

Avaliação

Shopping Maringá Park





Kadima Empreendimentos e Participações Ltda. e MGF Promoções e Eventos Ltda.

Laudo de Avaliação Técnica do Terreno e das benfeitorias existentes no Imóvel de vossa propriedade, onde atualmente funciona o Shopping Maringá Park, localizado à Rua Avenida São Paulo, 1.099, Centro, Maringá / PR.

Data-base: 20 de Agosto de 2025



Índice

	Página
Objetivo do Trabalho	4
Escopo do Trabalho	4
Descrição da região e do Empreendimento	4
Relatório Fotográfico	7
Descrição da metodologia adotada	17
Método da Renda	17
Resultado da avaliação do imóvel	19
Conclusão	20
Encerramento do laudo	21

Anexos

Anexo I – Planilha de Homogeneização de Terrenos pesquisados





2

Ativo avaliando: Terreno e benfeitorias onde atualmente funciona o Maringá Park

Localização: Maringá Park – Shopping Center, localizado à Rua Avenida São Paulo, 1.099, Centro.

Data-base do Laudo: Agosto de 2025

**Valor atual para venda: R\$ 190.960.000,00
(Cento e noventa milhões,
novecentos e sessenta mil reais).**





Kadima Empreendimentos e Participações Ltda.

Avenida São Paulo, nº 1.099 – Zona 01
Cep 87013-931 – Curitiba – PR.

Prezados Senhores:

O presente relatório contém o resultado da avaliação técnica do terreno e benfeitorias, conforme proposta aceita no dia 19 de agosto de 2025, referente ao Maringá Park – Shopping Center, localizado em Maringá – PR, para a data-base de 20 de agosto de 2025.

Durante a realização do trabalho foram enviadas todas as informações necessárias de forma remota, além da realização de reuniões virtuais.

Nesse conjunto de informações e documentos, definimos o Método Comparativo de Dados para a pesquisa de amostras para a parcela do terreno e avaliamos as benfeitorias pelo Método Evolutivo, apresentados a seguir.

Encontram-se indicados, em capítulos específicos, o objetivo do trabalho, o escopo do trabalho, a metodologia utilizada, a descrição da região, a descrição do ativo e o resultado da avaliação.

No anexo planilha com os recebimentos e os demonstrativos utilizados no trabalho.

Atenciosamente

EMBRAVISTA LTDA.
CREA/SP – 0822592





1- Objetivo do trabalho

O presente trabalho foi efetuado para determinação do valor de venda do terreno e das benfeitorias erigidas que compõe o Maringá Park, para a data-base de 20 de Agosto de 2025, para embasar o Plano de Recuperação Judicial do Shopping.

2- Escopo do trabalho

O trabalho de avaliação do imóvel onde o Shopping funciona, localizada à Avenida São Paulo, 120, Centro, Maringá, Estado do Paraná, Centro / PR, teve o seguinte escopo:

1. Recebimento de informações do imóvel paradigma para levantamento as amostras compatíveis na parcela terreno (Método Comparativo);
2. Método Evolutivo: Cálculo do valor das benfeitorias com o uso do CUB do Estado do Paraná e aplicação dos coeficientes de obsolescência presentes na Norma ABNT 14.653 – Avaliação de Imóveis;
3. Estudos, análise estatística das informações, confecção e montagem do laudo em escritório.

3- Terminologia

Para os efeitos desta parte da NBR 14653, aplicam-se as definições da NBR 14653-4, destacam-se as seguintes definições para aspectos de interesse do presente trabalho:

alavancagem: Utilização de financiamentos com o objetivo de elevar a taxa interna de retorno do fluxo de caixa de um empreendimento.

análise de sensibilidade: Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação.

benefício fiscal: Redução ou diferimento de impostos e taxas concedidos pelo poder público, com o objetivo de incentivar determinada atividade econômica.

beta: Número que indica o risco sistemático de um investimento, ou seja, a volatilidade de uma ação ou de um fundo mútuo, comparada a um índice do mercado como um todo.

beta do empreendimento: Beta estimado para um empreendimento por comparação com betas de empresas de capital aberto do setor em análise.





capital de giro: Quantia para fazer face às despesas correntes, necessária para colocar⁵ ou manter em marcha o empreendimento.

capital de terceiros: Recursos obtidos por meio de empréstimo, aplicados no empreendimento e que correspondem a rubricas ou contas do exigível, também denominado capital de empréstimo.

capital próprio: Recursos dos sócios ou quotistas aplicados no empreendimento, comprometidos com o seu desempenho e compoendo seu patrimônio, também denominado capital de risco.

capitalização: Agregação de juros ao capital aplicado.

carga tributária: Impostos e taxas incidentes sobre o empreendimento.

cenário: Conjunto de premissas a respeito do comportamento de um mercado ou empreendimento.

concessão: Ato do poder público destinado a permitir a exploração comercial de serviço, de minério ou de indústria, que seja legalmente de sua atribuição.

condomínio: Forma de propriedade na qual o bem pertence a mais de um proprietário.

condomínio pró-indiviso: Caso particular de condomínio no qual não há parte privativa atribuída a nenhum dos proprietários.

curto prazo: Período de tempo reduzido, normalmente de até um ano, ou então definido explicitamente pelo

custo de manutenção: Gastos necessários para preservar as condições normais de utilização de um bem.

custo de oportunidade do capital: Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco.

custo direto: Gastos na produção de bens ou serviços, relativos à mão de obra, matéria prima, utilidades e manutenção.

custo fixo: Custo que não depende da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento no curto prazo.





custo indireto: Despesas relativas a vendas, administração, financeiras e gerais na produção de bens ou serviços.⁶

custo marginal: Custo apropriado à produção adicional de um mesmo bem ou serviço.

custo ponderado de capital: Taxa de desconto obtida por média ponderada dos custos de capital próprio e de terceiros.

custo variável: Custo que depende diretamente da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento.

debênture: Título emitido por uma sociedade anônima para captar recursos que oferecem remuneração prefixada, pós-fixada ou na forma de participação nos lucros da companhia emissora ou de empreendimentos. Pode ser conversível em quotas de empreendimentos ou ações de empresas.

deduções da receita bruta: Quantia relativa a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes sobre a receita (por exemplo: ICMS, PIS, COFINS, ISS, IPI).

desmonte: Estágio ou hipótese do empreendimento correspondente à sua desmobilização total ou parcial, pela venda do remanescente, tais como estoques, equipamentos, instalações, terrenos e benfeitorias, considerado o passivo ambiental eventualmente decorrente.

despesas gerais: Gastos que, por dificuldade de apropriação, não possam ser considerados nas demais contas relativas a custos e despesas.

empreendimento de base imobiliária: Empreendimento em imóvel destinado à exploração de comércio ou serviços.

empreendimento de base industrial: Empreendimento destinado à transformação industrial.

empreendimento de base mineral: Empreendimento destinado à extração ou beneficiamento mineral.

empreendimento de base rural: Empreendimento destinado à exploração das atividades agrícolas e pecuárias; à extração e à exploração vegetal e animal; à transformação de produtos agrícolas ou pecuários, sem que sejam alteradas a composição e as características do produto in natura.





empreendimento imobiliário: Empreendimento em imóvel destinado ao parcelamento do solo ou construção de benfeitorias, com o objetivo de venda das unidades geradas.⁷

estudo de viabilidade técnico-econômica: Avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.

fluxo de caixa: Série de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de um determinado período.

fluxo de caixa projetado: Projeção de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de seu horizonte.

fluxo operacional: Organização conceitual dos processos inerentes à operação do empreendimento.

good-will: Diferença entre o valor econômico de um empreendimento e o seu valor patrimonial.

horizonte: Período de projeção do fluxo de caixa do empreendimento.

incerteza: Possíveis oscilações aleatórias nos resultados esperados, quantificáveis ou não por probabilidade.

investimento: Gastos referentes à aquisição de direitos, implantação, ampliação, melhorias, reposição ou substituição de bens e necessidade de capital de giro no empreendimento.

longo prazo: Período de tempo normalmente acima de cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.

lucro tributável: Base de cálculo dos tributos (por exemplo, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro) que incidem sobre o resultado antes da tributação, considerada a dedução da parcela relativa à depreciação prevista na legislação fiscal.

médio prazo: Período de tempo normalmente entre um e cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.

modelo determinístico: Modelo em que se pressupõe serem os parâmetros utilizados invariáveis.





modelo probabilístico: Modelo em que são associadas distribuições de probabilidade às variáveis-chave do modelo.⁸

período de capitalização: Prazo de referência da taxa de juros efetiva, que será utilizada para a capitalização.

período de recuperação (pay-back): Período no qual os resultados líquidos acumulados da operação do empreendimento equivalem ao investimento.

período de recuperação descontado: Período no qual os resultados líquidos da operação do empreendimento, descontados a uma determinada taxa, equivalem financeiramente ao investimento.

preço de liquidação forçada: Quantia auferível pelo bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado

prêmio de risco: Adicional de taxa de juros em relação à taxa livre de risco, necessária para remunerar o risco do empreendimento.

prêmio de risco de um país: Adicional de taxa de juros devido ao risco conjuntural de um país, correspondente à diferença entre a remuneração do título do Tesouro Norte-Americano de longo prazo e a de seu similar no país (por exemplo, Risco Brasil).

project finance: Modalidade de financiamento de projetos baseada no seu fluxo de caixa, em que os emprestadores aceitam como garantia as receitas futuras do projeto e a hipoteca da base física do empreendimento (por exemplo, terreno, benfeitorias ou instalações a serem construídas).

receita bruta: Receita proveniente de vendas e serviços.

receita líquida: Receita bruta deduzida das parcelas relativas a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes.

receita não-operacional: Receita dissociada da operação do empreendimento.

receita operacional: Receita associada diretamente à operação do empreendimento.

regime de caixa: Regime em que se consideram, para apurar o resultado, a receita recebida, os custos e as despesas no período efetivo em que ocorreram.

regime de competência: Regime em que se consideram, para apurar o resultado, as receitas, os custos e as despesas no período de competência respectivo, mesmo que não tenham sido efetivamente recebidos ou pagos nesse período.





renda líquida: Resultado em cada período do fluxo de caixa, conforme estrutura básica⁹ definida em 7.5.1.5.1.

resultado antes de tributação: Resultado operacional acrescido do resultado não operacional, sem considerar a incidência de tributos sobre o lucro tributável.

resultado após a tributação: Resultado antes da tributação, deduzidos os tributos sobre o lucro tributável.

resultado bruto: Receita bruta deduzida do custo direto.

resultado de operações financeiras: Diferença entre as receitas e despesas provenientes de operações financeiras.

resultado não operacional: Resultado de atividade não relacionada diretamente à operação do empreendimento.

resultado operacional: Resultado bruto deduzido do custo indireto.

risco: Parte da incerteza que pode ser quantificada por probabilidade.

risco conjuntural: Risco decorrente de mudanças nas condições macroeconômicas, políticas, culturais e sociais.

risco de implantação: Risco resultante de alterações de prazo e preço previstos durante a implantação do empreendimento.

risco de mercado financeiro: Risco resultante de mudanças no comportamento das taxas de juros e câmbio, nos preços de ações e de commodities e no descolamento entre taxas/preços, prazos e moedas/índices.

risco de mercado setorial: Risco resultante de variações de oferta e demanda, bem como respectivos níveis de preço de insumos e produtos do setor.

risco de operação: Risco associado à atividade operacional, que envolve fatores como sistemas inadequados (informação ou suporte), falhas gerenciais, de equipamentos, de controle, de comportamento humano, bem como sinistros e comprometimento ambiental.

risco financeiro: Risco ao empreendimento decorrente da falta de recursos, em função de descompassos de caixa ou de obtenção de crédito.

risco legal: Risco decorrente de mudanças de legislação que afete o empreendimento, inclusive no que se refere à tributação.





taxa de crescimento: Tendência, medida em porcentagem, da evolução de uma variável¹⁰ de produção, de um ativo ou empreendimento, observada num determinado período.

taxa de desconto: Taxa utilizada para calcular o valor presente de um fluxo de caixa.

taxa de juros: Relação percentual entre a remuneração financeira de um capital e o respectivo principal, num determinado prazo.

taxa de risco: Componente da taxa mínima de atratividade destinado a remunerar o risco do empreendimento.

taxa efetiva: Taxa real, que considera juros compostos referidos ao período de capitalização.

taxas equivalentes: Taxas de juros capitalizadas em períodos diferentes, cuja aplicação gera resultados financeiros idênticos.

taxa interna de retorno: Taxa de juros que anula o fluxo de caixa descontado de um investimento.

taxa interna de retorno modificada: Taxa interna de retorno que leva em conta os resultados da gestão financeira.

taxa interna de retorno real: Taxa interna de retorno, descontada a taxa de inflação, caso o fluxo de caixa tenha sido montado a preços correntes.

taxa livre de risco: Taxa referente a uma aplicação com risco mínimo, usualmente associada à remuneração de títulos do tesouro norte-americano.

taxa mínima de atratividade: Taxa de desconto do fluxo de caixa, compatível com a natureza e características do empreendimento, bem como com a expectativa mínima de emulação do empreendedor, em face da sua carteira de ativos.

taxa nominal: Taxa virtual, associada a juros simples, sem ser, geralmente, referida a um prazo diferente do período de capitalização. Quando embutido o efeito da inflação, denomina-se taxa nominal cheia.

taxa real: Taxa de juros, descontada a inflação.

utilidades: Serviços relativos a fornecimento de energia, água, combustíveis e congêneres.





valor da perpetuidade: Valor remanescente de um empreendimento ao final do ¹¹ horizonte projetivo, considerados resultados perenes.

valor de desmonte: Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação.

valor econômico: Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

valor patrimonial: Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte.

valor presente: Valor atual de um pagamento ou fluxo futuros, descontados a uma determinada taxa de juros.

valor presente líquido: Valor presente, deduzido o investimento.

valor residual: Valor de alienação do empreendimento ao fim do horizonte projetivo.

variáveis-chave: Variáveis que apresentam maior elasticidade na análise de sensibilidade.

volatilidade: Oscilação de preço de um título mobiliário, commodity ou ativos líquidos em um período de tempo definido

4- Descrição da região e do empreendimento

O imóvel está localizado dentro do empreendimento denominado Condomínio Pró Indiviso Aspen Park Shopping Center II, composto pelo Maringá Park – Shopping Center, Trade Center e Trade Flat, que tem entrada pela Avenida São Paulo N° 1.099, Centro, Zona 01, CEP: 87013-931, Maringá/PR.

Inaugurado em meados de outubro de 1996, localizado no município de Maringá, no Centro, uma região privilegiada e em crescente expansão imobiliária, o Maringá Park está consolidado por mais duas décadas de história e desempenha um papel essencial na vida da comunidade maringaense.





De fácil acesso pela Avenida São Paulo, uma das principais da região, ainda possui em sua quadra as Ruas Néo Alves Martins e Santos Dumont, o empreendimento é composto por mais de 100 lojas distribuídas em 4 pisos, com área total superior a 55.000 metros, oferecendo variadas opções de compras, serviços e lazer.¹²

O Maringá Park entende que o espaço para atividades comerciais deve ser também um lugar para encontros. Esta excelência do consumo comercial deve vir acompanhada do entretenimento. Resumindo: o shopping deve ser o lugar de compras e de passeio.

Por mais que se assemelhem, os shoppings têm uma identidade própria. No Maringá Park, esta identidade é bem visível. É a preocupação com o bem-estar do cliente e do visitante. Amplos espaços para áreas comuns possibilitando a circulação de pessoas sem atropelo. E nesse agradável ambiente, uma grande variedade de opções de compras.

O conceito de valorização dos espaços é uma tendência dos shoppings no mundo. Nosso objetivo principal é oferecer um lugar de conforto, segurança, abrigando as maiores e melhores lojas, serviços e entretenimento e, acima de tudo, um ambiente que prima pela humanização.

Anunciada em 2008, foi realizada uma grande expansão (mais de 7.000 m²) que contou com a ampliação dos corredores, melhora na circulação de pessoas e entrada de inúmeras novas lojas e de um complexo de cinemas Cinesystem.

Seu mix inclui as principais âncoras do mercado, como Lojas C&A, Renner, Riachuelo, Livrarias Curitiba e Camicado. Nos corredores recém-inaugurados, figuram importantes lojas satélites: Lacoste, Morena Rosa, Genko, Chili Beans, Adidas, Carmen Steffens, Polishop além de várias opções gastronômicas e de serviços como Restaurante Madeiro, Copenhagen, Burger King, McDonalds, Subway e agência do Banco Bradesco, entre outras.

As parcelas que serão avaliadas no presente trabalho, estão apresentadas e separadas nas planilhas a seguir, divididas pelos proprietários e conta com 4.520,00m² de terreno e 30.740,01m² de Área Construída, dividida em 4 pisos de lojas e 3 pisos de estacionamento, e sob as seguintes Matrículas: 6.317, 6.316, 3.622, 3.623, 3.621, 5.902 e 3.624, de propriedade de Kadima.





Dados - Shopping Maringa Park

13

KADIMA	Nº Matrículas (RI)	m ²	Cadastro Imobiliário (IPTU)	m ²
1º piso	6.317	4.153,25	1183530	4.153,25
2º piso	6.316	4.082,71	1183560	4.082,71
3º piso	3.622	3.826,69	1183630	3.826,69
4º piso	3.623	3.761,24	1183660	3.761,24
1º subsolo	3.621	4.073,12	1183600	4.073,12
2º subsolo	5.902	4.191,44	1183500	4.191,44
3º subsolo	3.624	3.399,13	1183700	4.045,67
Total	Total	27.487,58	Total	28.134,12
Área do Terreno -				4.520 m ²
Área Construída - Habite-se				30.740,01m ²

As parcelas que serão avaliadas no presente trabalho, estão apresentadas e separadas nas planilhas a seguir, divididas pelos proprietários e conta com 1.160,00m² de terreno e 7.224,81m² de Área Construída, dividida em 4 pisos de lojas e 3 pisos de estacionamento, e sob as seguintes Matrículas: 3.325, 3.631, 3.626, 3.630, 3.629, 3.628 e 3.627, de propriedade de MGF.

MGF - Expansão	Nº Matrículas (RI)	m ²	Cadastro Imobiliário (IPTU)	m ²
1º piso EX-11	3.625	27,83	1130200	cadastro único
1º piso EX-12	3.631	48,90	1130200	cadastro único
1º piso EX-14	3.626	625,54	1130200	cadastro único
1º piso EX-15 quiosque	3.630	16,87	1130200	cadastro único
2º piso EX-21	3.629	943,17	1130200	cadastro único
3º piso EX-35	3.628	806,57	1130200	cadastro único
4º piso EX-41 cinema	3.627	2.796,70	1130200	cadastro único
Estacionamento	Matrícula mãe - 101379	1.940,20	1130200	cadastro único
Total	Total	7.205,79	1130200	7.205,79
Área do Terreno -				1.160 m ²
Área Construída - Habite-se -				7.224,81m ²

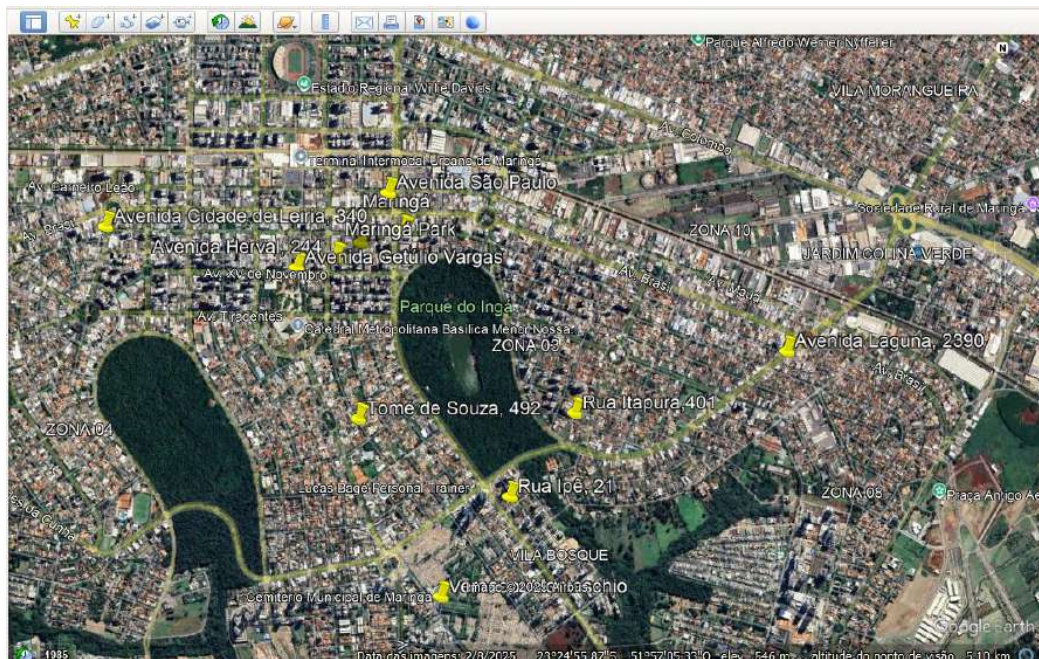
Instalado em uma região dotada de toda infraestrutura urbana tais como rede de energia elétrica, fornecimento de água tratada, rede de coleta de esgotos, rede de telefonia, transporte urbano rodoviário.





14

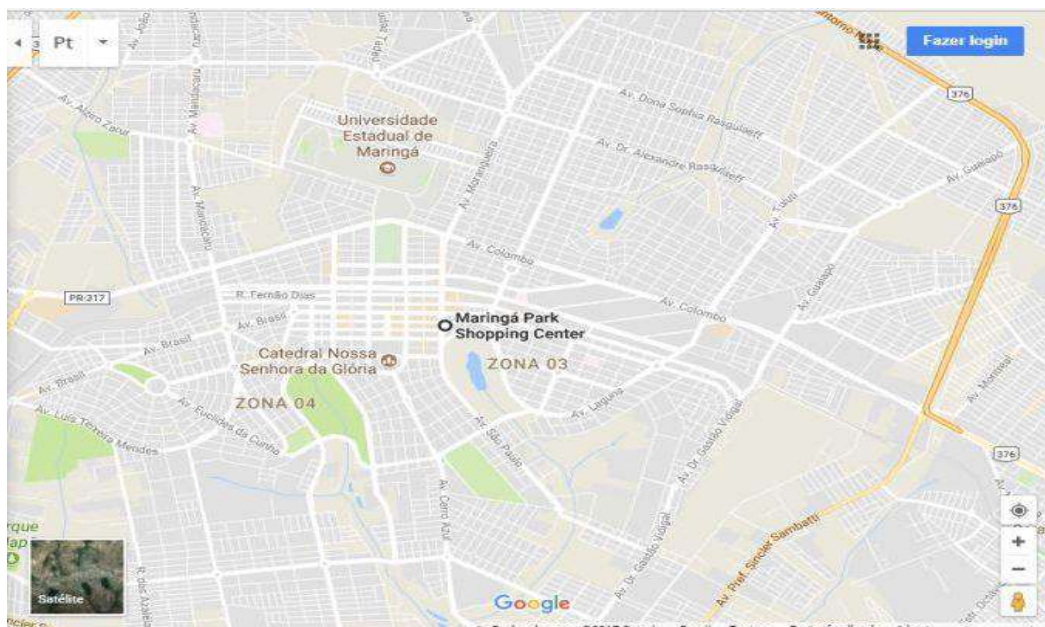
Foto área do Maringá Park



Localização das 07 amostras avaliadas dentro de um raio de 1.8km

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
Email: pauloafonso@embravista.com.br





15

Croqui de localização do Maringá Park

5- Relatório Fotográfico



Foto 01 – Vista geral da fachada do Shopping

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
Email: pauloafonso@embravista.com.br





Foto 02 – Vista geral da fachada do Shopping



Foto 03 – Vista lateral da fachada do Shopping

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
Email: pauloafonso@embravista.com.br





17

Foto 04– Vista lateral da fachada do Shopping



Foto 05 – Vista geral da entrada de pedestres

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
Email: pauloafonso@embravista.com.br





6- Definições e metodologia

1) Estado de conservação do imóvel

Classificado conforme a tabela abaixo publicada pelo IBAPE/SP:

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

Consideramos o estado **“Entre regular e reparos simples”, portanto “D”**.

2) Idade da construção

Tempo transcorrido de vida desde o término da construção.

3) Vida útil de uma construção

A vida útil de uma construção é adotada, conforme as Normas Técnicas Brasileiras (ABNT), como sendo:





- Construções em concreto armado: 60 anos;
- Construções metálicas: 55 anos;
- Construções em madeira: 50 anos.

4) Tabela de valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/PR:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 – Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 – Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 – Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 – Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 – Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 – Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49				
2 – COMERCIAL – SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Fino	2,532	3,066	3,600	
2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61					





	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 – Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 – Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 – Superior	Acima de 1,69		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 – Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600

PARANÁ

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP	Intervalo de Valores			PINI	Intervalo de valores			
			São Paulo	Classificação	Mínimo		Médio	Máximo	Paraná	Mínimo
HABITACIONAL										
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1,927,98	1,810	2,213	2,616	
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.450,12	1,108	1,268	1,427	
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.107,53	0,614	0,718	0,823	
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.283,87	0,827	0,957	1,088	
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.457,46	2,293	2,651	3,009	
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.361,65	1,994	2,208	2,423	
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.327,00	1,569	1,786	2,003	
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.508,03	1,392	1,607	1,823	
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.128,65	0,954	1,170	1,387	
COMERCIAL										
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.529,66	1,793	1,998	2,202	
Prédio com elevador médio (8)	1.750,33	Médio c/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.503,31	1,347	1,473	1,607	
INDUSTRIAL										
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.269,63	0,841	1,147	1,454	

Anotamos em vermelho na tabela a classificação da construção, a classificação aferida para o imóvel avaliando.

O critério geral de avaliação adotado pressupôs o uso dos parâmetros constantes da Norma Técnica editada em setembro de 2017 pelo IBAPE/SP, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, que foi objeto do Estudo denominado: “Aplicação Nacional do Estudo Valores de Edificações” apresentado no XIX COBREAP, realizado em Foz do Iguaçu, entre 21 e 25 de agosto de 2017.

A metodologia de vistoria conteve a inspeção física do local, a confecção de fotos, coleta de amostras “in loco” e a análise dos autos.





7- Descrição da metodologia utilizada neste trabalho

21

7.1 Avaliação técnica

O critério geral de avaliação adotado foi fundamentado na norma ABNT NBR 14653-1: Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos gerais e na Norma ABNT NBR 14653-4: Empreendimentos:

- Tratou-se de uma avaliação de um imóvel em funcionamento, que será avaliado como um imóvel comum, somando-se a parcela do terreno, com a parcela das benfeitorias existentes atualmente e no estado de conservação em que se encontra na data da avaliação;
- Determinados bens foram considerados na avaliação como um conjunto, isto é, não foram individualizados;
- Os níveis de precisão empregados no trabalho são classificados, segundo as normas vigentes da ABNT 14.653.

De acordo com a natureza dos bens, os critérios específicos de avaliação adotados foram os seguintes:

7.2 Terreno

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor do terreno de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados após homogeneização por fatores.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisaram-se junto às diversas fontes, os valores ofertados para venda e locação de terrenos na mesma região geoeconômica. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 07 (sete) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Dados de mercado com atributos semelhantes, serão calculados em função do avaliado, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da equalização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos.





Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores²² igualitários ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras.

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média).

Os fatores igualitários deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes fatores de homogeneização:

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Testada e profundidade
- Padrão Construtivo
- Idade
- Data da Oferta

Com a obtenção dos elementos comparativos e suas devidas homogeneizações, fizemos os cálculos necessários, e o saneamento da amostra, para chegar ao valor unitário do metro quadrado do terreno avaliando, apresentados na Planilha de Homogeneização Anexa ao trabalho, a saber:

$V_u = R\$ 8.857,30 / m^2$ para a data base da pesquisa (agosto de 2025)

Substituindo o valor encontrado na Norma de Avaliação do IBAPE, tem-se a seguinte equação:

$$V_t = S \times V_u \times F_f \times F_p$$





Onde

Vt = valor total do terreno

S = área do terreno

Vu = valor básico unitário

Ff = fator profundidade

Fp = fator profundidade

7.2.1 Substituindo os valores obtidos na fórmula, chegamos ao seguinte valor de venda do terreno da parcela Kadima:

$$Vt = 4.520,00 \text{ m}^2 \times R\$ 8.857,30 / \text{m}^2 \times 1,0 \times 1,0$$

$$Vt = R\$ 40.035.005,99 \text{ ou em números redondos,}$$

R\$ 40.035.000,00 (Quarenta milhões e trinta e cinco mil reais) para agosto de 2025 – Kadima

7.2.2 Substituindo os valores obtidos na fórmula, chegamos ao seguinte valor de venda do terreno da parcela MGF:

$$Vt = 1.160,00 \text{ m}^2 \times R\$ 8.857,30 / \text{m}^2 \times 1,0 \times 1,0$$

$$Vt = R\$ 10.274.468,00 \text{ ou em números redondos,}$$

R\$ 10.275.000,00 (Dez milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais) para agosto de 2025 – MGF

7.3 Construção

Para o cálculo do valor das benfeitorias, utilizamos o consagrado Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, revisão 2017, do IBAPE/SP, com as considerações realizadas no Estudo para Aplicação Nacional dos “Valores de Edificação”.





Conceitualmente, o valor a ser identificado nos trabalhos técnicos se apoia nos princípios ditados pela Norma Brasileira NBR 14.653 – AVALIAÇÃO DE BENS, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.²⁴

Nas avaliações de imóveis urbanos existem, fundamentalmente, dois métodos básicos: direto, ou comparativo, e indireto. O método comparativo de dados de mercado, ou método direto, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos constituintes da amostra (utilizando para o Terreno). O método indireto é aquele que define o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub métodos auxiliares: os métodos evolutivo, involutivo e da renda. O método evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, terreno e benfeitoria; caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

Para este trabalho nos interessa os conceitos relativos ao método evolutivo, utilizado quando ocorre a insuficiência ou mesmo ausência de elementos comparativos que possibilitem a aplicação do método comparativo direto. No item 8.2.4 da NBR 14.653-2:2011 é preconizado o Método Evolutivo:

8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + VB) * FC$ onde:

VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno;
VB é o valor da benfeitoria; FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método da quantificação de custo.





Esta última situação foi considerada quando da elaboração dos vários estudos do IBAPE/SP, com o objetivo de avaliar benfeitorias urbanas para fins de obtenção do valor de mercado. O último, Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, com os coeficientes atualizados em 2017 em função da alteração da base R8N pelo SINDUSCON, o que torna possível estabelecer uma relação direta entre os custos de reprodução publicados mensalmente pela revista técnica CONSTRUÇÃO MERCADO da Editora Pini com os valores de edificações do IBAPE/SP.

Os valores unitários estão vinculados ao índice CUB do Estado do Paraná, para o ano de 2025, conforme extraído do site da publicação abaixo.

Qual é o valor do CUB/PR para 2025?

R\$ 2.540,38

O valor mais atualizado do CUB PR hoje é de **R\$ 2.540,38**, representando uma variação de 2,70% em julho de 2025. Com isso, o CUB no Paraná acumula uma variação total de 4,33% em 2025 e de 6,02% nos últimos 12 meses.



Considerando que a NBR 14.653 é de abrangência nacional, prevendo a apropriação das benfeitorias pela quantificação de custo para a qual existem estudos baseados em projetos desenvolvidos e válidos para todo o território nacional, a exemplo dos publicados mensalmente pela revista técnica CONSTRUÇÃO MERCADO da Editora Pini, é possível estabelecer relações fixas entre os valores das edificações do estudo do IBAPE/SP e os custos unitários estaduais. Os resultados obtidos, indexados a cada R8N estadual, foram:

PARANÁ

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI São Paulo	IBAPE/SP			PINI			Paraná		
		Classificação	Intervalo de Valores			Intervalo de valores				
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo		
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1.992	2.436	2.880	1.927,98	1.810	2.213	2.616	
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1.212	1.386	1.560	1.450,12	1.108	1.268	1.427	
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0.672	0.786	0.900	1.107,53	0.614	0.718	0.823	
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0.912	1.056	1.200	1.283,87	0.827	0.957	1.088	
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2.652	3.066	3.480	1.457,46	2.293	2.651	3.009	
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2.172	2.406	2.640	1.361,65	1.994	2.208	2.423	
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1.692	1.926	2.160	1.327,00	1.569	1.786	2.003	
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1.512	1.746	1.980	1.508,03	1.392	1.607	1.823	
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1.032	1.266	1.500	1.128,65	0.954	1.170	1.387	
COMERCIAL										
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2.052	2.286	2.520	1.529,66	1.793	1.998	2.202	
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1.452	1.656	1.860	1.503,31	1.247	1.422	1.597	
INDUSTRIAL										
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0.972	1.326	1.680	1.269,63	0.841	1.147	1.454	





Para a depreciação da construção levando em consideração os seus aspectos de ²⁶ conservação e idade, utilizaremos o Critério de Ross:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \left(\left(\frac{1-r}{2} \right) \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C). \quad C$$

Onde:

D = Fator de depreciação;
x = Idade da edificação no momento de avaliação;
n = Vida útil;
r = Valor residual;
A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação “FOC” – Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação é obtido através da seguinte fórmula:

$$\text{FOC} = R + K * (1 - R);$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);
K = Coeficiente de Ross/Heidecke;

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$\text{VB} = A \times \text{Vu} - \text{FOC}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria;
A = área total construída;
Vu = valor unitário da construção;
FOC = depreciação pela idade e estado da construção.





O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = 100 - K$$
$$100$$

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155





7.3.1 Cálculo do valor unitário básico da construção, parcela Kadima

CUB = R\$ 2.540,38 (Agosto 2025)

Classe 2 – Comercial, serviço e industrial

Tipologia construtiva: Grupo 2.1. Escritórios

Padrão Construtivo: 2.1.4. Superior com elevador (valor médio)

Valor unitário adotado: $1,998 \times R\$ 2.540,38 / m^2 = R\$ 5.075,68 / m^2$

Substituindo na fórmula

$V_b = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$, temos:

V_b = valor da benfeitoria a ser encontrado

A = área construída = 30.740,01 m²

V = valor unitário da construção = R\$ 5.075,68 / m²

R = valor residual = 0,20

X = idade estimada = 10 anos

Le = vida referencial = 50 anos

Estado de conservação = D (Entre regular e reparos simples)

K = 0,662

$V_b = 30.740,01 \text{ m}^2 \times R\$ 5.075,68 / m^2 \times (0,20 + 0,662 \times (1 - 0,20)) =$

$V_b = R\$ 113.887.137,88$ ou em números redondos,

R\$ 113.890.000,00 (Cento e treze milhões, oitocentos e noventa mil reais) para Agosto de 2025 – KADIMA





7.3.2 Cálculo do valor unitário básico da construção, parcela MGF

CUB = R\$ 2.540,38 (Agosto 2025)

Classe 2 – Comercial, serviço e industrial

Tipologia construtiva: Grupo 2.1. Escritórios

Padrão Construtivo: 2.1.4. Superior com elevador (valor médio)

Valor unitário adotado: $1,998 \times R\$ 2.540,38 / m^2 = R\$ 5.075,68 / m^2$

Substituindo na fórmula

$V_b = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$, temos:

V_b = valor da benfeitoria a ser encontrado

A = área construída = 7.224,81 m²

V = valor unitário da construção = R\$ 5.075,68 / m²

R = valor residual = 0,20

X = idade estimada = 10 anos

Le = vida referencial = 50 anos

Estado de conservação = D (Entre regular e reparos simples)

K = 0,662

$V_b = 7.224,81 \text{ m}^2 \times R\$ 5.075,68 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,662 \times (1 - 0,20)) =$

$V_b = R\$ 26.758.380,22$ ou em números redondos,

R\$ 26.760.000,00 (Vinte e seis milhões, setecentos e sessenta mil reais) para Agosto de 2025 – MGF





30

8.4 Método Evolutivo (valor total do Imóvel KADIMA + MGF)

O valor total do imóvel se dá pela soma da sua parcela de terreno com a parcela de construção, seguindo a fórmula abaixo:

$$\begin{aligned} VI &= Vt \text{ (Kadima + MGF)} + Vc \text{ (Kadima + MGF)} \\ VI &= (\text{R\$ } 40.035.000,00 + \text{R\$ } 10.275.000,00) + (\text{R\$ } 113.890.000,00 + \text{R\$ } 26.760.000,00) \\ &= \text{R\$ } 50.310.000,00 \text{ (terrenos)} + \text{R\$ } 140.650.000,00 \text{ (benfeitorias)} \\ &= \text{R\$ } 190.960.000,00 \text{ reais} \end{aligned}$$

VI = R\$ 190.960.000,00 (Cento e noventa milhões, novecentos e sessenta mil reais) para agosto de 2025

Valor de venda do Imóvel ocupado pelo Maringá Park na data-base de agosto de 2025 é de R\$ 190.960.000,00 (Cento e noventa milhões, novecentos e sessenta mil reais).

8- Encerramento do laudo

O presente laudo contém vinte e oito (28) páginas impressas somente no anverso, numeradas, além de um anexo. Também estão todas elas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 28 de Agosto de 2025.

Embravista Ltda.

Eng. Paulo Afonso Guérios de Aguiar.

CREA/SP – 5062987970

Engenheiro civil pela Universidade Presbiteriana São Paulo

Membro Titular do IBAPE/SP – N° 1555



Avaliação

Salas comerciais Ed. Seventh Avenue



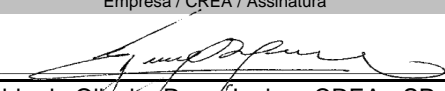

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Proponente		CPF/CNPJ	
SKIPTON LTDA		03.405.796/0001-50	
2 - Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA SETE DE SETEMBRO		5.402	CONJ. 161 - VAGA 14
Bairro	Município	UF	CEP
BATEL	CURITIBA	PR	80240-000



3 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Sala Comercial		Médio	Regular	12
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
800,00	1,46%	16,00	Regular	Plana
Construção				
Identificação	Área privativa	Área comum	Área total	
Conjunto 161	57,75	17,49	75,24	
Vaga 14	12,00	24,63	36,63	
		TOTAL	111,87	

4 - AVALIAÇÃO	
R\$ 485.000,00	Valor Total (Quatrocentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)
R\$ 360.000,00	Valor de Liquidez Forçada (Trezentos e Sessenta Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	
 Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 Data Curitiba - 25 maio, 2023	



8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Identificação	Real Privativa	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Conjunto 161	57,75	57,75	17,49	-	75,24	57,75
Vaga 14	12,00		24,63	-	36,63	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	69,75	57,75	42,12	-	111,87	57,75
As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo						
Avaliação						
Conjunto 161	R\$	7.619,05 /m ²	x	57,75	m ²	= R\$ 440.000,00
Vaga 14	R\$	3.750,00 /m ²	x	12,00	m ²	= R\$ 45.000,00
					Total	R\$ 485.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de sala comercial, para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta um alto volume de ofertas, uma média velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices. Assim sendo, considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, a utilização e limitações técnicas, o potencial de venda, o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 25% para liquidação forçada.

9.2 - Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto ou alterado, os valores de avaliação também podem e devem ser reconsiderados.

Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Contratante e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros

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: P:JXNB TER8W QUMYM XYVKU

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:JXNB TER8W QUMYM XT7YKU

ELEMENTOS COMPARATIVOS										
	Amostra n.º 1								Data	mai-23
	Empreendimento: Edifício Comercial Seventh Avenue									
	Endereço: Avenida Sete de Setembro, 5402 - 14º Andar									
	Bairro: Batel			Cidade: Curitiba			UF: PR			
	Tipo: Sala Comercial			Padrão de construção: Médio						
	Estado de conservação: Regular			Idade Aparente (anos): 12						
	Área Privativa (m²): 35,00		Área Total (m²): 75,00							
	Salas: 1		Lavabos: 1		N.º vagas: 0					
	Valor total (R\$): R\$ 279.000,00			Valor unitário (R\$/m²): 7.971,43						
	Fonte/ telefone: FGA Consultoria Imobiliária			Tel.: (41) 3068-2100		Status: Oferta				
	Sala comercial contendo: escritório e lavabo.									
	Amostra n.º 2								Data	mai-23
	Empreendimento: Edifício Comercial Seventh Avenue									
	Endereço: Avenida Sete de Setembro, 5402 - 9º Andar									
	Bairro: Batel			Cidade: Curitiba			UF: PR			
	Tipo: Sala Comercial			Padrão de construção: Médio						
	Estado de conservação: Regular			Idade Aparente (anos): 12						
	Área Privativa (m²): 36,00		Área Total (m²): 75,00							
	Salas: 1		Lavabos: 1		N.º vagas: 0					
	Valor total (R\$): R\$ 240.000,00			Valor unitário (R\$/m²): 6.666,67						
	Fonte/ telefone: Especiale Imóveis			Tel.: (41) 99508-0605		Status: Oferta				
	Sala comercial contendo: escritório e lavabo.									
	Amostra n.º 3								Data	mai-23
	Empreendimento: Edifício Comercial									
	Endereço: Rua Buenos Aires, 551 - 9º Andar									
	Bairro: Batel			Cidade: Curitiba			UF: PR			
	Tipo: Sala Comercial			Padrão de construção: Médio						
	Estado de conservação: Regular			Idade Aparente (anos): 18						
	Área Privativa (m²): 31,00		Área Total (m²): 53,00							
	Salas: 1		Lavabos: 1		N.º vagas: 1					
	Valor total (R\$): R\$ 260.000,00			Valor unitário (R\$/m²): 8.387,10						
	Fonte/ telefone: Viva Web Imobiliária			Tel.: (41) 3995-2385		Status: Oferta				
	Sala comercial contendo: escritório e lavabo.									
	Amostra n.º 4								Data	mai-23
	Empreendimento: Edifício Comercial Portocarrero									
	Endereço: Rua Lamenha Lins, 266 - 5º Andar									
	Bairro: Batel			Cidade: Curitiba			UF: PR			
	Tipo: Sala Comercial			Padrão de construção: Médio						
	Estado de conservação: Regular			Idade Aparente (anos): 20						
	Área Privativa (m²): 36,37		Área Total (m²): 50,00							
	Salas: 1		Lavabos: 1		N.º vagas: 1					
	Valor total (R\$): R\$ 315.000,00			Valor unitário (R\$/m²): 8.660,98						
	Fonte/ telefone: Interage Imóveis			Tel.: (41) 3042-4343		Status: Oferta				
	Sala comercial contendo: escritório e lavabo.									
	Amostra n.º 5								Data	mai-23
	Empreendimento: Edifício Comercial Acque Verdi									
	Endereço: Avenida República Argentina, 2275 - 3º Andar									
	Bairro: Batel			Cidade: Curitiba			UF: PR			
	Tipo: Sala Comercial			Padrão de construção: Médio						
	Estado de conservação: Regular			Idade Aparente (anos): 20						
	Área Privativa (m²): 50,00		Área Total (m²): 72,00							
	Salas: 1		Lavabos: 1		N.º vagas: 1					
	Valor total (R\$): R\$ 437.702,00			Valor unitário (R\$/m²): 8.754,04						
	Fonte/ telefone: Madero Soluções Imobiliárias			Tel.: (41) 3045-9797		Status: Oferta				
	Sala comercial contendo: escritório e lavabo.									

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Sala	Bwc	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga		
Aval.	AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 5402 - CONJ. 161 - VAGA 14	57,75	111,87	1	1	2	-	-	1,0	1,0	1,0	0,86	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Avenida Sete de Setembro, 5402 - 14º Andar	35,00	75,00	0	1	1	279.000,00	7.971,43	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,01	1,10	7.938,57	7.938,57
2	Avenida Sete de Setembro, 5402 - 9º Andar	36,00	75,00	0	1	1	240.000,00	6.666,67	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,03	1,10	6.794,54	6.794,54
3	Rua Buenos Aires, 551 - 9º Andar	31,00	53,00	1	1	1	260.000,00	8.387,10	0,95	1,00	0,93	1,09	1,00	1,03	1,00	8.377,09	8.377,09
4	Rua Lamenha Lins, 266 - 5º Andar	36,37	50,00	1	1	1	315.000,00	8.660,98	0,95	1,00	0,94	1,12	1,00	1,05	1,00	9.138,90	9.138,90
5	Avenida República Argentina, 2275 - 3º Andar	50,00	72,00	1	1	1	437.702,00	8.754,04	0,95	1,00	0,98	1,12	1,00	1,06	1,00	9.751,08	9.751,08
								Unitário seco médio								8.400,04	8.400,04

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			18,51%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	8.400,04
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	10.920,05
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	5.880,03

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	8400,04	
Desvio Padrão	1136,040647	
Coeficiente de Variação	13,52423541	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	9.177,36	0,0925
Limite Inferior (R\$/m²)	7.622,72	-0,0925
Intervalo de Confiabilidade	18,51%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	57,75
Unitário (R\$/m²)	8.400,04
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	485.102,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	57,75
Unitário (R\$/m²)	8.398,27
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	485.000,00





Cliente		SKIPTON LTDA		CPF	03.405.796/0001-50		
Endereço		AVENIDA SETE DE SETEMBRO		nº	5.402	Complemento	CONJ. 161 - VAGA 14
Bairro	BATEL	Município	CURITIBA	UF	PR	CEP	80240-000



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



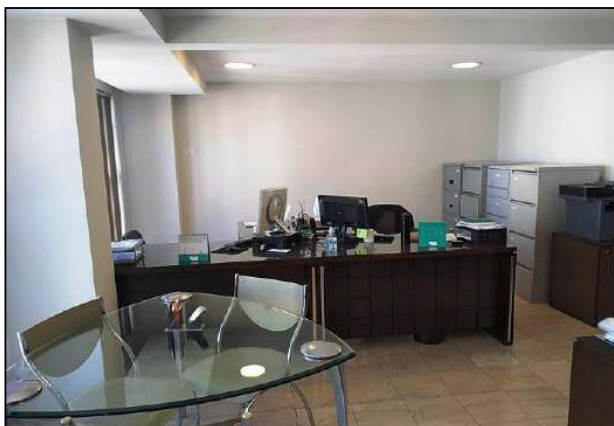
Escritório

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: P.JXNB TER8W QUMYM XT7YKU





Cliente		CPF	
SKIPTON LTDA		03.405.796/0001-50	
Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA SETE DE SETEMBRO		5.402	CONJ. 161 - VAGA 14
Bairro	Município	UF	CEP
BATEL	CURITIBA	PR	80240-000



Escritório



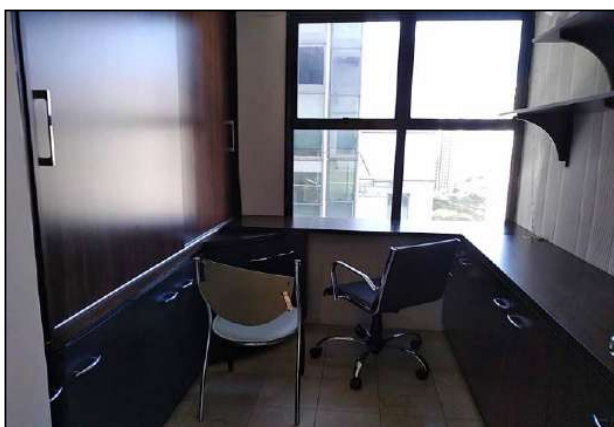
Lavabo



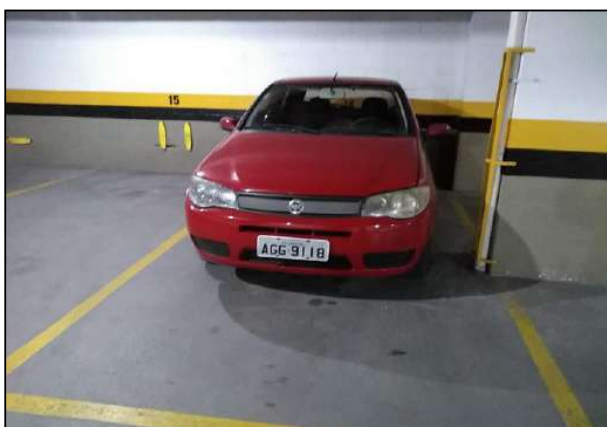
Lavabo



Copa



Depósito

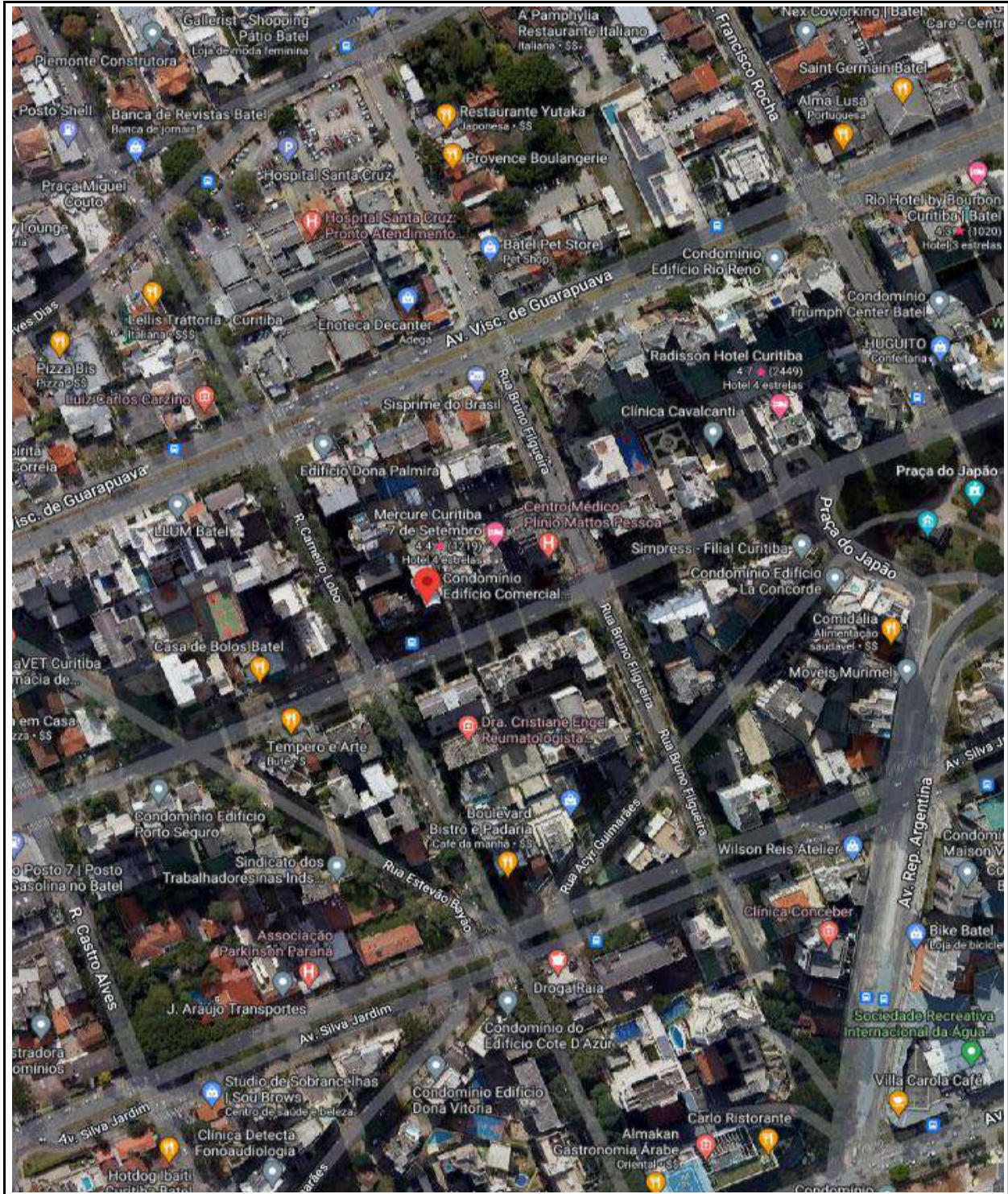


Vaga de Garagem





Cliente		CPF	
SKIPTON LTDA		03.405.796/0001-50	
Endereço		nº	Complemento
AVENIDA SETE DE SETEMBRO		5.402	CONJ. 161 - VAGA 14
Bairro	Município	UF	CEP
BATEL	CURITIBA	PR	80240-000



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-JXNB TER8W QUMYM XYVKU




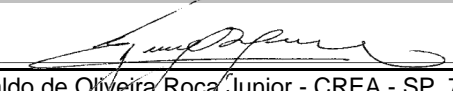
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - Proponente		SKIPTON LTDA		CPF/CNPJ	03.405.796/0001-50
2 - Endereço			nº.	Complemento	
AVENIDA SETE DE SETEMBRO			5.402	CONJ. 162 - VAGAS 15 E 16	
Bairro	Município	UF	CEP		
BATEL	CURITIBA	PR	80240-000		



3 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Sala Comercial	Médio	Regular	12	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
800,00	4,64%	16,00	Regular	Plana
Construção				
Identificação	Área privativa	Área comum	Área total	
Conjunto 162	228,84	68,83	297,67	
Vaga 15	12,00	24,63	36,63	
Vaga 16	12,00	24,63	36,63	
TOTAL			370,93	

4 - AVALIAÇÃO	
R\$ 2.270.000,00	Valor Total (Dois Milhões, Duzentos e Setenta Mil Reais)
R\$ 1.590.000,00	Valor de Liquidez Forçada (Um Milhão, Quinhentos e Noventa Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	
 Eng. Rynaldo de Oliveira Roça Junior - CREA - SP. 78196/D Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721	
Data	
Curitiba - 25 maio, 2023	



8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Identificação	Real Privativa	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Conjunto 162	228,84	239,05	68,83	-	297,67	239,05
Vaga 15	12,00	-	24,63	-	36,63	-
Vaga 16	12,00	-	24,63	-	36,63	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	252,84	239,05	118,09	-	370,93	239,05
As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo						
Avaliação						
Conjunto 162	R\$	9.119,51 /m ²	x	239,05	m ²	= R\$ 2.180.000,00
Vaga 15 / 16	R\$	3.750,00 /m ²	x	24,00	m ²	= R\$ 90.000,00
					Total	R\$ 2.270.000,00

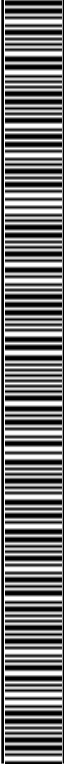
9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES



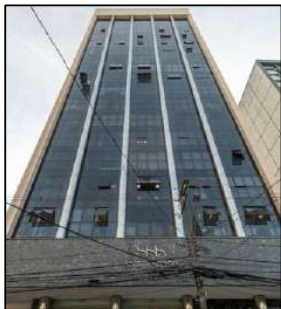


9.1 - Trata-se de sala comercial. Para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta um alto volume de ofertas, uma baixa velocidade de vendas e baixa liquidez, com tendência a manter estes índices. Assim sendo, considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, a utilização e limitações técnicas, o potencial de venda, o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 30% para liquidação forçada.

9.2 - Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto ou alterado, os valores de avaliação também podem e devem ser reconsiderados.

Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Contratante e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros

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:JXNB TER8W QUMYM XYVKU



ELEMENTOS COMPARATIVOS		
	Amostra n.º 1 Data mai-23	
	Empreendimento: Condomínio Batel Professional Center	
	Endereço: Avenida Sete de Setembro, 4884 - 8º Andar	
	Bairro: Batel Cidade: Curitiba UF: PR	
	Tipo: Sala Comercial Padrão de construção: Médio	
	Estado de conservação Regular Idade Aparente (anos): 20	
	Área Privativa (m²) 297,95 Área Total (m²) 425,77	
	Salas 1 Lavabos 2 N.º vagas 2	
	Valor total (R\$) R\$ 2.150.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 7.215,98	
	Fonte/ telefone: Marcelo D' Avila Tel.: (41) 99804-9281 Status: Oferta	
	Sala comercial contendo: escritórios e lavabos.	
		Amostra n.º 2 Data mai-23
Empreendimento: Edifício Comercial		
Endereço: Avenida Sete de Setembro, 4923 - 2º Andar		
Bairro: Centro Cidade: Curitiba UF: PR		
Tipo: Sala Comercial Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação Regular Idade Aparente (anos): 12		
Área Privativa (m²) 157,80 Área Total (m²)		
Salas 3 Lavabos 2 N.º vagas 2		
Valor total (R\$) R\$ 1.500.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 9.505,70		
Fonte/ telefone: Casa Ao Lado Tel.: (41) 3072-3999 Status: Oferta		
Sala comercial contendo: 03 escritórios e 02 lavabos.		
		Amostra n.º 3 Data mai-23
	Empreendimento: Edifício Comercial	
	Endereço: Rua Emiliano Perneta, 486 - 4º Andar	
	Bairro: Centro Cidade: Curitiba UF: PR	
	Tipo: Sala Comercial Padrão de construção: Médio	
	Estado de conservação Regular Idade Aparente (anos): 12	
	Área Privativa (m²) 145,36 Área Total (m²) 196,23	
	Salas 2 Lavabos 2 N.º vagas 0	
	Valor total (R\$) R\$ 1.450.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 9.975,23	
	Fonte/ telefone: ARYA1 Imóveis Tel.: (41) 3068-2100 Status: Oferta	
	Sala comercial contendo: 02 escritórios e 2 lavabos.	
		Amostra n.º 4 Data mai-23
Empreendimento: Edifício Comercial		
Endereço: Rua Capitão Souza Franco, 848 - 9º Andar		
Bairro: Centro Cidade: Curitiba UF: PR		
Tipo: Sala Comercial Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação Regular Idade Aparente (anos): 12		
Área Privativa (m²) 130,00 Área Total (m²) 238,00		
Salas 4 Lavabos 3 N.º vagas 0		
Valor total (R\$) R\$ 1.200.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 9.230,77		
Fonte/ telefone: Invicta Consultoria Imobiliária Tel.: (41) 3373-8888 Status: Oferta		
Sala comercial contendo: 04 escritórios, 03 lavabos e copa.		
		Amostra n.º 5 Data mai-23
	Empreendimento: Edifício Comercial Trade Center	
	Endereço: Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 417 - 6º Andar	
	Bairro: Centro Cidade: Curitiba UF: PR	
	Tipo: Sala Comercial Padrão de construção: Médio	
	Estado de conservação Regular Idade Aparente (anos): 15	
	Área Privativa (m²) 201,00 Área Total (m²) 246,00	
	Salas 3 Lavabos 2 N.º vagas 3	
	Valor total (R\$) R\$ 1.700.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 8.457,71	
	Fonte/ telefone: Uniko Imóveis Tel.: (41) 99661-5511 Status: Negociado	
	Sala comercial contendo: 03 escritórios e 02 lavabos.	



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Sala	Bwc	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga		
Aval.	AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 5402 - CONJ. 162 - VAGAS 15 E 16	239,05	370,93	2	5	2	-	-	1,0	1,0	1,0	0,86	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Avenida Sete de Setembro, 4884 - 8º Andar	297,95	425,77	2	1	2	2.150.000,00	7.215,98	0,95	1,00	1,03	1,12	1,00	1,04	1,00	8.333,54	8.333,54
2	Avenida Sete de Setembro, 4923 - 2º Andar	157,80	-	2	3	2	1.500.000,00	9.505,70	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,07	1,00	9.312,58	9.312,58
3	Rua Emiliano Pernetá, 486 - 4º Andar	145,36	196,23	0	2	2	1.450.000,00	9.975,23	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,06	1,20	11.396,92	11.396,92
4	Rua Capitão Souza Franco, 848 - 9º Andar	130,00	238,00	0	4	3	1.200.000,00	9.230,77	0,95	1,00	0,93	1,00	1,00	1,03	1,20	10.153,70	10.153,70
5	Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 417 - 6º Andar	201,00	246,00	3	3	2	1.700.000,00	8.457,71	1,00	1,00	0,98	1,03	1,00	1,05	0,90	8.288,47	8.288,47
								Unitário seco médio								8.497,04	8.497,04

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança		18,91%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

O imóvel possui área descoberta de 51,05 m², para a presente avaliação consideramos uma área equivalente de 20% da área descoberta. Sendo assim: 228,84 + (51,04 * 0,2) = 239,05 m².

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	9.497,04
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	12.346,15
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	6.647,93

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	9497,04	
Desvio Padrão	1312,358874	
Coeficiente de Variação	13,81860704	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	10.395,01	0,0946
Limite Inferior (R\$/m²)	8.599,08	-0,0946
Intervalo de Confiabilidade	18,91%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	239,05
Unitário (R\$/m²)	9.497,04
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	2.270.249,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	239,05
Unitário (R\$/m²)	9.496,00
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	2.270.000,00





Cliente		SKIPTON LTDA		CPF	03.405.796/0001-50		
Endereço		AVENIDA SETE DE SETEMBRO		nº.	5.402	Complemento	CONJ. 162 - VAGAS 15 E 16
Bairro	BATEL	Município	CURITIBA	UF	PR	CEP	80240-000



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Recepção





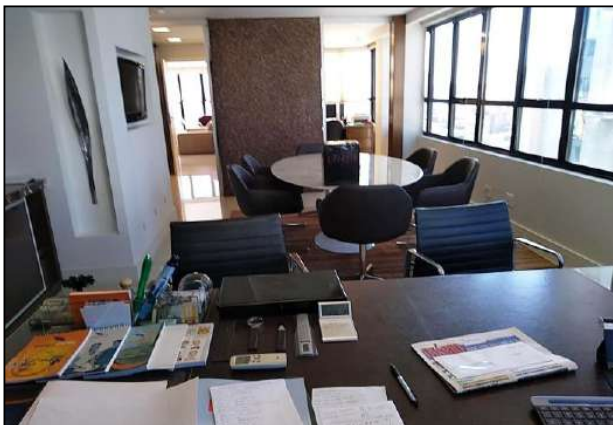
Cliente			CPF	
SKIPTON LTDA			03.405.796/0001-50	
Endereço		nº.	Complemento	
AVENIDA SETE DE SETEMBRO		5.402	CONJ. 162 - VAGAS 15 E 16	
Bairro	Município	UF	CEP	
BATEL	CURITIBA	PR	80240-000	



Recepção



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório

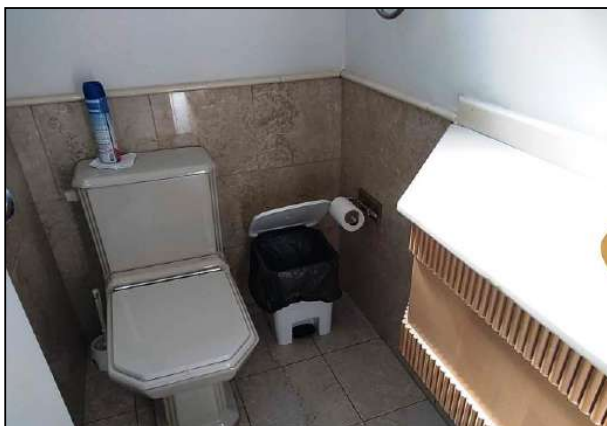




Cliente		CPF	
SKIPTON LTDA		03.405.796/0001-50	
Endereço		nº.	Complemento
AVENIDA SETE DE SETEMBRO		5.402	CONJ. 162 - VAGAS 15 E 16
Bairro	Município	UF	CEP
BATEL	CURITIBA	PR	80240-000



Lavabo



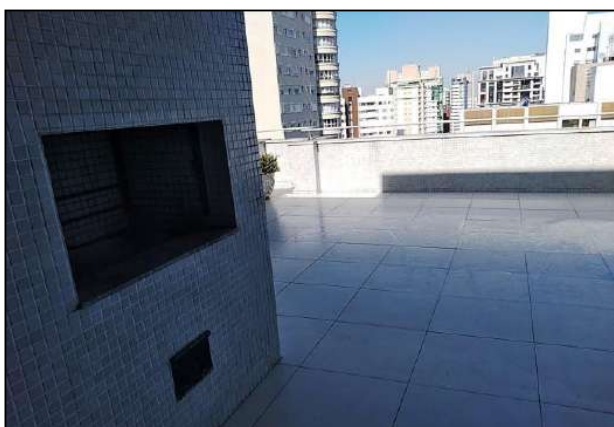
Lavabo



Copa



Depósito



Terraço

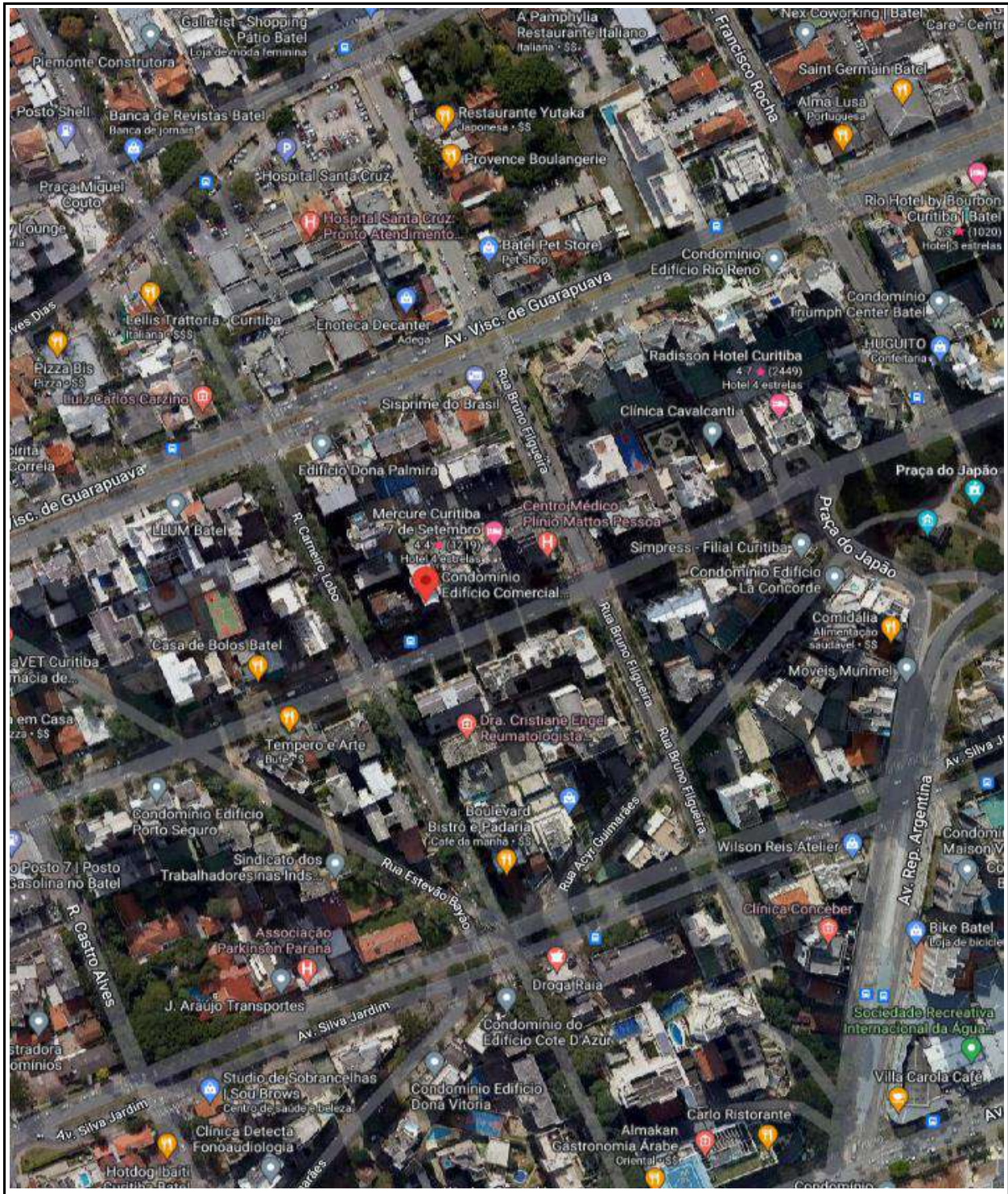


Garagem





Cliente		SKIPTON LTDA		CPF	03.405.796/0001-50		
Endereço		AVENIDA SETE DE SETEMBRO		nº	5.402	Complemento	CONJ. 162 - VAGAS 15 E 16
Bairro	BATEL	Município	CURITIBA	UF	PR	CEP	80240-000



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:JXNB TER8W QUMYM XT7YKU



Avaliação

Salas comerciais Ed. Bertec





LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA DE USO RESTRITO
TIPOLOGIA AVALIADA: SALA

COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL | SICOOB SUL

Nº do Laudo: SICOOB 2018.044 Data do Laudo: 11/06/2018 Data da Vistoria: 17/04/2018

1. SOLICITAÇÃO:

PA Solicitante: Centro Endereço: Rua XV de Novembro nº621
Cooperado: Skipton S/A CPF/CNPJ: 03.405.796/0001-50
Finalidade: Garantia de Operação Objetivo: Valor de Mercado e de Liquidação Forçada
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes: Imóvel Considerado na Sua Real Condição

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do imóvel: Edifício Bertec Office Batel (Torre II) - Avenida Sete de Setembro nº4682 - salas 105, 106 e 107

Bairro: Batel Cidade: Curitiba

CEP.: 80240-000 UF: PR Endereço confere com documentação fornecida? sim não

Coordenadas: (referente ao ponto médio da frente principal do terreno)
Latitude (S): 25°26'37.73"S Longitude (W): 49°17'0.59"O

Indicação Fiscal: 21.045.046.534-4, 21.045.046.535-2 e 21.045.046.536-0

Matrícula nº: 117.253 Cartório: 6º Reg. Imóveis Comarca Curitiba Data Emissão: 28/05/2018

Matrícula nº: 117.254 Cartório: 6º Reg. Imóveis Comarca Curitiba Data Emissão: 28/05/2018

Matrícula nº: 117.255 Cartório: 6º Reg. Imóveis Comarca Curitiba Data Emissão: 28/05/2018



Fachada Principal



Localização na Microrregião

2.1 RESUMO DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Liquidez: ALTA

Sala comercial de alto padrão localizada em região nobre da cidade com inúmeros serviços e comércio no seu entorno. As salas possuem tamanho pequeno e assim podem atingir diversos seguimentos de utilização. O condomínio dispõe de serviço de portaria além de contar com auditório.

Absorção do Bem pelo Mercado:

Apesar da conjuntura econômica estar ainda desfavorável para o investimento imobiliário os imóveis apresentam bom acabamento e está bem localizados imprimindo assim uma absorção normal.

Público Alvo:

Profissionais liberais, autônomos ou empresas de pequeno porte.



3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante:	COMERCIAL	Padrão constr.predominante:	ALTO	Acesso:	ÓTIMO
Infraestrutura urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede água potável	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	
	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas	
Serviços e equip. comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> saúde	<input checked="" type="checkbox"/> escolas	
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input type="checkbox"/>	
Informações relevantes:					

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	3.233,22	Nº de frentes:	1	Testada (m):	36,44
Situação:	MEIO DE QUADRA	Superfície:	SECO	Topografia:	PLANO
Cercamento Frente	SEM CERCAMENTO	Cota Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	IRREGULAR

5.1 DADOS DA UNIDADE AVALIANDA: matrícula 117.253

Tipo Unidade:	CONVENCIONAL	Uso:	COMERCIAL	Fração Ideal:	0,0014335
Posição:	LATERAL	Ocupação:	DESOCUPADO	Idade aparente:	≤ 5
Estado de conservação:	BOM/NOVO	Padrão acab.:	ALTO	Nº pavimentos:	1
Iluminação Natural:	ÓTIMA	Ar condicionado:	NÃO POSSUI	Nº de banheiros:	1
Revestimento piso seco:	Cimentado Liso	Revestimento parede seco:	Acrílica sobre Massa Corrida	vista panorâmica:	desfavorável
Revestimento piso molhado:	Cerâmica Esmaltada Superior	Revestimento parede molhado:	Pintura PVA sobreReboco	Orientação Solar:	Oeste
				Fechamento de paredes:	ALVENARIA

Áreas:	Averbadas			Área Acessória	Total Geral	Vaga de garagem:	Quantidade por situação		Qtde. Total
	Privativa	Comum	Total				Coberta	Descoberta	
	40,68	22,0712	62,7512	0	62,75		0	0	0

Divisão interna: Sala de trabalho e banheiro

5.2 DADOS DA UNIDADE AVALIANDA: matrícula 117.254

Tipo Unidade:	CONVENCIONAL	Uso:	COMERCIAL	Fração Ideal:	0,0012724
Posição:	LATERAL	Ocupação:	DESOCUPADO	Idade aparente:	≤ 5
Estado de conservação:	BOM/NOVO	Padrão acab.:	ALTO	Nº pavimentos:	1
Iluminação Natural:	ÓTIMA	Ar condicionado:	NÃO POSSUI	Nº de banheiros:	1
Revestimento piso seco:	Cimentado Liso	Revestimento parede seco:	Acrílica sobre Massa Corrida	vista panorâmica:	desfavorável
Revestimento piso molhado:	Cerâmica Esmaltada Superior	Revestimento parede molhado:	Pintura PVA sobreReboco	Orientação Solar:	Oeste
				Fechamento de paredes:	ALVENARIA

Áreas:	Averbadas			Área Acessória	Total Geral	Vaga de garagem:	Quantidade por situação		Qtde. Total
	Privativa	Comum	Total				Coberta	Descoberta	
	36,11	19,5917	55,7017	0	55,70		0	0	0

Divisão interna: Sala de trabalho e banheiro

5.3 DADOS DA UNIDADE AVALIANDA: matrícula 117.255

Tipo Unidade:	CONVENCIONAL	Uso:	COMERCIAL	Fração Ideal:	0,0011727
Posição:	FUNDOS/CANTO	Ocupação:	DESOCUPADO	Idade aparente:	≤ 5
Estado de conservação:	BOM/NOVO	Padrão acab.:	ALTO	Nº pavimentos:	1
Iluminação Natural:	ÓTIMA	Ar condicionado:	NÃO POSSUI	Nº de banheiros:	1
Revestimento piso seco:	Cimentado Liso	Revestimento parede seco:	Acrílica sobre Massa Corrida	vista panorâmica:	desfavorável
Revestimento piso molhado:	Cerâmica Esmaltada Superior	Revestimento parede molhado:	Pintura PVA sobreReboco	Orientação Solar:	Oeste
				Fechamento de paredes:	ALVENARIA

Áreas:	Averbadas			Área Acessória	Total Geral	Vaga de garagem:	Quantidade por situação		Qtde. Total
	Privativa	Comum	Total				Coberta	Descoberta	
	33,28	18,0563	51,3363	0	51,34		0	0	0

Divisão interna: Sala de trabalho e banheiro

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nome do Prédio:	Edifício Bertec Office Batel (Torre II) integrante do Centro Empresarial Batel				
Nº de pavimentos:	22	Nº Unidades p/ andar:	8	Posição:	ISOLADA/FRENTE DO TERRENO
Quantidade de blocos:	1	Nº de elevadores:	6	Idade aparente:	≤ 5
				Uso:	COMERCIAL
				Nº de unidades:	178



Infraestrutura / serviços / equipamentos:	<input type="checkbox"/> quadra	<input type="checkbox"/> vestiários	<input type="checkbox"/> salão de festas	<input checked="" type="checkbox"/> portaria 24 horas	<input checked="" type="checkbox"/> sala reuniões	<input type="checkbox"/> academia	<input type="checkbox"/> salão de festas
	<input checked="" type="checkbox"/> cftv	<input checked="" type="checkbox"/> interfone	<input checked="" type="checkbox"/> gerador	<input checked="" type="checkbox"/> portão eletrônico	<input checked="" type="checkbox"/> auditório	<input type="checkbox"/> sauna	<input checked="" type="checkbox"/> hidrômetro individ.
Proteção contra incêndio	<input type="checkbox"/> não possui						
	<input checked="" type="checkbox"/> alarme						
	<input checked="" type="checkbox"/> escada enclausur.						
	<input checked="" type="checkbox"/> hidrantes						
	<input checked="" type="checkbox"/> extintor						
	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação de emergência						
Solução abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL			Solução de esgotamento sanitário:		REDE DE ESGOTO	
Fachada Principal:			Área de Circulação:			Fechamento Condomínio:	
Esquadrias:	Revestimento:	Piso:	Parede:	Frete:	Demais:		
ALUMÍNIO	LÂMINA DE VIDRO	Cerâmica Superior	PVA sobre Reboco	Inexistente	Muro		

Informações relevantes:

7. CONDIÇÕES GERAIS:

7.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Justifique em caso negativo:
 SIM

7.2 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? Justifique em caso negativo:
 SIM

7.3 - O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente? Justifique em caso negativo:
 NÃO

7.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Justifique em caso negativo:
 SIM

7.5 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores desvalorizantes (climáticos, vizinhança, ambientais e outros)? Justifique em caso negativo:
 NÃO

8. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação avaliação:	
Nº de dados utilizados:	38	Tratamento de dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL	Fundamentação: GRAU I
				Precisão: GRAU III

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do mercado: RECESSIVO Nº ofertas: ALTO Liquidez e prazo provável de BAIXA 3 a 6 meses

10. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local/liquidez do avaliando, o mesmo pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique nos informes relevantes. SIM

11. RESULTADO:

11.1 Matrícula 117.253			
Área de referência (m2)	40,68	Valor unitário (R\$/m2):	9.562,44
Valor de mercado (R\$):	389.000,00	trezentos e oitenta e nove mil reais	
Valor de liquidação forçada (R\$):	348.100,00	trezentos e quarenta e oito mil e cem reais	
11.2 Matrícula 117.254			
Área de referência (m2)	36,11	Valor unitário (R\$/m2):	9.664,91
Valor de mercado (R\$):	349.000,00	trezentos e quarenta e nove mil reais	
Valor de liquidação forçada (R\$):	312.300,00	trezentos e doze mil e trezentos reais	
11.3 Matrícula 117.255			
Área de referência (m2)	33,28	Valor unitário (R\$/m2):	9.705,53
Valor de mercado (R\$):	323.000,00	trezentos e vinte e três mil reais	
Valor de liquidação forçada (R\$):	289.000,00	duzentos e oitenta e nove mil reais	

Parâmetros utilizados para o cálculo VLF: fluxo de caixa para a comercialização considerando o valor do ITBI sobre o valor de mercado, tempo para a venda, despesas cartorárias, IR e CS sobre o ganho de capital, IPTU, custo de avaliação semestral.



Informações relevantes:

- 1-Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização;
- 2-Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;
- 3-O presente laudo é de uso restrito sendo documentado para emprego exclusivo na negociação com o Contratante, conforme a finalidade da avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação;
- 4-Os móveis, equipamentos ou qualquer item de decoração não fazem parte do presente laudo, assim não fazem parte da formação do valor deste laudo.

12. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Empresa:	RATIFICA AVALIAÇÃO DE BENS	CNPJ:	17.819.139/0001-64	CAU:	22651-3
Resp. Técnico:	ENDI GUIZZO	CPF:	815.341.670-72	CAU:	A39944-2
Vistoriador:	ENDI GUIZZO	CPF:	815.341.670-72	CAU:	A39944-2

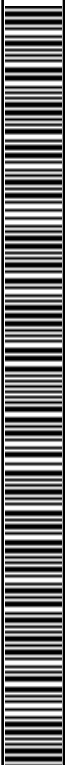
Curitiba 11/06/2018
Local e data

Assinatura da Empresa

Assinatura do Responsável Técnico

13. ANEXOS:

- Mapa de localização do avaliando e dos dados amostrais
- Documentação relevante ao imóvel
- Outros documentos que fundamentam o trabalho





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



logradouro



vista sala 105



vista da sala 106



vista da sala 107



vista banheiro



vista do corredor de acesso





MEMÓRIA DE CÁLCULO

CÁLCULOS:

Dados do imóvel avaliado:

área privativa 40,68
data 220,00
cub depreciado 1.757,81
andar 5,00
estacionamento 0,00
PGV2011 903,00
tipo de negócio 0,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

valor unitário Médio: 9.563,62
valor unitário Mínimo: 8.800,70
valor unitário Máximo: 10.471,37

Precisão: Grau III

valor unitário = $1 / (0,0003415173 + 8,3434112e-06 * \ln(\text{áreaprivativa}) + -7,3696302e-05 * \ln(\text{data}) + 0,2196802 * 1/\text{cubdepreciado} + -5,2538413e-07 * \text{andar} + -2,8423843e-06 * \text{estacionamento} + 0,0065654317 * 1/\text{PGV2011} + -8,7033461e-06 * \text{tipo denegócio})$

Informações complementares:

Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 8
Número de dados: 54
Número de dados considerados: 38

Resultados Estatísticos:

Linear
Coeficiente de correlação: 0,891800
Coeficiente de determinação: 0,795307
Coeficiente de determinação ajustado: 0,747546
Fisher-Snedecor: 16,65
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,722861

Normalidade dos resíduos

65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
97% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores Equação T-Observado Significância Crescimento Não-Linear

área privativa $\ln(x)$ 2,42 2,20 -2,91 %
data $\ln(x)$ -2,60 1,42 1,56 %
cub depreciado $1/x$ 6,44 0,01 4,20 %
andar x -1,14 26,24 0,90 %
estacionamento x -2,65 1,26 2,97 %
PGV2011 $1/x$ 2,02 5,26 0,74 %
tipo de negócio x -1,18 24,81 7,44 %
valor unitário $1/y$



diários			DADOS DA AMOSTRA												
Lat.	Long.		Endereço	Observação	Área Privativa	data	cub depreciado	andar	via principal	estacionamentn o	imóvel pronto	RENTA BARRRO IBGE	PGV 2011	tipo negócio	valor unitário
25 26 38 49 17	0		avenida-Sete de Setembro-nº4682, 14 andar-Batel/Aguá Verde-Curitiba	Afortiori Imóveis-41 30292863	301,45	220	1758	15	1	0	1	10340	906	1	11500,00
25 26 38 46 17	0		avenida-Sete de Setembro-nº4682, sala 504-Batel/Aguá Verde-Curitiba	Afortiori Imóveis-41 30292863	40	220	1758	9	1	0	1	10340	906	1	11500,00
25 26 47 49 17	24		avenida-Sete de Setembro-nº5402, 12ºandar-Batel/Aguá Verde-Curitiba	Imobiliária Baggio-41 30777707	131,85	211	1615	5	1	2	1	10340	906	1	9101,25
25 26 38 49 17	0		avenida-Sete de Setembro-nº4682, 5º andar-Batel/Aguá Verde-Curitiba	Afortiori Imóveis-41 30292863	40,54	220	1758	5	1	0	1	10340	906	1	11500,00
25 26 38 49 17	0		avenida-Sete de Setembro-nº4682, 11º andar-Batel/Aguá Verde-Curitiba	Afortiori Imóveis-41 30292863	32,61	220	1758	11	1	0	1	10340	906	1	11500,00

FOTOS DA AMOSTRA

Dado nº: 44	Dado nº: 45
Foto externa	Foto externa

Informações relevantes:	Informações relevantes:
Dado nº: 46	Dado nº: 53
Foto externa	Foto externa

Informações relevantes:	Informações relevantes:
Dado nº: 54	Dado nº: 0
Foto externa	Foto externa

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: P:JXNB TER8W QUMYM X7YKU