



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



EXCELÊNTÍSSIMA SENHORA JUIZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE MATINHOS – PR

Laudo de avaliação Nº 007/2018

Silvia Maria de Paula Cesar,
Avaliadora Judicial designada desta Comarca, vem mui respeitosamente perante Vossa
Excelência, apresentar nos autos de Carta Precatória sob Nº 387-10.2018, em que é
Requerente JOAO SLUJEK e Requerido GETULIO MONTEGUTTE CARDOSO, o
laudo avaliado, que segue em anexo a este, bem como expor:

I – O bem avaliado, consta de 01 (um)
laudo, em 05 (cinco) paginas incluindo esta, 01 (uma) Certidão do Cadastro Imobiliário
Completo da Prefeitura, 01 (uma) Foto, e cópia da matrícula do Registro de imóveis; que
faz parte integrante deste;

II – Seja a parte Credora
devidamente intimada para proceder ao preparo das custas deste ato processual;

III – Concluída avaliação, damos por
encerrado o trabalho, colocando-me uma vez mais, à inteira disposição de Vossa
Excelência, para eventuais esclarecimentos ou complementação que se fizerem
necessárias;

Custas: Laudos: RS 680,74 (3.370,00VRC)
Diligência: RS 33,28 (164,75VRC)

Total: RS 714,02 (3.534,75VRC).

Matinhos, 16/04/2018.

CUSTAS A RECEBER.

Pl **Silvia Maria de Paula Lenz Cesar**
Avaliadora Judicial



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007/2018

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos Nº 387-10.2018 de Carta Precatória, em que é Requerente JOAO SLUJEK e Requerido GETULIO MONTEGUTTE CARDOSO, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue :

Bem a ser avaliado:

Lote de terreno nº04 (quatro), da quadra nº 30 (trinta), da Planta “BALNEÁRIO SHANGRI-LÁ”, situado no Município de Pontal do Paraná e desta Comarca de Matinhos-Pr, em Pontal do Sul, medindo 12,00 metros de frente para a Avenida Londrina; por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e 12,00 metros de largo na linha de fundos, com a área total de 360,00 m², confrontando pelo lado direito de quem da avenida olha o imóvel, com o lote nº03, pelo lado esquerdo com o lote nº05 e na linha de fundos, com o lote nº16.

Bem encontrado =

Lote de terreno nº04 (quatro), da quadra nº 30 (trinta), da Planta “BALNEÁRIO SHANGRI-LÁ”, situado no Município de Pontal do Paraná e desta Comarca de Matinhos-Pr, em Pontal do Sul, com as medidas e confrontações acima descritas. Sobre o referido lote há uma residência em alvenaria com aproximadamente 130m² de área construída com edícula no fundo com aproximadamente 60m².

- 01 – Proprietário:
 - GETÚLIO MONTEGUITTE CARDOSO
- 02 – Localização – Variável de Localização :
 - A variável indica a variação do nível de valor do mercado imobiliário relativo de determinada localidade :
 - = Lote: 04
 - = Quadra: 30
 - = Planta: Balneário Shangri-lá
 - = Município/Cidade: Pontal do Paraná



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: 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” considerando 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 pavimento mais próximo: Na frente do imóvel
- 05 – Área total do lote =
360,00m²
- 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
- = Pantanososo	Não
- = Brejoso	Não
- = Permanentemente inundado	Não
- = Alagadiço	Não
- = Areia	Sim
- = Argila	Não
- = Material orgânico	Não
- = Afloramento de rocha	Não
- = Outros	Não

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 este Avaliador Judicial, para obtenção do valor real do imóvel, observados que são todos os itens de valorização e depreciação.



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



- Isto posto, observadas os métodos e critérios dos bens avaliados,
-
- **Avalio o Lote em** R\$ 100.000,00
- **(cem mil reais)** Equivalente a 495.049,50 VRC
- **Avalio a Casa em** R\$ 120.000,00
- **(cento e vinte mil reais)** Equivalente a 594.059,41 VRC
- **Avalio a Edícula em** R\$ 30.000,00
- **(trinta mil reais)** Equivalente a 148.514,85 VRC
- **Perfazendo um total dos bens avaliados**
- **Em** R\$ 250.000,00
- **(duzentos e cinquenta mil reais)** Equivalente a 1.237.623,76 VRC

Matinhos, datado digitalmente.


Sílvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial