



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 010/2017

A Avaliadora Judicial designada, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos NU 1081-13.2017 de Carta Precatória oriunda da 14ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, originária da Ação de Execução de Título Extrajudicial NU 0001655-23.1999.8.16.0001, em que é Requerente BANCO BRADESCO S/A e Requerido G CAMARGO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE MADEIRAS LTDA E OUTROS, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu a avaliação na forma que segue :

Bem a ser avaliado:

Apartamento sob Nº 31 (Trinta e Um), localizado no 5º pavimento ou 3º andar, do “Edifício Arpoador”, situado à Avenida Londrina, no Balneário Caiubá, desta Cidade, Município e Comarca de Matinhos, apartamento esse localizado de frente e do lado direito de quem da Avenida observar o edifício, do tipo 1, tendo a área privativa de 83,55750m², área comum de 42,28351m², área total ou global de 125,84101m², ao qual corresponderá a fração ideal do solo de 3,96299% do terreno onde se acha construído o edifício. Constituído pelo lote nº 13-A, da quadra nº 05, da Planta “Cidade Balneária Caiubá”, nesta Cidade e Comarca, medindo 29,00m de frente para a Avenida Londrina; por 34,00m de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito, de quem da Avenida olha o imóvel, com o lote nº 15; pelo lado esquerdo com o lote nº 12 e na linha de fundos (Travessão), mede 24,00m, divisando com os lotes nºs. 08 e 09, todos da mesma quadra e planta, distante 27,00m da esquina da travessa Caiuba.

Bem encontrado:

Apartamento N.º 31 (trinta e um), localizado no 5º pavimento ou 3º andar, do “Edifício Arpoador”, situado à Avenida Londrina, no Balneário Caiubá, desta Cidade, Município e Comarca de Matinhos, com as características acima descritas. Prédio pastilhado localizado aproximadamente 50 metros da praia Brava e em excelente estado de conservação. Prédio contendo zelador; portão eletrônico; playground para crianças; 02 churrasqueiras amplas; 02 piscinas adulto e infantil. Dito apartamento contendo 03 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 banheiro; sala para dois ambientes com sacada; cozinha; área de serviço e garagem.



02 – Localização – Variável de Localização:

- A variável indica a variação do nível de valor do mercado imobiliário relativo de determinada localidade:
- = Lote: 13-A
- = Quadra: 05
- = Rua: Avenida Londrina
- = Bairro: Caiobá
- = Cidade: Matinhos

03 – Natureza (quadra e região)

- Esta variável estabelece o nível de variação entre os imóveis localizados em áreas distintas ou mistas, na forma abaixo:
- = Residencial: Sim

04 – Características do logradouro = Variável de serviços urbanos (quadra)

- Esta variável estabelece o nível de variação entre os imóveis que dispõe e aqueles que estão a “n” metros de distância dos principais serviços urbanos em relação a sua “testada” considerando a diminuição do valor com o aumento da distância :
- = Água: Sim
- = Esgoto sanitário: Sim Fossa Asséptica
- = Iluminação Pública: Sim
- = Telefone: Sim Telepar
- = Calçada: Sim
- = Pavimentação: Sim
- = Transporte coletivo: à 50m
- = Centro Comercial: à 50m
- = Acesso a pavimento mais próximo: Na frente

05 – Características do terreno – variável do tipo de superfície:

- Esta variável diferencia os imóveis da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo de diversas qualidades de terreno que compõe o imóvel:
- = Frente: 29,00m
- = Fundos: 24,00m
- = Lado direito: 344,00m
- = Lado esquerdo: 34,00m

06 – Benfeitorias – Variável de benfeitorias



- Esta variável da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo de diversas benfeitorias agregadas ao imóvel avaliado:

- = Terraplanagem: Sim
- = Cerca c/madeira/arame: Não
- = Mourão com arame/tela: Não
- = Muro com reboco: Sim
- = Muro sem reboco: Não
- = Muro tijolo a vista: Não
- = Drenagem: Sim
- = Galerias pluviais: Sim
- = Ajardinamento: Sim
- = Pavimentação interna: Sim
- = Meio Fio: Sim
- = Iluminação: (postes): Sim
- = Obras civis: Sim

- **07 – Solo – Variável de topografia e forma do terreno**

- A variável de topografia diferencia os imóveis da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo e diversas qualidades de topografia que compõe o terreno:

- A variável de forma de terreno apresenta os que são suscetíveis a depreciação em função da dificuldade que pode apresentar para a realização de um bom projeto arquitetônico e em muitos casos parte da área não apresenta condições de aproveitamento. Baseado nisto a verificada a viabilidade, propõem – se que o terreno se desvaloriza na proporção da área não aproveitável existente:

- = Firme: 100%
- = Seco: 100%
- = Aterrado: 100%
- = Pantanoso: 000%
- = Brejoso: 000%
- = Permanentemente inundado: 000%
- = Alagadiço: 000%
- = Areia: 100%
- = Argila: 000%
- = Material orgânico: 000%
- = Afloramento de rocha: 000%

- **07.1 – Nível**

- = Plano: Sim

08 – Dados do Zoneamento – Variável de zoneamento urbano:



- Dado o diferencial de capacidade construtiva do terrenos em zonas urbanas diferentes em função dos seus coeficiente de aproveitamento, e somente em determinados casos onde existe quase que superposição de zoneamento e pequenas diferenças em relação ao aproveitamento, excepcionalmente desta variável, de outra forma deve – se sempre procurar os elementos de amostra numa mesma zona urbana :
- = Área do apartamento: 125,84101m²
- = Taxa de ocupação: 100%
- = Coeficiente de aproveitamento: 100%

08.1 – Classificação

08.1.1 – Zona : 01

- = Estritamente residencial Sim
- = Balneário Sim

Pesquisas efetuadas

- I - Foram utilizadas as metodologias de pesquisas através de terrenos de referencias, ou seja, dos próximos ao local avaliado;
- II - Através de metodologia comparativa, com análises de opiniões diretas (moradores da região);
- III - Prefeitura Municipal, verificando o custo unitário de tributação;
- IV - Exatoria estadual, verificando sua cotação por metro quadrado para fins de tributação;
- V - Imobiliárias e incorporadores locais e da região, que realizam transações neste Município;
- VI - Corretores de Imóveis;
- VII - Publicações na imprensa regional (jornais);
- VIII- Benfeitorias agregadas ao imóvel;
- IX- Usuários de bens tomados como elementos de referencia;
- X- Valores de alugueis;
- XI- Setor de Urbanismo da Prefeitura;

- **Variável de influencia de valor:**
- As variáveis utilizadas, conforme acima se contem, é a forma utilizada por esta Avaliadora Judicial designada, para obtenção do valor real do imóvel, observados que são todos os itens de valorização e depreciação.
- **Calculo da depreciação:**
- Utilizamos para o calculo de depreciação do imóvel avaliando, o “Critério de Heidecke”, que considera como princípios básicos os seguintes:- “a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção; - as reparações podem apenas dilatar a durabilidade; - um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente”.



- Com base nesses princípios estabelece cinco categorias principais de estados de conservação, com quatro categorias intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios:

- Estado	Condições físicas	Coeficiente
- Estado 1,0	Novo	0,00%
- Estado 1,5	Entre novo e regular	0,32%
- Estado 2,0	Regular	2,52%
- Estado 2,5	Entre regular e reparos simples	8,00%
- Estado 3,0	Reparos simples	18,10%
- Estado 3,5	Reparos simples e importantes	33,20%
- Estado 4,0	Reparos importantes	52,60%
- Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
- Estado 5,0	Sem valor	100,00%

- Assim sendo, na forma da tabela acima, é procedido o cálculo para a depreciação do imóvel avaliando, considerando o fenômeno físico de depreciação, apresentando menores depreciações na fase inicial e mais acentuadas na fase final.

- Outras considerações: 2,5

- Valor do imóvel: **RS 315.000,00**

- Estado de depreciação: **8,00%**

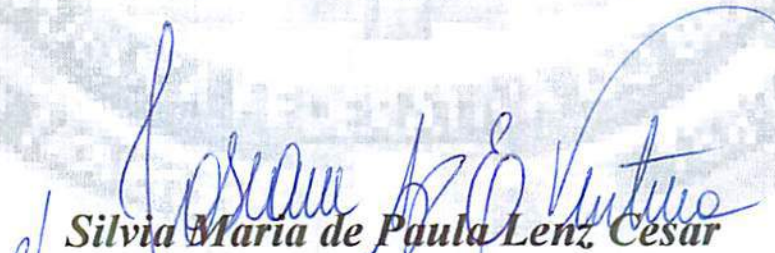
- Observadas as considerações acima constantes, avalio o bem em:

- **Em.....RS 289.800,00**

- (duzentos e oitenta e nove mil e oitocentos reais)

- 1.471.065,99VRC

Matinhos, 11 de Abril de 2017.


Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial

Espelho do Cadastro - IMOBILIARIO

Cadastro.....: 2423-0 ELKE YARA DE A CAMARGO E S/M
 Inscrição.....: 1C005 005 013A 0007

001 - Número do Cadastro... 2423-0
 002 - Inscrição..... 1C005 005 013A 0007
 003 - Imune..... 2 Não
 004 - Imposto..... 1 Sim
 005 - Taxa..... 1 Sim
 006 - Proprietário..... ELKE YARA DE A CAMARGO E S/M
 008 - Código do CNPJ/CPF... 016.953.049-34
 009 - R.G..... 0
 010 - Cód. Logradouro..... 41 AVN LOZDRINA (C.B.CAIUBA)
 012 - Número do Imóvel.... 160
 013 - Num.Apto.....
 014 - Compl/Nr Apto..... AP 00031
 015 - Bloco.....
 016 - Código do Bairro.... 2 CAIOBA
 017 - Edifício..... 18 ARFOADOR ED
 018 - CEP..... 83260000
 019 - Cód.Contribuinte.... 1695304934 ELKE YARA DE A CAMARGO E S/M
 020 - Situação Cadastro... 1 Ativo
 022 - Responsável.....
 024 - Observação.....
 025 - Data Cadastramento...
 026 - CDA2012..... 0
 027 - SITUAÇÃO 2012..... 1
 029 - Cód. Logradouro Corr: 0
 030 - Endereço Corresp.... AV BISPO D JOSE
 031 - ANTIGO ENDEREÇO..... AV BISPO D JOSE 2051 AP 906
 032 - Compl. Corresp..... APT 906
 034 - Número do imóvel Cor: 2051
 035 - Cód. do Bairro Corr: 0
 036 - Descr. Bairro Corres: BATEL
 037 - Telefone..... 41-9987-0351
 038 - CRP Corresp..... 80440080
 040 - Cidade..... CURITIBA
 042 - Sigla UF..... PR Paraná
 043 - Envia..... 1 Sim
 044 - Núm Imóvel Antigo... 365
 050 - Zona..... 1G
 051 - Zona 10..... 06
 052 - Planta..... 005 CIDADE BANEARIA CAIUBA PLANTA
 054 - Quadra..... 005
 056 - Lote..... 013A
 058 - Unidade..... 0007
 060 - Testada..... 3 Muro
 062 - Localização..... 3 Meio
 064 - Topografia..... 3 Normal
 066 - Edafologia..... 4 Normal
 068 - Ocupação..... 4 Construído
 070 - Patrimônio..... 3 Particular
 071 - Débitos Vencidos?... 5 SIM
 072 - Água..... 5 Sim
 074 - Rede Elétrica..... 5 Sim
 076 - Ilum. Pública..... N Não
 078 - Telefone..... 5 Sim
 080 - Col.Lixo..... 5 Sim
 082 - Meio Fio..... 5 Sim
 084 - Pavimentação..... 5 Sim
 085 - Local Reg. Imóvel.... M Matinhos
 086 - Num.Registro Imóveis: 02468
 090 - Tipo..... 3 Apartamento
 092 - Uso..... 1 Residência
 094 - Utilização..... 1 Própria
 096 - Estrutura..... 3 Alvenaria
 098 - Cobertura..... 4 Laje
 100 - Piso..... 4 Cerâmica/mosaico
 102 - Forro..... 3 Laje
 104 - Inst. Elétrica..... 3 Embutida
 106 - Inst. Sanitária..... 3 Interna
 108 - Esquadrias..... 5 Alumínio
 110 - Rev. Externo..... 6 Especial
 112 - Pintura..... 3 Plástica
 114 - Estado Conservação... 4 Ótimo
 115 - Retira IP..... 1 NÃO
 116 - Urbanizado..... 0 Sim
 118 - Restrições..... 0 Nenhuma
 120 - Área do Terreno Trib: 901,00
 121 - Área Real do Terreno: 901,00
 122 - Fração Ideal..... 35,70
 126 - Testada Terreno.... 29,00
 128 - Área da Construção... 125,84
 130 - Total Área Construçã: 125,84
 132 - Ano Construção..... 1986
 134 - Alvara de Construção: 2698
 135 - Vistoria..... 0
 136 - Ano Vistoria..... 0
 137 - Alvarás/Anos.....
 138 - Desconto Calcamento?: N NÃO
 139 - Vistorias/Anos.....
 156 - Alq. Imposto..... 1,50
 158 - Vlr Imposto..... 1947,79
 160 - Vlr Taxas..... 12,27
 162 - Vlr Total Imposto... 2155,66
 164 - Qtde de Parcelas... 10
 401 - Tp e M2 Const 2001... AP - 125,84
 402 - Tp e M2 Const 2002... AP - 125,84
 403 - Tp e M2 Const 2003... AP - 125,84
 404 - Tp e M2 Const 2004... AP - 125,84
 405 - Tp e M2 Const 2005... AP - 125,84

Rol de Consulta de Valor Venal

Cadastro: 2423-0 ELKE YARA DE A CAMARGO E S/M

Ano	Terreno	Predio	Imovel	Fracao Ideal (M)	Fracao Ideal (%)
1994	700.950,00	6.555.780,00	7.256.730,00	0,00	0,00
1995	4.940,76	46.210,30	51.151,07	0,00	0,00
1996	4.940,76	46.210,30	51.151,07	0,00	0,00
1997	5.830,03	54.528,20	60.358,23	0,00	0,00
1998	5.830,03	54.528,20	60.358,23	0,00	0,00
1999	5.700,28	49.735,78	55.436,06	0,00	0,00
2000	5.344,72	44.761,84	50.106,55	0,00	0,00
2001	5.344,72	44.761,84	50.106,55	0,00	0,00
2002	4.810,08	40.284,38	45.094,46	0,00	0,00
2003	4.810,08	40.284,38	45.094,46	0,00	0,00
2004	4.810,08	40.284,38	45.094,46	0,00	0,00
2005	4.810,08	40.284,38	45.094,46	0,00	0,00
2006	4.798,08	50.135,26	54.933,34	0,00	0,00
2007	3.998,40	34.816,15	38.814,55	0,00	0,00
2008	3.998,40	34.816,15	38.814,55	0,00	0,00
2009	4.198,32	36.556,96	40.755,28	0,00	0,00
2010	9.996,00	75.504,00	85.500,00	0,00	0,00
2011	9.996,00	75.504,00	85.500,00	0,00	0,00
2012	9.996,00	75.504,00	85.500,00	0,00	0,00
2013	10.505,80	79.354,70	89.860,50	0,00	0,00
2014	11.892,38	89.829,63	101.722,01	0,00	0,00
2015	12.646,36	95.524,83	108.171,19	0,00	0,00
2016	13.908,36	105.058,78	118.967,14	0,00	0,00
2017	15.180,98	114.671,66	129.852,64	0,00	0,00