,00	1,00	1,04
1,015	1,101	1,000	1,000	1,117

Amostra	R\$/m ²	Homogeneização	Amostras Aceitas
7	2.238,75	2.186,63	2.186,63
9	2.408,07	2.435,64	2.435,64
11	2.161,02	2.457,13	2.457,13
12	2.066,00	2.017,90	2.017,90
13	2.571,43	3.013,23	3.013,23
14	2.304,22	2.418,40	2.418,40
16	2.560,00	2.661,97	2.661,97

Limites de Confiança e Média Saneada:

Considerando as margens de segurança com 7 (sete) amostras aceitas.

TR1	R\$
Média	2.455,84
Limite Superior	3.192,60
Limite Inferior	1.719,09
Média Saneada	2.455,84

Tratamento Estatístico:

TR	R\$
Desvio Padrão	321,26
n	7
CV	13,08%
t	1,533
eo	186,14
TR Básico	R\$/m ²
Valor Máximo	2.641,99
Valor Médio	2.455,84
Valor Mínimo	2.269,70

Cálculo de Valor do Objeto TR.1:

Para calcular o valor do objeto TR.1 temos que considerar as dimensões do imóvel e proceder a homogeneização:

TR1	R\$/m ²
Valor Máximo	2.951,84
Valor Médio	2.743,86
Valor Mínimo	2.535,89

Considerando a homogeneização dos valores então foram calculados os seguintes valores para o Objeto TR.1:

TR1	R\$
Valor Máximo	1.363.747,94
Valor Médio	1.267.663,55
Valor Mínimo	1.171.579,16

7.4 Edificações/Benfeitorias – Custo de Reprodução

A avaliação pelo custo de reprodução está baseada no conceito de valorar a benfeitoria aos preços correntes de mercado, utilizando padrões construtivos semelhantes aos da benfeitoria em questão.

Custo Unitário:

Para este Laudo foi utilizado como parâmetro o Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado do Paraná (CUB-PR), utilizado o padrão Normal, considerando o padrão de construção e acabamento do Imóvel objeto deste Laudo.

Cub Fevereiro/PR (m ²):	Sigla	Valor (R\$)
CSL 16-N	CSL	3.013,65

Fator de Correção de Valores:

Tendo em vista que o CUB leva em consideração benfeitorias com padrões normais de construção, para efeito deste Laudo foram considerados fatores de correção, fazendo com que o bem seja reavaliado levando em conta o padrão das benfeitorias realizadas, de acordo com os materiais utilizados e situações de não acabamento total das obras.

Variável de Depreciação pela Idade Aparente das Benfeitorias:

Para o cálculo da depreciação das benfeitorias/edificações foi utilizado o método de **Ross-Heidecke**, onde o valor da depreciação é calculado pela seguinte fórmula:

Variável de Depreciação pela Idade Aparente
$D = \frac{(100 - K)}{100}$

Onde:

D = Fator de Depreciação

K = Variável da Tabela de **Ross-Heidecke**

7.5 Edificações/Benfeitorias - Benefícios e Despesas Indiretas (BDI)

Na elaboração dos orçamentos de obras, existem dois componentes que juntos determinam o preço final de uma obra: os custos diretos e o BDI. O primeiro é determinado em função das especificações dos materiais e das normas de execução dos serviços constantes nos projetos, nos memoriais descritivos e no caderno de encargos. O segundo é um componente aplicado sobre o custo direto com vistas a contemplar as despesas indiretas e o lucro da construtora.

Conceitualmente, denomina-se Benefícios ou Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) a taxa correspondente às despesas indiretas e ao lucro que, aplicada ao custo direto de um empreendimento (materiais, mão-de-obra, equipamentos), eleva-o a seu valor final.

Esta taxa tanto pode ser inserida na composição dos custos unitários como pode ser aplicada ao final do orçamento, sobre o custo total. Dessa forma, o preço de execução de um serviço de construção civil (preço de venda ou valor final) é igual ao custo da obra mais a taxa de BDI.

7.6 Aplicação do BDI

A base de aplicação da taxa de BDI são os custos diretos orçados, e o preço final da obra é obtido somando-se a esses custos diretos a parcela correspondente ao BDI, ou seja, para se obter o valor total de um serviço de construção civil deve ser aplicada a seguinte relação matemática:

Referência para este laudo:
$PV = PC \times (1 + BDI)$

Onde:

PV = Preço de Venda

PC = Custo Direto

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas

7.7 Fórmula do BDI

A fórmula para cálculo da taxa a ser acrescida aos custos diretos a título de Benefícios e Despesas Indiretas é dada por:

Referência para este laudo:
$\frac{\text{BDI} = (1+X) \times (1+Y) \times (1+Z) - 1}{(1-I)}$

Onde:

X = Taxa da somatória das despesas indiretas, exceto tributos e despesas financeiras

Y = Taxa representativa das despesas financeiras

Z = Taxa representativa do lucro

I = Taxa representativa da incidência de impostos

Os componentes relativos à tributação encontram-se no denominador pois suas taxas incidem sobre o valor final (ou de venda).

Considerando que os componentes do BDI são o lucro e as seguintes despesas indiretas (com os percentuais propostos como referência para esse Laudo): administração central, gastos com ISS, PIS COFINS, mobilização e desmobilização, despesas financeiras e seguros e imprevistos / riscos, conforme composição analítica a seguir:

Itens que compõem o BDI	Percentuais (%)
Lucro	7,40%
Administração Central	3%
Despesas Financeiras	1,39%
Impostos	8,65%
ISS	5%

Itens que compõem o BDI	Percentuais (%)
COFINS	3%
PIS	0,65%
CONT.PREV. Sobre REC.BRUTA - CPRB	0,00%
Seguros e imprevistos / riscos	2,27%
Mobilização e Desmobilização	4%

Aplicando-se a fórmula do BDI, obtém-se a seguinte taxa: **30,25%**.

Nº Objeto	CUB	Nome da Edificação	Área (m²)	Vida Útil (anos)	Idade Aparente (anos)	Idade em % da vida	Estado de Conservação	K (Ross Heidecke)
BF.01	CAL	Prédio hotel	1.372,60	50,00	20,00	50%	C	29,90
			1.372,60					

Continuação da tabela

Depreciação	Fator de Correção de Valores	CUB Padrão	CUB Corrigido	Valor da Benfeitoria depreciada	Custos somados ao CUB	Valor do BDI	Valor da Benfeitoria com BDI
70,10%	110,00%	R\$ 3.013,65	R\$2.323,83	R\$ 3.189.682,90	R\$ 350.865,12	R\$ 965.013,62	R\$ 4.505.561,64
						3.334.668,49	R\$ 4.505.561,64

Continuação do cálculo:

Custos somados ao CUB	Total
OFE (Orçamento de Fundações Especiais):	R\$ 350.865,12
OFD (Orçamento de Fundações Diretas):	
Fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes.	

Área Total (m²)	1.372,60
Valor por m²	R\$ 3.282,50
Valor Total das Benfeitorias	R\$ 4.505.561,64

Resumo dos valores avaliados:

Descritivo	M ²	Valor	Valor/M ²
Terreno – matrícula 13.669	462,00	R\$ 1.267.663,55	R\$ 2.743,86
Edificações/Benfeitorias	1.372,60	R\$ 4.505.561,64	R\$ 3.282,50
Valor Total do Imóvel	-	R\$ 5.773.225,19	-
Valor Total do Imóvel Arredondado	-	R\$ 5.800.000,00	-

7.8 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.

O valor arredondado do imóvel avaliado neste laudo é de R\$5.800.000,00 (Cinco Milhões e Oitocentos Mil Reais)

8 CONCLUSÃO

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$5.800.000,00 (Cinco Milhões e Oitocentos Mil Reais).

9 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de Mercado

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do Imóvel

ANEXO IV – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas

ANEXO V - Outros Documentos

Curitiba/PR, 08 de março de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Itupava, 1580 - Alto da XV, Curitiba - PR, 80045-330

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-bairros-curitiba-480m2-venda-RS1194000-id-2652419303/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Floriano Essenfelder - Alto da Glória, Curitiba - PR, 80060-270

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-gloria-bairros-curitiba-669m2-venda-RS1790000-id-2637311560/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Reinaldo Schaffenberg de Quadros, 665 - Alto da XV, Curitiba - PR, 80045-215

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-354m2-venda-RS850000-id-2600787933/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Sen. Xavier da Silva, 100 - São Francisco, Curitiba - PR, 80530-022

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-sao-francisco-bairros-curitiba-653m2-venda-RS1499000-id-2669399020/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Travessa Kalil Karan, 99 - Alto da XV, Curitiba - PR, 80045-285

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-420m2-venda-RS1200000-id-2539162675/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Dr. Faivre, 609 - Centro, Curitiba - PR, 80060-140

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-curitiba-664m2-venda-RS1700000-id-2615433431/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Camões, 537 - Alto da XV, Curitiba - PR, 80040-180

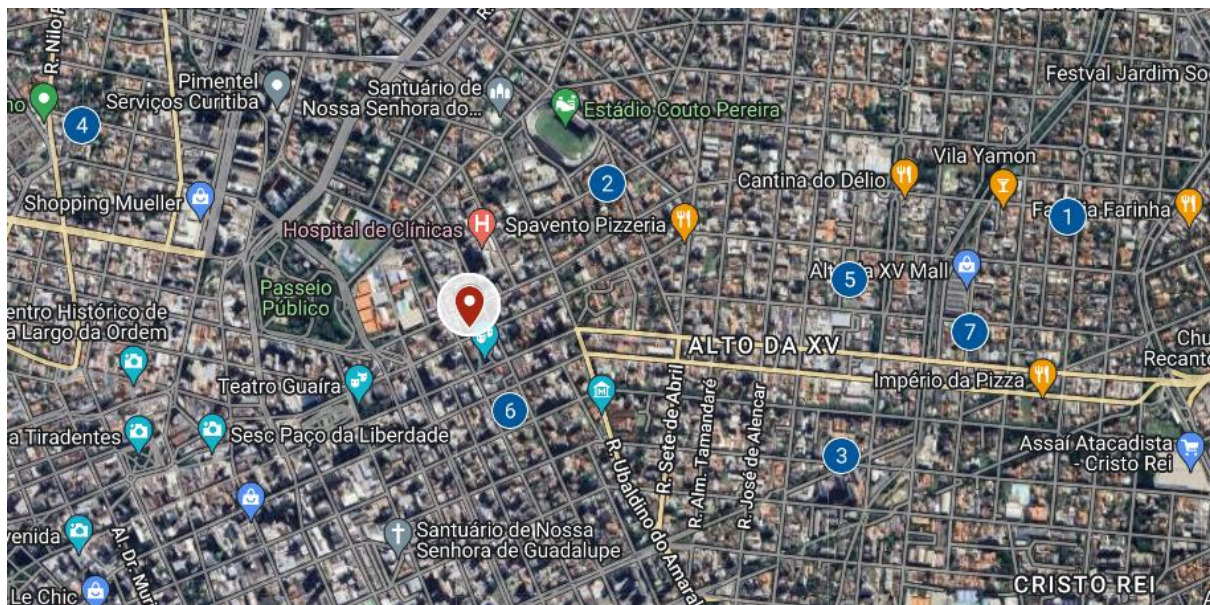
LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-bairros-curitiba-450m2-venda-RS1280000-id-2663460265/>



9.2 ANEXO II - Localização Google Earth

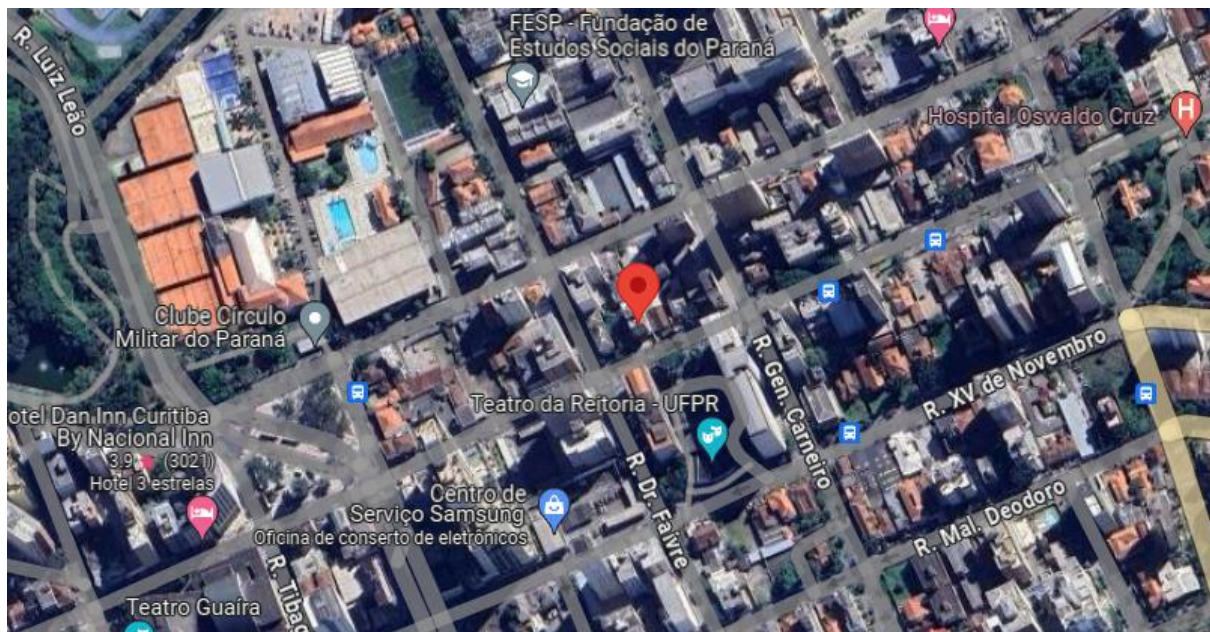


9.3 ANEXO III – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas



9.4 ANEXO IV - Fotos do Imóvel





9.5 ANEXO V - Outros Documentos