



# 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](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://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 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 3, tipo AP-2-51, do Condomínio Conjunto Residencial Santa Cândida II - Condomínio II, situado em Curitiba/PR, com a área construída exclusiva de 46,545m<sup>2</sup>, área construída comum de 4,526875m<sup>2</sup>, área total construída de 51,071875m<sup>2</sup>, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	28.251	2º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
98.150.036.029-3	55.0.0026.0044.03-6	C-19
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Normal / Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
-----	-----	-----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Atuba	-----	Testada para 2 ruas
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>	VALOR DO M <sup>2</sup> (-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 m<sup>2</sup> para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$22.163,24 / 7 = R\$3.166,18.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$3.166,18m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (46,545m<sup>2</sup>), 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/>





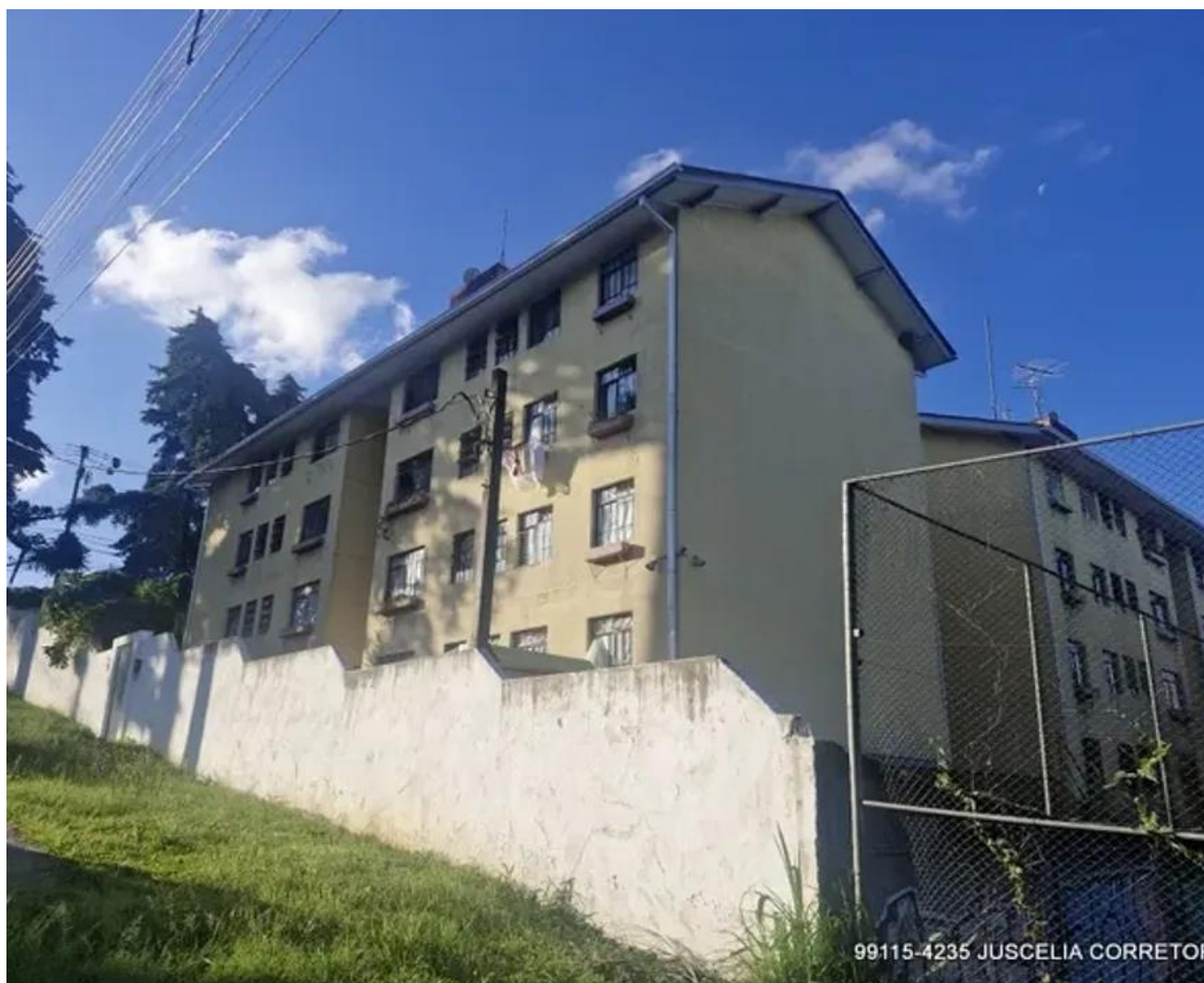
## AMOSTRA 3

---

**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





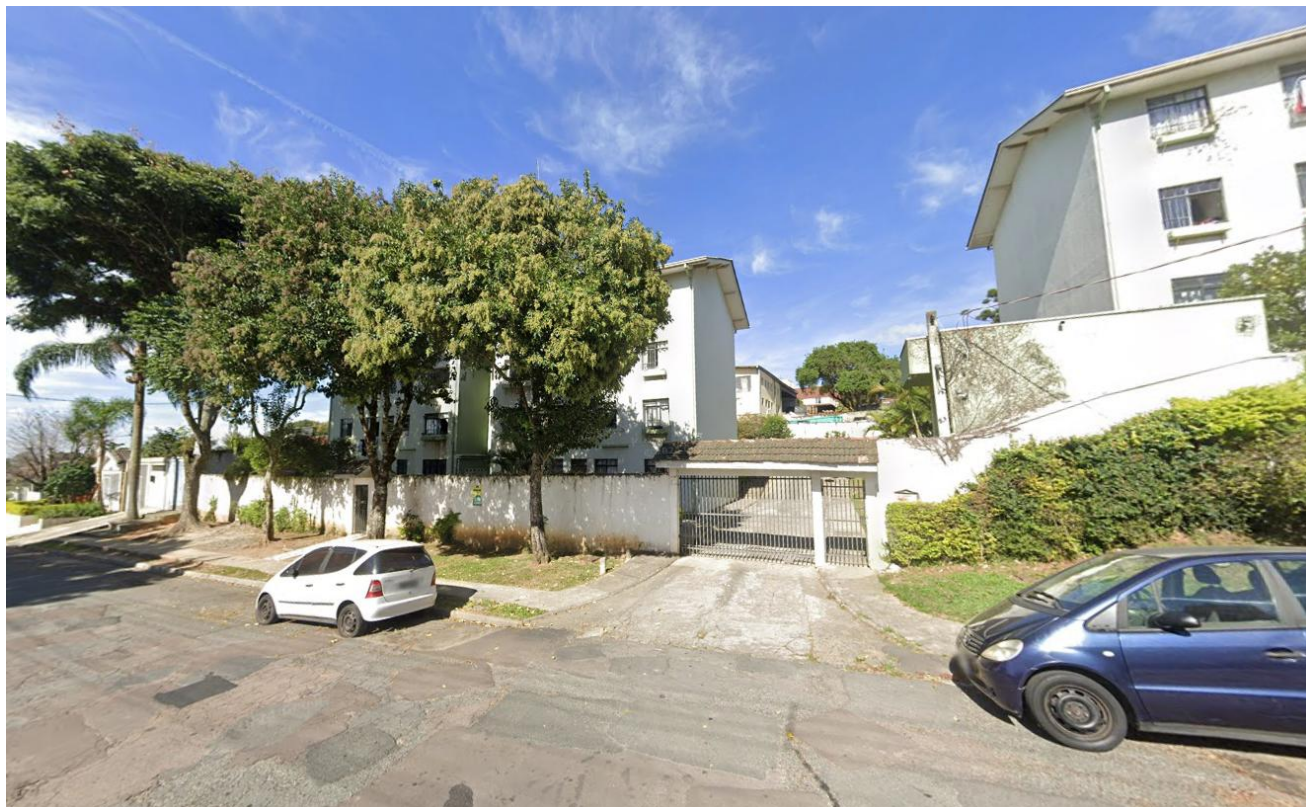
# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado











# ANEXO V

## Outros Documentos

### Cadastro Imobiliário / Valor Venal

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 55.0.0026.0044.03-6	Indicacao 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			
Logradouro E.275. R. DOUTOR JOÃO NASSIF	Número 81	Lado Ímpar	Testada 68,80
Histórico de Denominação TRAVESSA 01 - PLANTA NUCLEO HABITACIONAL SANTA CANDIDA			

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	Andar 01
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 Sublotes: 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 Sublotes: 0001											

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

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 Sublotes: 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.



Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Especie do Lote / Grupo
98-150-036.029-3	55.0.0026.0044.03-6	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 (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
4.983,00	ZR2	ZR2-55.0-1	1990

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
D	44,00	NORMAL
A	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

VVI Tributável (R\$)	X	Aplicação da Aliquota	=	Imposto (R\$)
78.760,32		(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

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
29	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	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](http://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