



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 047/2017

O Avaliador Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos Nº 2220-97.2017 de Execução de Título Extrajudicial, em que é Requerente Edif. Buzios e Requerido (a) Denise Garcia Villela e outro, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue :

Bem a ser avaliado:

Apartamento sob nº 12 (doze), localizado no térreo ou primeiro pavimento, do “EDIFÍCIO BUZIOS”, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR, do Tipo III, com a área construída privativa de 66,00m², área comum de 28,694761 m², área construída total de 94.694761 m², e fração ideal do solo de 0,03885. Indicação Fiscal nº1D.005.029.009B.0002. Dito edifício acha-se construído no lote de terreno sob nº09-B (nove B), da quadra nº29 (vinte e nove), da planta “CIDADE BALNEÁRIA CAIOBÁ”, situado no Município e Comarca de Matinhos/PR, com área de 1.138,50m², medindo 33,00 metros de frente para a Rua Castro, por 34,50 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com a rua Apucarana, com a qual faz esquina, pelo lado esquerdo, com o lote nº07 e na linha de fundos onde mede 33,00 metros, confronta com o lote nº10.

Bem encontrado =

Apartamento sob nº 12 (doze), localizado no térreo ou primeiro pavimento, do “EDIFÍCIO BUZIOS”, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR, com as medidas acima descritas.

- 01 – Proprietário:

João Maria Villela e outra

- 02 – Localização – Variável de Localização:

- A variável indica a variação do nível de valor do mercado imobiliário relativo de determinada localidade:
- = Lote: 09-B
- = Quadra: 29
- = Rua: Castro
- = Planta: Cidade Balneária Caiobá
- = Município: Matinhos
- = Cidade: Matinhos



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: cartoriiodistribuidormatinhos@hotmail.com



- **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 100%
-
- **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 Sanepar
- = Esgoto Sim, fossa asséptica
- = Iluminação Pública Sim, Copel
- = Telefone Rede Oi
- = Calçada Sim
- = Pavimentação Sim
- = Transporte Coletivo Sim
- = Centro Comercial Sim
- = Acesso a pavimentado mais próximo: Na frente do imóvel
-
- **05 – Área total do lote =**
1.138,50m²
-
- **06 – Benfeitorias – Variável de benfeitorias:**
(imóvel avaliado)
- **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
- = Muro com reboco Sim
- = Muro sem reboco Não
- = Muro tijolo a vista Não
- = Drenagem Não
- = 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**



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



- **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	Sim
- = Seco	Sim
- = Aterrado	Sim
- = Pantanoso	Não
- = Brejoso	Não
- = Permanentemente inundado	Não
- = Alagadiço	Não
- = Areia	Sim
- = Argila	Não
- = Material orgânico	Não
- = Afloramento de rocha	Não
- = Outros	Não

- 07.1 – Nível
- = Plano 100%

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 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, para obtenção do valor real do imóvel.



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



- Observadas as considerações acima constantes, avalio o bem
- Em.....RS 220.000,00
- (duzentos e vinte mil reais)
1.116.751,27VRC

Matinhos, 16 de Outubro de 2017.

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial