



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR
CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Silvia Maria de Paula Lenz Cesar –Distribuidor Público – Fone/Fax –
(0xx)41 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR
Email: cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 057/2017

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Procedimento Sumário sob Nº 1955-47.2007 , em que é Requerente CONDOMINIO EDIFÍCIO PORTO DO SOL e Requerido LAURO ROBERTO G. DE CASTRO, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu a avaliação na forma que segue :

Devido à falta de chaves deixamos de proceder ao laudo circunstanciado como de praxe desta Avaliadora, porém, em cumprimento ao despacho da MM Juíza procedemos a presente Avaliação como segue.

Bem a ser avaliado:

Apartamento Nº 701 (setecentos e um), localizado no oitavo pavimento-pavimento-tipo , do “EDIFÍCIO PORTO DO SOL”, situado entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, com a área exclusiva de 81,0000m²; área comum de 49,8449m²; área correspondente de 130,8449m², com direito a uma vaga de garagem, tipo G-1, nº08-A, localizada no primeiro pavimento térreo, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0327000 ou quota de 38,2590m² do terreno. O referido edifício encontra-se construído sobre o lote de terreno denominado “A”, da quadra nº10, da planta “Cidade Balneária Caiubá”, situado entre os balneários de Matinhos e Caiobá, neste Município e Comarca, medindo 30,00 metros de frente para a rua União, por 39,00 metros de extensão, da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, com o lote nº20, pelo lado esquerdo com o lote nº18, na linha de fundos, onde mede 30,00 metros, confronta com os lotes nº07 e 08, perfazendo a área total de 1.170,00m². Indicação Fiscal: 2B.005.010.000A.0023.

Bem encontrado:

Apartamento Nº 701 (setecentos e um), localizado no oitavo pavimento-pavimento-tipo , do “EDIFÍCIO PORTO DO SOL”, situado entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, com as medidas e confrontações acima descritas. O referido edifício esta localizado a 100 metros da Praia Brava de Caiobá. Edifício pastilhado; com zelador e porteiro eletrônico.



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Sílvia Maria de Paula Lenz Cesar – Distribuidor Público – Fone/Fax –
(0xx)41 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR
Email: cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com



Apartamento contendo 3 quartos sendo 1 suíte; banheiro social; área de serviço; independência completa de empregada; cozinha; sala para 2 ambientes e 2 sacadas. *Cumpra-me informar que, não pude visitar o apartamento, pois a zeladora não possui as chaves.*

-
- **01 – Proprietário:**
LAURO ROBERTO GONÇALVES DE CASTRO.
- **02 – Localização – Variável de Localização :**
 - **A variável indica a variação do nível de valor do mercado imobiliário relativo de determinada localidade:**
 - = Lote: “A”
 - = Quadra: 10
 - = Planta: Cidade Balneária Caiubá
 - = 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:
 - = Balneária: 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” consideração a diminuição do valor com o aumento da distância:
 - = Água: Padrão Sanepar
 - = Esgoto sanitário: Fossa Asséptica
 - = Iluminação Pública: Padrão Copel
 - = Telefone: Padrão Oi
 - = Calçada: Sim
 - = Pavimentação: Sim
 - = Transporte coletivo: Sim
 - = Centro Comercial: Sim
 - = Acesso a pavimentado mais próximo: Na frente
 - **05 – Área total referente ao lote de terreno**
 - = 1.170,00m².
 - **06 – Benfeitorias – Variável de benfeitorias:**



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Silvia Maria de Paula Lenz Cesar –Distribuidor Público – Fone/Fax –
(0xx)41 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR
Email: cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com



- 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
 - = Drenagem: Sim
 - = Pavimentação interna: Sim
 - = Meio Fio: Sim
 - = Iluminação(postes): 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

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 analises de opiniões diretas (moradores da região);
- III - Prefeitura Municipal, verificando o custo unitário de tributação;



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Silvia Maria de Paula Lenz Cesar –Distribuidor Público – Fone/Fax –
(0xx)41 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR
Email: cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com



- IV - Exatoria estadual, verificando sua cotação por metro quadrado para fins de tributação;
- V - Imobiliárias e incorporadores locais e da região metropolitana, que realizam transações neste Município;
- VI - Corretores de Imóveis;
- VII - Publicações na imprensa regional (jornais, livros e revistas);
- 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.
- Observadas as considerações acima constantes, avalio o bem
- Em.....RS 330.000,00
- (trezentos e trinta mil reais)
- Equivalente a 1.675.126,90 VRC

Matinhos, 14 de Dezembro de 2017.

Silvia Maria de Paula Lenz César
Avaliadora Judicial

Espelho do Cadastro - IMOBILIARIO

Cadastro.....: 30219-0 LAURO ROBERTO G DE CASTRO
 Inscrição.....: 2B005 010 000A 0023

001 - Número do Cadastro...: 30219-0
 002 - Inscrição.....: 2B005 010 000A 0023
 003 - Imune.....: 2 Não
 004 - Imposto.....: 1 Sim
 005 - Taxa.....: 1 Sim
 006 - Proprietário.....: LAURO ROBERTO G DE CASTRO
 008 - Código do CNPJ/CPF...: 768.954.408-87
 009 - R.G.....: 0
 010 - Cód. Logradouro.....: 48 RUA UNIÃO (MATINHOS)
 012 - Número do Imóvel.....: 1201
 013 - Num.Apto.....: 0
 014 - Compl/Nr Apto.....: AP 00701
 015 - Bloco.....: 0
 016 - Código do Bairro.....: 0
 017 - Edifício.....: 457 PORTO DO SOL ED
 018 - CEP.....: 83260000
 019 - Cód.Contribuinte.....: 76895440887 LAURO ROBERTO G DE CASTRO
 020 - Situação Cadastro...: 1 Ativo
 022 - Responsável.....: 0
 024 - Observação.....: 0
 025 - Data Cadastramento...: 0
 026 - CDA2012.....: 1
 027 - SITUAÇÃO 2012.....: 1
 029 - Cód. Logradouro Corr.: 0
 030 - Endereço Corresp.....: R ENG REBOUCAS
 031 - ANTIGO ENDEREÇO.....: R ENG REBOUCAS 2989 AP.01
 032 - Compl.Corresp.....: AP 01
 034 - Número do imóvel Cor: 2989
 035 - Cód. do Bairro Corr.: 0
 036 - Descrição Bairro Corres: REBOUCAS
 037 - Telefone.....: 41-9993-6278
 038 - CEP Corresp.....: 80250170
 040 - Cidade.....: CURITIBA
 042 - Sigla UF.....: PR Paraná
 043 - Envio.....: 1 Sim
 044 - Núm Imóvel Antigo...: 1201
 050 - Zona.....: 1F
 051 - Zona - Fator Localiz.: 08
 052 - Planta.....: 005 CIDADE BANEARIA CAIUBA PLANTA
 054 - Quadra.....: 010
 056 - Lote.....: 000A
 058 - Unidade.....: 0023
 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?...: S SIM
 072 - Água.....: S Sim
 074 - Rede Elétrica.....: S Sim
 076 - Ilum.Pública.....: N Não
 078 - Telefone.....: S Sim
 080 - Col.Lixo.....: S Sim
 082 - Meio Fio.....: S Sim
 084 - Pavimentação.....: S Sim
 085 - Local Reg.Imóvel.....: 29231
 086 - Num.Registro Imóveis.: 29231
 090 - Tipo.....: 3 Apartamento
 092 - Uso.....: 1 Residência
 094 - Utilização.....: 1 Própria
 096 - Estrutura.....: 3 Alvenaria
 098 - Cobertura.....: 4 Laje
 100 - Piso.....: 6 Especial
 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 NAO
 116 - Urbanizado.....: 0 Sim
 118 - Restrições.....: 0 Nenhuma
 120 - Área do Terreno Trib.: 1170,00
 121 - Área Real do Terreno: 1170,00
 122 - Fração Ideal.....: 38,26
 126 - Testada Terreno.....: 30,00
 128 - Área da Construção...: 130,84
 130 - Total Área Construção: 130,84
 132 - Ano Construção.....: 1992
 134 - Alvara de Construção.: 4786
 135 - Vistoria.....: 226
 136 - Ano Vistoria.....: 1992
 137 - Alvarás/Anos.....: 0
 138 - Desconto Calçamento?: N NAO
 139 - Vistorias/Anos.....: 1,50
 156 - Alq.Imposto.....: 1971,45
 158 - Vlr Imposto.....: 12,27
 160 - Vlr Taxas.....: 2179,32
 162 - Vlr Total Imposto...: 318,93
 163 - Valor MTR2 TERR.....: 10
 164 - Qtde de Parcelas.....: 131430,00
 165 - VALOR VENAL IMOV.....: 130,84
 401 - Tp e M2 Const 2001...: AP - 130,84
 402 - Tp e M2 Const 2002...: AP - 130,84
 403 - Tp e M2 Const 2003...: AP - 130,84
 404 - Tp e M2 Const 2004...: AP - 130,84
 405 - Tp e M2 Const 2005...: AP - 130,84

