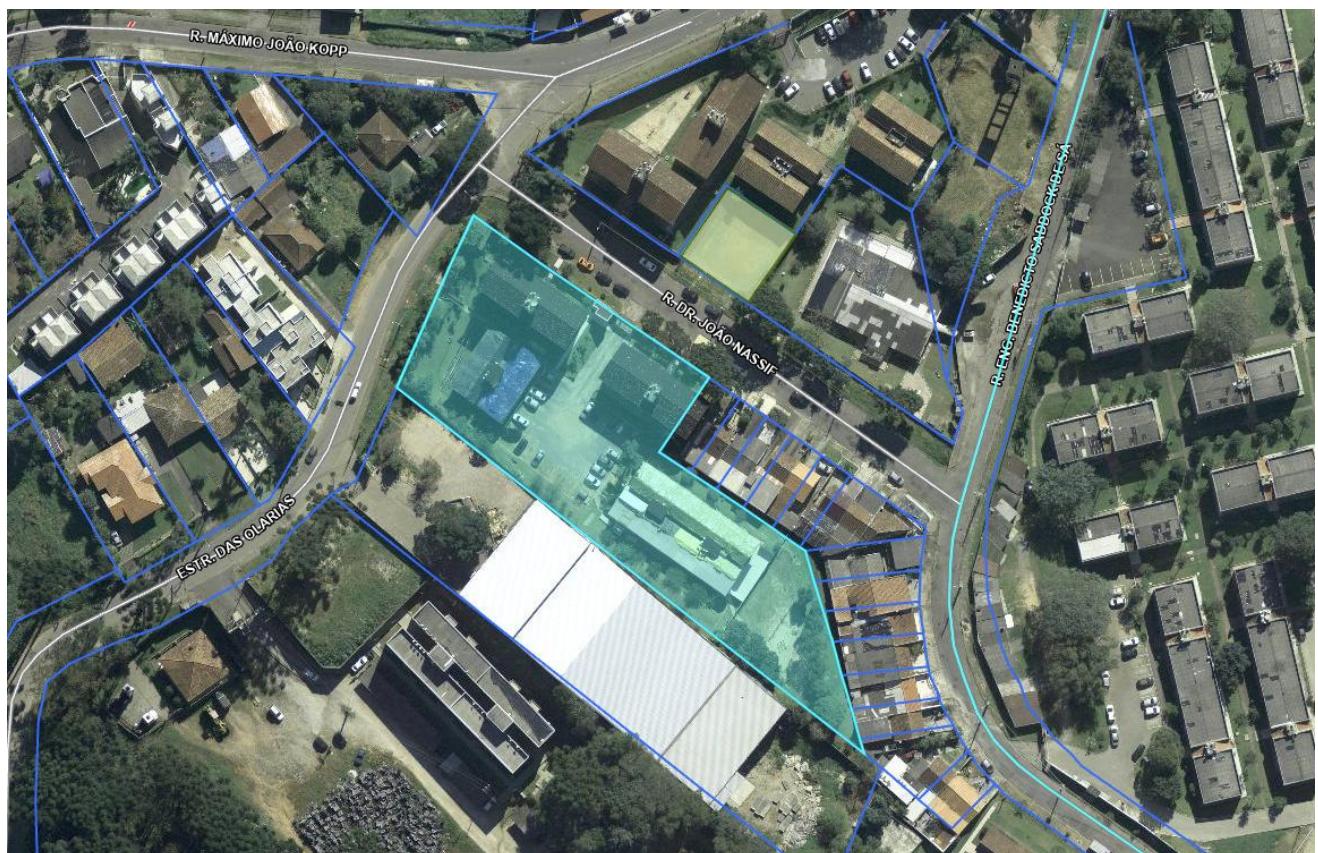




LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0005975-19.2013.8.16.0004

APARTAMENTO Nº 12 DO BLOCO 3
CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS SANTA CÂNDIDA II
Rua Dr. João Nassif, 81, Atuba, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Condomínio Conjunto Residencial Santa Cândida II.

REQUERIDO (S): Helena Maria Damas.

OBJETO: Apartamento nº 12, do bloco 3, do Condomínio Conjunto Residencial Santa Cândida II, sito à Rua Dr. João Nassif, 81, Atuba, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2025.

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 implicações diretas 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 3, tipo AP-2-51, do Condomínio Conjunto Residencial Santa Cândida II - Condomínio II, situado em Curitiba/PR, com a área construída exclusiva 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, 81, Atuba, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Atuba, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de baixo tráfego e com acesso fácil a outras principais vias como a Estrada das Olarias, Estrada de Santa Cândida, Estrada Nova de Colombo/Rodovia da Uva, Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, Av. Paraná, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Cândida, Tingui e bairro Alto.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, mercados, colégios e escolas, cmei, terminal e pontos de ônibus, unidade de saúde, farmácia, restaurantes e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e 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
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Atuba	-----	Testada para 2 ruas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Acidentada

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$78.760,32 (setenta e oito mil, setecentos e sessenta reais e trinta e dois centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para conjuntos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$185.000,00	48,00	R\$3.854,17	R\$3.468,75
AMOSTRA 2	R\$187.000,00	58,00	R\$3.224,14	R\$2.901,72
AMOSTRA 3	R\$185.000,00	52,00	R\$3.557,69	R\$3.201,92
AMOSTRA 4	R\$159.000,00	52,00	R\$3.057,69	R\$2.751,92
AMOSTRA 5	R\$160.000,00	38,00	R\$4.210,53	R\$3.789,47
AMOSTRA 6	R\$145.000,00	42,00	R\$3.452,38	R\$3.107,14
AMOSTRA 7	R\$170.000,00	52,00	R\$3.269,23	R\$2.942,31

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO CONJUNTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$22.163,24 / 7 = R\$3.166,18.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.166,18m²) pela área do apartamento (46,545m²), obtendo o valor de R\$147.369,85.

7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais).

9 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.

ANEXO IV - Fotos do Imóvel.

ANEXO V - Outros Documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador Ad Hoc

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. João Nassif, 81, Atuba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-48m2-venda-RS185000-id-2538881235/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. João Nassif, 81, Atuba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-atuba-bairros-curitiba-58m2-venda-RS187000-id-2746724535/>



99115-4235 JUSCELIA CORRETORA

AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. João Nassif, 54, Atuba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-atuba-bairros-curitiba-52m2-venda-RS185000-id-2784809640/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jacob Paykala, 80, Atuba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-52m2-venda-RS159000-id-2784855241/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada das Olarias, 1631, Atuba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-38m2-venda-RS160000-id-2778975421/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Benedito Saddock de Sá, 290, Atuba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-RS145000-id-2770782650/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada das Olarias, 1396, Atuba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-atuba-bairros-curitiba-com-garagem-52m2-venda-RS170000-id-2735284187/>



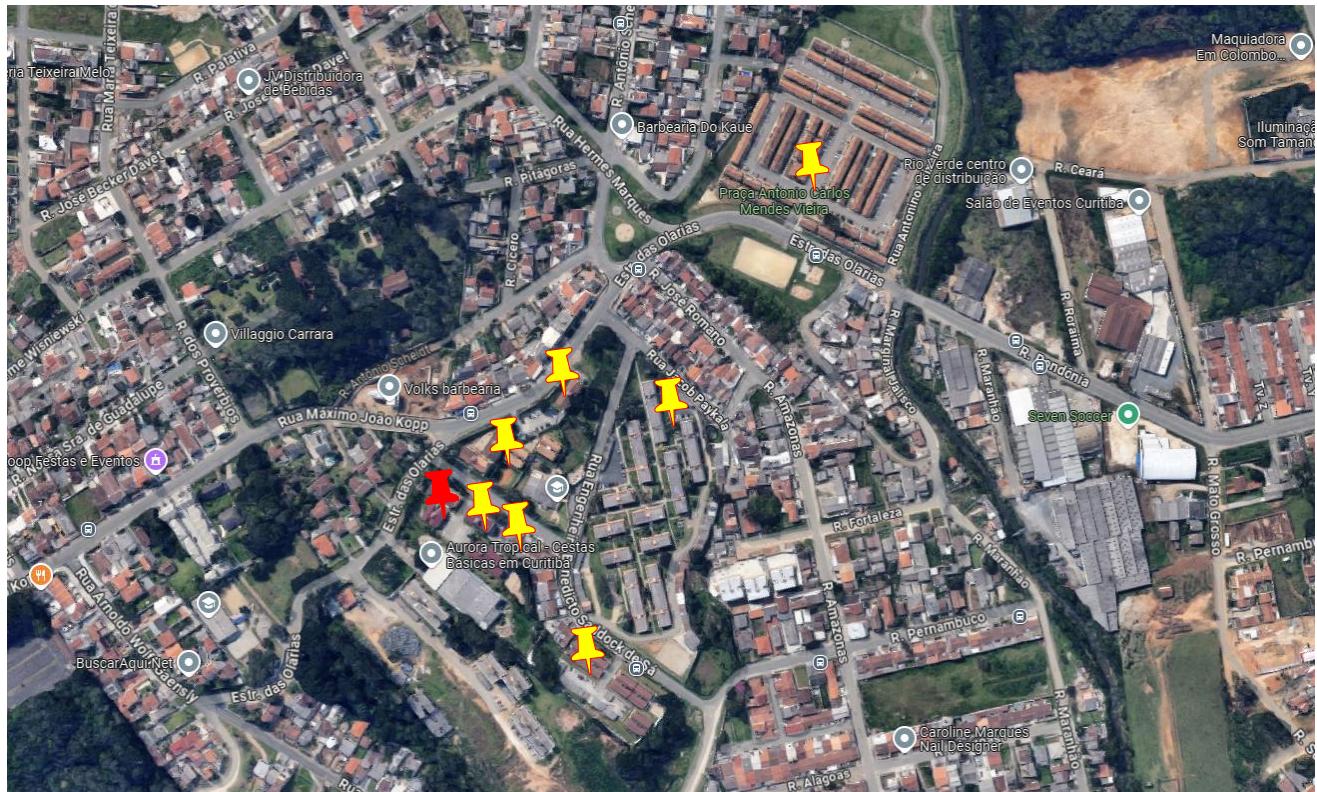
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

@topoleiloes

São Paulo
Distrito Federal

Paraná
Santa Catarina

ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
40957/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 55.0.0026.0044.03-6	Indicação Fiscal 98.150.036.029-3	Sublote 0029
Planta de Loteamento NUCLEO HABITACIONAL SANTA CANDIDA	Lote na Planta 3-1	Quadra na Planta 1
Registro de Imóveis CIRC: 00 MATRIC: 000000 REG: LIVRO: 000	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 4983,00	Posição do Lote Testada para 02 ruas	Número de Testadas 2
-------------------------	---	-------------------------

Logradouro E.198.H EST. DAS OLARIAS	Número 1260	Lado Par	Testada 44,00
--	----------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação RUA ZAKE SABBAG - PLANTA JOAO SKROCH	Número 81	Lado Ímpar	Testada 68,80
--	--------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação TRAVESSA 01 - PLANTA NUCLEO HABITACIONAL SANTA CANDIDA	Número da Unidade 12	Andar 01
--	-------------------------	-------------

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço E.275. R. DOUTOR JOÃO NASSIF	Número 000083
Bairro ATUBA	CEP 82630295
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 12
Condomínio SANTA CANDIDA II CD II CJ RES MOR	Bloco SANTA CANDIDA II CD II BL 03 CJ RES MOR

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0029	Principal	51,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	4	1989		1990	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 51,00

Total de Sublots: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0029	Principal	51,00	Edifício	Alvenaria	Baixo	4	1989		1990	01/01/2023	
0029	Principal	51,00	Edifício	Alvenaria	Popular	4	1989		1990	05/12/2023	

Área Total do Sublote: 102,00

Total de Sublots: 0001

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

51E1.F28E.DFF3.4115-7 8F39.A1BD.2AC0.69A0-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 11 de março de 2025 - 09:44:19

VERSAO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
40957/2025

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0029	Principal	51,00	Edifício	Alvenaria	Popular	4	1989	1990	

Área Total do Sublote: 51,00

Total de Sublots: 0001

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
98.071.004	0	
98.076.003.000	1977	1981
98.151.010.000	1981	1987
98.151.009.000	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
98.150.002.000	1981	1987
98.150.001.000	1981	1987
98.150.015.000	1987	1988
98.150.018.000	1988	1990

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

51E1.F28E.DFF3.4115-7 8F39.A1BD.2AC0.69A0-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 11 de março de 2025 - 09:44:19

VERSAO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 98-150-036.029-3	Inscrição Imobiliária 55.0026.0044.03-6	Especie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1
Endereço E0275 R. DOUTOR JOÃO NASSIF 000083 AP 12 Andar 01		
Condomínio / Planta / Croqui SANTA CANDIDA II CD II BL 03 CJ RES MOR		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m ²) 4.983,00	Zoneamento ZR2	Microrregião pvc ZR2-55.0-1	LAPT 1990
---	-------------------	--------------------------------	--------------

Testadas

L (m)	Sist. Viário Básico
44,00	NORMAL
68,80	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....

R\$ 78.760,32

Cálculo do Imposto

$$\text{VVI Tributável (R\$)} \quad \times \quad \text{Aplicação da Aliquota} \quad = \quad \text{Imposto (R\$)}$$

78.760,32 X (VVI x 0,0020) = NÃO LANÇADO

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 0,00
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 194,31
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 194,31

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 174,87

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublot	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
29	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublot	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
29	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublot	Descrição da Unidade	Área (m ²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0029	Principal	51,00	Edifício	Alvenaria	Popular	4	2	1990	1989	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: VALDISNEI DAMAS

Endereço Particular: R. DOUTOR JOÃO NASSIF 000083, APARTAMENTO

,12

Data para impugnação: 20/03/2025

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2025

Observações:

O símbolo "+" no final das tabelas indica a presença de mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. Essas informações podem ser acessadas por meio do link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Para o exercício de 2025, não houve lançamento do IPTU para este imóvel, pois se enquadra no padrão construtivo popular, com área construída de até 70 m² e valor venal de até R\$ 232.000,00, conforme o Art. 46 da Lei Complementar nº 40/2001, alterada pela Lei Complementar nº 136/2022 e pelo Decreto nº 1997/2024, resultando em Imposto de R\$ 0,00 (zero).

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento em 03/02/2025, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018