



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0014124-19.2008.8.16.0185

APARTAMENTO DUPLEX Nº 61/71

EDIFÍCIO ILHAS DO CARIBE - TORRE B

Rua Coronel Otoni Maciel nº 80, Vila Izabel, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento residencial.

SOLICITANTE: Juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO: Carlos Antônio Ghesti.

OBJETO: Apartamento Duplex nº 61/71, Edifício Ilhas do Caribe, torre B, sito na Rua Coronel Otoni Maciel nº 80, bairro Vila Izabel, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$3.690.000,00





2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

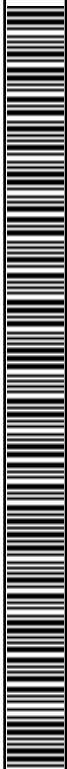
3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Apartamento residencial 61/71, do tipo duplex, localizado no 8º e 9º pavimento ou 6º e 7º andar, torre B, do Edifício Ilhas do Caribe, com a área construída privativa de 695,86m², área construída comum de 159,31m², área de 174,85572m² destinada à 06 (seis) vagas de estacionamento na garagem coletiva, localizado no primeiro pavimento ou subsolo, perfazendo a área correspondente ou global de 1.030,02572m², e que as vagas de garagem são sem local determinado, necessitando de garagistas, e, comum às duas torres. Matrícula nº 31.879, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 43.133.013.018-0.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Otoni Maciel nº 80, Edifício Ilhas do Caribe, torre B, apartamento duplex nº 61/71, bairro Vila Izabel, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Vila Izabel, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste da cidade, em via de baixo tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Av. República Argentina, Rua Guararapes, Rua Guilherme Pugsley, Av. Água Verde, entre outras, estando cercado pelos bairros Portão, Guaíra, Parolin, Água Verde, Batel, Seminário, entre outros.





O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, hospitais, mercados, colégios e escolas, mercados, bancos, restaurantes e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para alienação judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	31.879	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
43.133.013.018-0	28.0.0027.0146-01-9	M-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-3 - Eixo Estrutural	Outras Vias / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Vila Izabel	75,00 x 44,20 metros	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$2.462,100,00 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil e cem reais).

6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados no mesmo prédio e também no mesmo bairro do que é objeto desta avaliação, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos parâmetros levantados.





ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	ÁREA PRIVATIVA (M ²)	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$1.900.000,00	365,00	R\$5.205,48
PARÂMETRO 2	R\$1.600.000,00	365,00	R\$4.383,56
PARÂMETRO 3	R\$1.650.000,00	365,00	R\$4.520,55
PARÂMETRO 4	R\$2.600.000,00	585,00	R\$4.444,44
PARÂMETRO 5	R\$1.900.000,00	365,00	R\$5.205,48
PARÂMETRO 6	R\$495.000,00	94,00	R\$5.265,96
PARÂMETRO 7	R\$945.000,00	95,00	R\$9.947,37
PARÂMETRO 8	R\$749.000,00	158,00	R\$4.740,51
PARÂMETRO 9	R\$477.000,00	119,00	R\$4.008,40

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do preço do m² para apartamentos similares, somamos o valor dos parâmetros obtidos (9), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 9 = R\$47.721,75 / 9 = R\$5.302,42.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$5.302,42/m²) pela área do apartamento (695,86m²), obtendo o valor de R\$3.689.739,55.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$3.690.000,00 (três milhões seiscentos e noventa mil reais).

10 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Fotos do imóvel.
- ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba, 21 de maio de 2021

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador





ANEXO I

Pesquisa de mercado

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-J6CY XS2MS GKF94 AAN2Y





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Otoni Maciel, nº 80/46, bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-vila-izabel-curitiba-pr-365m2-id-2505026139/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Otoni Maciel, nº 80/46, bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-365m2-venda-RS1600000-id-1944775476/>



PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Otoni Maciel, nº 80/46, bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-izabel-bairros-curitiba-com-garagem-365m2-venda-RS1650000-id-2498619198/>

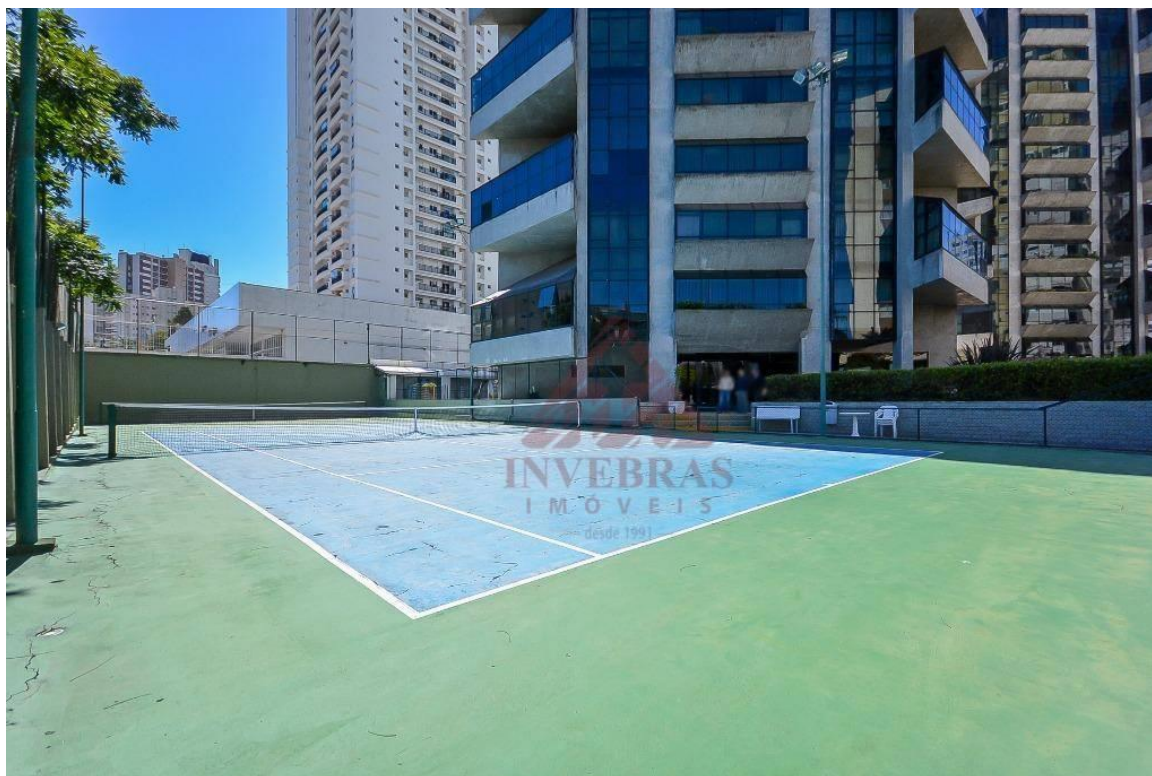


PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Otoni Maciel, nº 80/46, bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.tantus.com.br/imovel/apartamento-vila-izabel-curitiba-com-garagem-585m2-venda-rs-2600000?id=89801&ref=AP0617-INV&search=0>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Otoni Maciel, nº 80/46, bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-agua-verde-curitiba-pr-365m2-id-2519271648/>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Otoni Maciel, nº 129, bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-izabel-curitiba-pr-94m2-id-2512912838/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Otoni Maciel, nº 129, bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-izabel-bairros-curitiba-com-garagem-95m2-venda-RS495000-id-2496404610/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Coronel Otoni Maciel, nº 228, bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-salao-de-festas-vila-izabel-curitiba-pr-158m2-id-2514610679/>





PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Otoni Maciel, nº 129, bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-izabel-bairros-curitiba-com-garagem-119m2-venda-RS477000-id-2518838633/>





ANEXO II

Localização Google Earth

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:J6CY XS2MS GKF94 AAN2Y





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:J6CY XS2MS GKF94 AAN2Y





ANEXO III

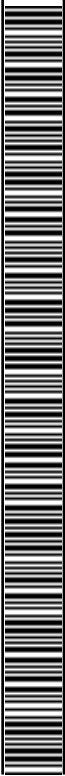
Fotos do Imóvel Avaliado

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:J6CY XS2MS GKF94 AAN2Y





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-J6CY XS2MS GKF94 AAN2Y





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-J6CY XS2MS GKF94 AAN2Y



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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-J6CY XS2MS GKF94 AAN2Y





ANEXO IV

Outros documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal

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: P46CY XS2MS GKF94 AAN2Y



13/05/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 25.962/2021								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. CORONEL OTTONI MACIEL Nº 000080 06 AP 61-71	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 28.0.0027.0416.01-9	SUBLOTE 0018								
NOME DO PROPRIETÁRIO CARLOS ANTONIO GHESTI	INDICAÇÃO FISCAL 43.133.013.018-0									
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA Herdeiros de Antonio Cunico	QUADRA	LOTE								
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO NAO INFORMADO	BLOCO ILHAS DO CARIBE BL B ED									
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:										
Dados do Terreno										
Área(m²)	Lançamento	Lote Posição	Testada(s)							
3.765,00	1992	Esquina	44,20							
			75,00							
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0018	Principal	855,20	OUTROS	Alvenaria	LUXO	Residencial	1991	1992	16	
0018	UA01	174,80	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1991	1992	16	
Total do Sublote: 1.030,00										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2021	2.462.100,00	0018								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício								
43.026.020	0									
43.133.008.000	1969	1991								

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ: **13/06/2021**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
22BD.6AB5.A8F9.4CD6-8 9E63.2531.F4B1.2F9B-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 13 de maio de 2021 - 18:10:27

Versão P.4.1.0.5.1510 (26/04/2021)

