PROJUDI - Processo: 0029186-98.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 366.23 - Assinado digitalmente por Vinicius Alves Mesquita
20/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo de avaliação

RELATÓRIO/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

Adilson Renato Zilli
Perito - técnico em transações imobiliárias
Creci-PR 35716

(41) 98856-6782
adilson.zili@yahoo.com.br

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: PJ858 62DFC K243N PX6P3

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: PJ858 62DFC K243N PX6P3

Adilson R. Zilli
Creci-PR 35716

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor de mercado do imóvel localizado na Alameda Presidente Taunay n. 131, esquina com a Alameda Dom Pedro II, nº 255 e frente também para a Rua Coronel Dulcídio, nº 517, no bairro Batel, no Município de Curitiba, Estado do Paraná, denominado SHOPPING NOVO BATEL, HOTEL WHITE PLAZA, TERRENOS E OUTROS, composto por terreno unificado, com área de 10.658,74 m² e edificações com área total de 42.784.89 m².

QUADRO DE ÁREAS HOTEL WHITE PLAZA:

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m2)
1º SUBSOLO - Lobby	472,37
TÉRREO - Bar / Apoio / Circulações	701,08
2º PAV. - Restaurante	799,53
MEZ. 2º PAV. - Serviços	105,85
3º PAV. - Eventos	2.308,30
4º PAV. - Quartos	1.266,68
5º / 6º PAV. - Quartos	2.321,64
7º PAV. - Quartos	1.187,37
8º / 9º PAV. - Quartos	2.427,02
10º ANDAR - Quartos	1.188,51
11º PAV. - Lazer	410,00
11º PAV. - Lazer - Descoberto	536,56
CASA DE MÁQ. / RESERVATÓRIOS	187,18
ÁREA TOTAL	13.912,09

QUADRO DE ÁREAS SHOPPING NOVO BATEL:

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m2)
4º SUBSOLO - Estacionamento	6.939,29
3º SUBSOLO - Estacionamento	6.003,05
3º SUBSOLO - Cinemas	509,85
3º SUBSOLO - Teatro	617,47
2º SUBSOLO - Lojas / Praça	4.155,86
2º SUBSOLO - Cinemas	804,16
2º SUBSOLO - Teatro	580,24
1º SUBSOLO - Lojas	4.663,06
1º SUBSOLO - Mustang Sally	222,09
2º PAV. - Lojas	2.160,17
3º PAV. - Teatro Paulo Autran	341,20
CASA MAQ. / RESERVATÓRIOS	340,66
Cob. em Vidro - sem ônus à PMC	2.072,26
ÁREA TOTAL	29.409,36

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: PJ858 62DFC K243N PX6P3

Adilson R. Zilli
Creci-PR 35716



Foto Aérea (Fonte: Google Earth, 2024 - editado)

DESCRIÇÃO E DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária nº: 10.0.0040.0222.00-4.
Indicação Fiscal: 21.022.018
Quadrícula: K-11

Conforme informações da SMU, o imóvel detém a seguinte descrição:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Testada para 03 ruas**

1- Denominação: **R. CORONEL DULCÍDIO** — Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W003F — Tipo: Principal — Nº Predial: 517 — Testada (m): 90,60
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

2- Denominação: **AL. PRESIDENTE TAUNAY** — Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W003 — Tipo: Secundária — Nº Predial: 131 — Testada (m): 113,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

3- Denominação: **AL. DOM PEDRO II** — Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W018A — Tipo: Secundária — Nº Predial: 255 — Testada (m): 108,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 915,88m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Os parâmetros urbarnisticos são:

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: PJ858 62DFC K243N PX6P3

Zoneamento: ZR4.E – Zona Residencial 4 – Incentivo Batel,

cujos principais Usos Permitidos são:

habitação coletiva; habitação unifamiliar; habitação unifamiliar em série; habitação institucional; habitação transitória 1; comunitário 1 e 2; sede administrativa; comércio e serviço vicinal e de bairro.



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Bairro Batel, um dos mais tradicionais e bem conceituados de Curitiba, considerada uma das áreas mais seguras da cidade, o Batel gradualmente se tornou um centro comercial e cultural da cidade. Hoje, é uma das áreas mais movimentadas de Curitiba, com uma população diversa e próspera economia. Com sua arquitetura única, cena gastronômica animada, vida noturna agitada e proximidade com áreas verdes, o Batel oferece uma experiência de vida urbana única.

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: PJ858 62DFC K243N PX6P3

Trata-se de região com relevo plano.

O imóvel está próximo situado nas principais ruas da região próximas as mais diversas lojas, hoteis, residências, prédios residenciais e comércio vicinal diverso.

O local conta com infraestrutura completa, pavimentação asfáltica, bolsão de estacionamento, meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e serviço de transporte coletivo público.

OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda ou garantia bancária. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação.

CONSULTA PRELIMINAR e informações de restrição do imóvel.

Conforme informações da prefeitura Municipal, no imóvel NÃO CONSTA indicação de tombamento, área de manancial, área contaminada, indicação de patrimônio ambiental, área de proteção ambiental.

AMOSTRAS DE MERCADO – região.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos/imóveis similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de

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: PJ858 62DFC K243N PX6P3

ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região.

Além da homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M²)	VALOR DO M²
Amostra 1[1]	R$ 1.490.000,00	159	R$ 9.371,06
Amostra 2[2]	R$ 2.500.000,00	240	R$ 10.000,00
Amostra 3[3]	R$ 8.900.000,00	834	R$ 10.671,00
Amostra 4[4]	R$ 2.650.000,00	240	R$ 11.041,66
Amostra 5[5]	R$ 5.700.000,00	451	R$ 12.638,58
Amostra 6[6]	R$ 1.280.000,00	81	R$ 15.802,46
Amostra 7[7]	R$ 3.376.000,00	186	R$ 18.150,53
Amostra 8[8]	R$ 599.400,00	22	R$ 27.245,45

Destaca-se que o menor valor do m² apurado foi de **R$ 9.371.06**.

Destaca-se que o maior valor do m² apurado foi de **R$ 27.245,45**.

Destaca-se que a média apurada é de R$ 14.365,09.

Destaca-se que a mediana é **R$ 12.538,42**.

[1] https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-batel-2987700111.html
[2] https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-no-batel-arya-1-2988484494.html
[3] https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-05-andares-batel-curitiba.-2995673536.html

[5] https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-comercial-no-coracao-do-batel-curitiba-pr-2989423134.html

[6] https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-no-batel-de-240m-com-08-salas-2991109142.html

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-batel-2986873818.html

[7] https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-com-2-vagas-a-venda-no-batel-2993533881.html

[8] https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-santo-antoninho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-475m2-venda-RS1900000-id-2545586115/

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: PJ858 62DFC K243N PX6P3

Adilson R. Zilli
Creci-PR 35716

RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para AVALIAÇÃO, somamos o valor das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 8 = R$114.920,74 / 8 = **R$ 14.365,09.**

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (**R$ 14.365,09**m²) pela área **TOTAL (42.784.89m²)** obtendo o valor de R$ 614.608.079,00 (seiscentos e quatorze milhões, seiscentos e oito mil e setenta e nove reais).

Neste mesmo método podemos somar os valores referencias (metragem contruida + m² máximo, metragem construida + m² mínimo e metragem construida + m² média) dividindo as amostras (3) e obtendo a média variável do m² em R$ 16.993,86.

O valor "médio" a ser avaliado o imóvel, com base na média dos valores de metro quadrado apurado fica entre R$ 614.608.079,00 à R$ 727.080431,00.

O valor "da mediana" a ser avaliado o imóvel, com base na média dos valores em destaque, inutilizando os 2 (dois) referências mais baixos e os 2 (dois) referênciais mais altos, seria de R$ 536.455.134,00.

DEPRECIAÇÃO

Não foi considerado neste laudo depreciação como fator variável, lembrando que pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas de venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de margem de negociação, os valores podem sofrer depreciação em média de 10% do valor anunciado.

CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R$ R$ 536.455.134,00 (quinhentos e trinta e seis milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais, cento e trinta e quatro centavos).

Curitiba,20 de maio de 2024.

Adilson Renato Zilli
Perito - técnico em transações imobiliárias
Creci-PR 35716

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: PJ858 62DFC K243N PX6P3