Helcio Kronberg Avaliador e Leiloeiro Público Oficial
R. Emiliano Perneta, 736 – Centro - Curitiba/PR Fone/Fax 41 3233-1077

LAUDE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA VENDA EM HASTA PÚBLICA

Processo 0033193-67.2011.8.16.0179 - 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro da Região Metropolitana de Curitiba

JUNHO DE 2013

ÍNDICE.....01

1. SOLICITANTE.....02

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....02

3. OBJETO.....03

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....05

5. OBJETIVO.....05

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.....05

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....07

8. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....08

9. METODOLOGIA.....08

10. PESQUISA DE VALORES.....09

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....09

12. ENCERRAMENTO.....10

ANEXOS

- Memória de Cálculo
- Valor de Mercado do Imóvel
- Preço Médio do m2 de Área Construída; Fator Oferta
- Valor do Imóvel Venda Forçada

- Pesquisa de Mercado

1. SOLICITANTE

1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial da Região Metropolitana de Curitiba

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O imóvel apresenta áreas distintas, na matrícula 15.312,0 m2 e na guia amarela da prefeitura de Curitiba 15.840,0 m2. Para o presente trabalho foi considerada área da matrícula do imóvel, ou seja, 15.312,0 m2 não sendo feita mediações para conferência, uma vez que tais, não fazem parte do escopo do presente trabalho.

Todas as medias, áreas das benfeitorias, foram fornecidas pela Empresa Telos, não sendo feita mediações para conferência, uma vez que tais, não fazem parte do escopo do presente trabalho.

Dos 7 (sete) imóveis pesquisados para comparação de preço, somente um não apresenta benfeitoria, todos os demais apresenta benfeitorias, mas estas não refletem o valor do terreno, uma vez que, o uso indicado é para construção de edifícios, devendo estas benfeitorias serem demolidas. Tanto as benfeitorias não fazem parte do preço do imóvel, como a demolição destas também não são consideradas.

A exemplo do exposto acima, o imóvel avaliado no presente trabalho também apresenta benfeitorias, mas tem o mercado regido pela utilização, ou seja, para construção de edifícios, sendo, portanto demolidas. Da mesma forma, não sendo considerado no valor do imóvel as benfeitorias, nem a demolição destas.

3. OBJETO

3.1. Tipo do bem

Imóvel comercial

3.2. Ocupante do Imóvel – Tipo de Ocupação

O Imóvel encontra-se desocupado

3.3. Descrição sumária do bem

Imóvel Comercial com terreno de 15.840 m2, com numeração predial 1.603 da Rua Maestro Francisco Antonello, – Vila Fanny – Curitiba PR, com área global construída de 4.234,5 m2.

3.4. Localização

O Imóvel está localizado na Rua Maestro Francisco Antonello, com numeração predial 1.603 – Vila Fanny – Curitiba PR.

Ao lado esquerdo a Avenida Santa Bernadete, ao lado direito a Rua Doutor Gusmão Faria e aos fundos a Avenida Major Vicente de Castro.

Dista:

3,0 km do Shopping Center Palladium

500 metros da Linha Verde

3.5. Acesso: Acesso pela Linha verde e pela Aveinida Santa Bernadethe.

3.6. Zoneamento: ZT – LV Zona de Transição Linha Verde – 11 S. Sul – AIB3

3.7. Sistema Viuário: Coletora 2/Normal/Coletora1/Setorial.

3.8. Classificações dos Usos:

3.8.1. Usos permitidos Habitacionais
- 3.8.1.1. Habitação coletiva
- 3.8.1.2. Habitação institucional
- 3.8.1.3. Habitação transitória
- 3.8.1.4. Habitação unifamiliares em série

3.8.2. Usos Permitidos Comerciais
- 3.8.2.1. Comércio e serviço vicinal e de bairro com área máxima construída de 400,0 m2 comunitário 1 com área máxima construída de 400,0 m2.

3.8.3. Usos Tolerados
- 3.8.3.1. Três habitações unifamiliares

3.9. Parâmetros de Construção

3.9.1. Coeficiente de Aproveitamento: 1,0

3.9.2. Taxa de Ocupação: 50% - Inclusive Subsolo

3.9.3. Taxa de permeabilidade: Obrigatória a implantação de mecanismos de retenção de águas pluviais nos termos do disposto em legislação específica, exceto as residências unifamiliares até o limite de três unidades, que deverão se enquadrar somente às disposições e exigências da legislação específica.

3.10. Altura máxima: 4 pavimentos – Atendido o Cone da Aeronáutica.

3.11. Recuo Frontal: 5,0 m

3.12. Afastamento das Divisas: Até 2 pavimentos – Facultado; Acima de 2 pavimentos – H/6 atendendo o mínimo de 2,5 m.

3.13. Estacionamento: Obedecer o contido no decreto 582/90

3.14. Recreação: Obedecer o contido no decreto 212/07

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Fanny, o nome é uma homenagem à esposa de Roberto Hauer, grande proprietário das terras da região. Vila Fanny, como já foi chamado antigamente, é um bairro novo e abriga intensa rotatividade devido ao comércio, predominante na região. Possui área de 1.996.000 m², com população total de 7.866 habitantes.

Localizado na parte sul da cidade, entre os bairros Novo Mundo, Lindóia, Parolin, Hauer e Xaxim, o Fanny é um bairro novo, também caracterizado pela presença de uma série de indústrias e por uma população bastante ativa.

5. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para venda em hasta pública.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1. Terreno:

Terreno com área total de 13.312 m2 resultante da unificação dos lotes nº1 a 30, quadra 90 da planta Lindóia, medindo 116,0 metros de frente para a Rua Maestro Francisco Antonello, do lado esquerdo possui frente de 132,0 metros para a Avenida Santa Bernardethe, do lado direito possui frente de 132, 0 metros para a Rua Doutor Gastão Faria e aos fundos frete de 116,0 metros para a Avenida Major Vicente de Castro.

6.2. Benfeitorias:

6.2.1. **Administração:** Edifício em um pavimento com estrutura em concreto armado. Parede em alvenaria com acabamento externo em tijolo aparente e internamente com reboco, e acabamento em pintura látex. Piso em carpete, Forros em PVC e aglomerado especial para forros acústicos. Banheiro com piso em granilha e paredes com azulejos em meia parede. Cobertura com estrutura metálica com telhas de alumínio, com área de 300,00 m2 (10 x 30). Anexo refeitório com piso em cimento alisado sem forro, cm área de 150 m2 (10 x15). ÁREA TOTAL = 450 M2

6.2.2. **Setor Plástico:** Barracão industrial, com estrutura em concreto armado. Paredes em alvenaria com acabamento externo em tijolo aparente e internamente com reboco, e acabamento em pintura látex. Piso em concreto armado. Banheiros com piso de granilha e paredes com azulejos em meia parede. Cobertura com estrutura

metálica com telhas de alumínio, com ÁREA TOTAL = 500 M2 (10 X 50)

6.2.3. **Setor Gráfica:** Barracão industrial, com estrutura em concreto armado. Paredes em alvenaria com acabamento externo em tijolo aparente e internamente com reboco, e acabamento em pintura látex. Piso em concreto armado revestido com piso tipo Paviflex. Forro em chapas de fibra revestida em PVC. Banheiros com piso em granilha e paredes com azulejos em meia parede. Cobertura com estrutura metálica com telhas de alumínio, com ÁREA TOTAL = 750,0 M2 (30 X 25)

6.2.4. Setor Marcenaria: Barracão industrial, com estrutura em concreto armado. Paredes em alvenaria com acabamento externo em tijolo aparente e internamente com reboco, e acabamento em pintura látex. Piso em concreto armado (25%) e em saibro compactado (75%). Cobertura com estrutura metálica com telhas de fibro cimento, com ÁREA = 500,0 M2 (10 X 50)

6.2.5. Setor Almoxarifado: Barracão industrial, com estrutura em concreto armado. Paredes em alvenaria com acabamento externo em tijolo aparente e internamente com reboco, e acabamento em pintura látex. Piso em concreto armado. Banheiros com piso de granilha e paredes com azulejos em meia parede. Cobertura com estrutura metálica com telhas de alumínio, com ÁREA TOTAL = 750,0 m2 (30 x 25).

6.2.6. Setor Metalurgia: Barracão industrial, com estrutura em concreto armado. Paredes em alvenaria com acabamento externo em tijolo aparente e internamente com reboco, e acabamento em pintura látex. Piso em concreto armado. Banheiros com piso de granilha e paredes com azulejos em meia parede. Cobertura com telhas autoportantes em calhetão de fibrocimento, com ÁREA TOTAL = 882,00 m2 (28 x 31,50).

6.2.7. Setor Anexo Pintura: Barracão industrial, com estrutura em concreto armado. Paredes em alvenaria com acabamento externo em tijolo aparente e internamente com reboco, e acabamento em pintura látex. Piso em concreto armado. Banheiros com piso de granilha e paredes com azulejos em meia parede. Cobertura com telhas autoportantes em calhetão de fibrocimento, com ÁREA TOTAL = 310,50 m2 (10 x 31,50).

6.2.8. Setor Páteo: Páteo com sub base e tratamento superficial com capa denominada anti-pó, com ÁREA TOTAL = 2.500,0 M2

6.2.9. Casa1: Casa em madeira com um pavimento, tendo as áreas de cozinha e banheiros em alvenaria. Piso em madeira e forros em madeira tipo paulista, com ÁREA TOTAL = 56,0 M2

6.2.10. **<u>Casa 2:</u>** Casa em madeira com um pavimento, tendo as áreas de cozinha e banheiros em alvenaria. Piso em madeira e forros em madeira tipo paulista, com ÁREA TOTAL = 26,0 M2.

6.2.11. **<u>Vestiário Campo:</u>** Vestiário composto de dois banheiros e área para vestiário. Edifício em alvenaria com piso cerâmico e paredes com reboco e pintura látex. Cobertura metálica e telhas de fibrocimento, com ÁREA TOTAL = 10,0 M2 (2,0 X 5,0).

6.2.12. **<u>Caixa de água:</u>** Caixa de água elevada em estrutura de concreto aramado, com capacidade de 18,0 m3, altura de 10 metros.

7. <u>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</u>

7.1. Liquidez: Alta – localização e potencial construtivo

7.2. Desempenho de mercado: Aquecido

7.3. Absorção pelo mercado: Média, dificultado pela modalidade de venda que exige o pagamento a vista, sem parcelamentos, como ocorre em outras modalidades de venda, associada ao tamanho do imóvel que exige grande aporte de recurso financeiro.

Terrenos de área similar são comumente comercializados através de permuta por área construída, e outras modalidade que não impliquem em pagamento do total do valor do imóvel em dinheiro.

7.4. Público alvo para absorção do bem: Incorporadores, investidores de forma geral

7.5. Facilitadores para negociação do bem: Localização do imóvel, tamanho do imóvel e amplo banco de dados e network do leiloeiro e do síndico.

8. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação enquadrando-se no Grau I de Fundamentação, conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

Para a obtenção do valor do imóvel, primeiro calculou-se o valor do imóvel para a venda avista (Anexo Memória de Cálculo – Valor de Mercado do Imóvel). Depois sobre este valor foi aplicado o fator de homogeneização Oferta (Anexo Memória de Cálculo Preço Médio do m2 de Área Construída; Fator Oferta) – preço médio para chegar da venda forçada (Anexo Memória de Cálculo Venda Forçada).

9. METODOLOGIA

9.1. Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo direto de custo, conforme item 8.32 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas: onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

9.1.1. .Fatores de Homogeneização

9.1.1.1. Área: Para diferenças entre áreas <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4) Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

9.1.1.2. Localização:

9.1.1.3. Frentes Múltiplas

9.1.1.4. Oferta:

10. PESQUISA DE VALORES

Pesquisa realizada em 20/05/2013.

Cotação	Metragem	Preço
1	516,0	R$416.000,00
2	900,0	R$900.000,00
3	720,0	R$800.000,00
4	315,0	R$400.000,00
5	696,0	R$850.000,00

Valor médio metro quadrado de área construída					
Cotação	**Área**	**Preço**		**R$/m2**	
1	100	R$	245.000,00	R$	2.450,00
2	80	R$	260.000,00	R$	3.250,00
3	76	R$	236.570,00	R$	3.112,76
Preço médio m2				R$	2.937,59

Anexo Pesquisa de Mercado

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

11.1. Valor de Mercado do Imóvel: R$ 12.353.874,72 (Doze milhões, trezentos e cinquenta e três mil, oitocentos e setenta e quatro reais e setenta e dois centavos).

11.2.* Valor de Venda Forçada do Imóvel: R$ 8.320.693,92 *(Oito milhões, trezentos e vinte mil, seiscentos e noventa e três reais e noventa e dois centavos).

Diante do acima exposto, e conforme memória de cálculo nos termos do item 8.32 da NBR-14.653-2, norma da ABNT, avalio o imóvel em **R$ 8. 320.693,92 *(Oito milhões, trezentos e vinte mil, seiscentos e noventa e três reais e noventa e dois centavos).***

Em 27 de junho de 2013

12. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe (não incluindo os anexos relacionados abaixo) de 10 (dez) folhas escritas só de um lado, contendo rubricas, menos nesta via que vai citada e assinada.

Acompanham (2) dois anexos:

- Memória de Cálculo

- Valor de Mercado do Imóvel
- Preço Médio do m2 de Área Construída; Fator Oferta
- Valor do Imóvel Venda Forçada

- Pesquisa de Mercado

Curitiba,27 de junho de 2013

HELCIO KRONBERG