



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0005975-19.2013.8.16.0004

APARTAMENTO RESIDENCIAL
CONJUNTO RES. MORADIAS SANTA CÂNDIDA II - COND. II
Rua Doutor João Nassif nº 81, Atuba, 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 5ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Condomínio Conjunto Residencial Santa Cândida II - Condomínio II.

REQUERIDO: Helena Maria Damas.

OBJETO: Apartamento nº 12, do bloco 03, do Condomínio Conjunto Residencial Santa Cândida II - Condomínio II, sito a Rua Doutor João Nassif nº 81, bairro Atuba, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: DEZEMBRO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$109.000,00

Cento e nove mil reais.





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 nº 12, do 1º andar, do Bloco 03, tipo AP-2-51, do Condomínio Conjunto Residencial Santa Cândida II - Condomínio II, situado em Curitiba/PR, com a área construída privativa de 46,545m², área construída comum de 4,526875m², área total construída de 51,071875m², fração ideal do solo de 0,0185204, com demais características na Matrícula nº 28.251, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 98.150.036.029-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor João Nassif nº 81, Condomínio Conjunto Residencial Santa Cândida II - Condomínio II, bloco 3, apartamento 12, bairro Atuba, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Atuba, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região nordeste da cidade, em via de baixo tráfego, e com acesso fácil a outras principais vias como a Estrada das Olarias, Rua Theodoro Makiolka, Estrada de Santa Cândida, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Cândida, Tingui e Bairro Alto.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, faculdade, escola, unidade de saúde, farmácias, terminal de ônibus, mercados, 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	28.251	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
98.150.036.029-3	55.0.0026.0044.03-6	C-19
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR 2 - Zona Residencial 2	Coletora 2 / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Atuba	44,00 x 68,80 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 VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$70.400,00 (setenta mil e quatrocentos 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\$130.000,00	47,00	R\$2.765,96
PARÂMETRO 2	R\$135.000,00	47,00	R\$2.872,34
PARÂMETRO 3	R\$107.000,00	43,00	R\$2.488,37
PARÂMETRO 4	R\$127.500,00	52,00	R\$2.451,92
PARÂMETRO 5	R\$110.000,00	52,00	R\$2.115,38
PARÂMETRO 6	R\$130.000,00	52,00	R\$2.500,00
PARÂMETRO 7	R\$120.000,00	49,00	R\$2.448,98
PARÂMETRO 8	R\$118.000,00	51,00	R\$2.313,73

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos, e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 8 = R\$19.956,68 / 8 = R\$2.494,59.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2.494,59/m²) pela área do imóvel (46,54m²), obtendo o valor de R\$116.098,00.

7 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% (seis por cento) pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6% sob responsabilidade do vendedor, além de ampla margem de negociação.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$116.098,00
ITEM 7: DEPRECIAÇÃO (-6%)
TOTAL: R\$109.132,12

9 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$109.000,00 (cento e nove mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.
ANEXO III - Fotos do imóvel.
ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba, 15 de dezembro de 2020

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador

www.topoleiloes.com.br





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:J5KY FL3FC 5LVBL EH67R





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor João Nassif, nº 81, Atuba, Curitiba/PR.

VALOR: R\$130.000,00.

ÁREA: 47,00m².

R\$/m²: R\$2.765,96.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-47m2-venda-RS130000-id-2490447394/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor João Nassif, nº 81, Atuba, Curitiba/PR.

VALOR: R\$135.000,00.

ÁREA: 47,00m².

R\$/m²: R\$2.872,34.

LINK: <https://casapr.com.br/imovel/venda/apartamento-em-curitiba-pr-no-bairro-atuba-738468>



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor João Nassif, nº 81, Atuba, Curitiba/PR.

VALOR: R\$107.000,00.

ÁREA: 43,00m².

R\$/m²: R\$2.488,37.

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-atuba-2945937375.html?labs=I-NOREC-apire-OfflineFallback-or60&userid=0&itemid=2937664227&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor João Nassif, nº 81, Atuba, Curitiba/PR.

VALOR: R\$127.500,00.

ÁREA: 52,00m².

R\$/m²: R\$2.451,92.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/1963456/>



PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor João Nassif, nº 54, Atuba, Curitiba.

VALOR: R\$110.000,00.

ÁREA: 52,00m².

R\$/m²: R\$2.115,38.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/4121638/>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor João Nassif, nº 54, Atuba, Curitiba.

VALOR: R\$130.000,00.

ÁREA: 52,00m².

R\$/m²: R\$2.500,00.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/4363683/>



PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor João Nassif, nº 50, Atuba, Curitiba.

VALOR: R\$120.000,00.

ÁREA: 49,00m².

R\$/m²: R\$2.448,98.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-49m2-venda-RS120000-id-2502195376/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada das Olarias, nº 1.396, Atuba, Curitiba.

VALOR: R\$118.000,00.

ÁREA: 51,00m².

R\$/m²: R\$2.313,73.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS118000-id-2494572182/>





ANEXO II

Imóvel avaliado x parâmetros utilizados

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:J5KY FL3FC 5LVBL EH67R





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:J5KY FL3FC 5LVBL EH67R



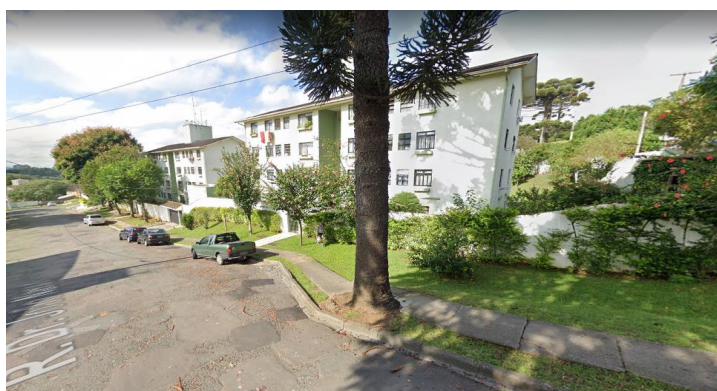


ANEXO III

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:J5KY FL3FC 5LVBL EH67R





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:J5KY FL3FC 5LVBL EH67R



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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5KY FL3FC 5LVBL EH67R





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: P:J5KY FL3FC 5LVBL EH67R



10/12/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Folha 01 de 02
39.931/2020

Identificação do Imóvel

LOCALIZAÇÃO R. DOUTOR JOÃO NASSIF Nº 000083 01 AP 12	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 55.0.0026.0044.03-6	SUBLOTE 0029
NOME DO PROPRIETÁRIO VALDISNEI DAMAS	INDICAÇÃO FISCAL 98.150.036.029-3	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA NUCL. HABITACIONAL SANTA CANDIDA	QUADRA 1	LOTE 3-1
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO NAO INFORMADO	BLOCO SANTA CANDIDA II CD II BL 03 CJ RES MOR	

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)
4.983,00	1990		Testada para 02 ruas	44,00
				68,80

Dados da Construção Atual

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0029	Principal	51,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Residencial	1989	1990	4	
Total do Sublote: 51,00										

Valor Venal do Imóvel

Exercício	Valor Venal	Sublote
2020	70.400,00	0029

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
98.071.004	0	
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981
98.151.010.000	1981	1987
98.150.001.000	1981	1987
98.151.009.000	1981	1987
98.150.002.000	1981	1987
98.151.008.000	1981	1987
98.151.007.000	1981	1987
98.151.006.000	1981	1987
98.151.005.000	1981	1987
98.151.004.000	1981	1987
98.151.003.000	1981	1987
98.151.002.000	1981	1987
98.151.001.000	1981	1987
98.150.015.000	1987	1988



10/12/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

98.150.018.000	1988	1990
----------------	------	------

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)



10/12/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Folha 02 de 02
39.931/2020

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981
98.076.003.000	1977	1981

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: **10/01/2021**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
FB00.5F7A.8CAB.4E57-0 B617.261F.A0F2.ECEA-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 10 de dezembro de 2020 - 13:12:35

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)

