



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 012/2018

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos Nº 750/2001 e NU 270-15.2001 dos Autos da Ação de Execução de Hipoteca, em que é Requerente BANCO ITAÚ S/A e Requerido AFONSO CELSO RANGEL SANTOS e outros, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu a avaliação na forma que segue :

Bem a ser avaliado:

Apartamento Nº 43 (quarenta e três), localizado no 4º andar ou 6º pavimento, do “Edifício Diogo”, do Tipo III, situado em Caiobá, nesta Cidade e Comarca de Matinhos, situado a Rua Paranaguá, Nº 75, possuindo a área construída privativa de 77,46000m², área construída de uso comum de 19,67000m², área de garagem 01 vaga de 25,13400m², área descoberta de 12,23000m², área total de 134,49400m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0329590 e quota do terreno de 34,04669m² onde acha-se construído o edifício, construído sobre o lote de terreno Nº 05-A (cinco A), resultante da unificação dos lotes 05 (cinco) e 06 (seis), da quadra 18 (dezoito), da planta “Cidade Balneária Caiubá”, situado entre as localidades de Matinhos e Caiobá, situado no Município e Comarca de Matinhos, com a área total de 1.033,00m², medindo 28,00 metros de frente para a Rua Paranaguá, por 34,00 metros do lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel, onde confronta com o lote 04 (quatro), 30,00 metros do lado direito, onde confronta com a Travessa Matinhos, com a qual faz esquina; na linha de fundos, confronta com os lotes 09 (nove) e 10 (dez), onde mede 15,00 metros; logo em seguida vira a direita, numa linha de 4,00 metros, onde confronta com o lote 07 (sete) e novamente vira a esquerda, confrontando com o mesmo lote, numa extensão de 22,00 metros.

Bem encontrado:

Apartamento Nº 43 (quarenta e três), localizado no 4º andar ou 6º pavimento, do “Edifício Diogo”, do Tipo III, com frente para a Rua Paranaguá, Nº 75, sito no Município e Comarca de Matinhos, com as medidas e confrontações acima descritas. Prédio pastilhado com distancia de aproximadamente uma quadra da praia, localizado entre Caiobá e Matinhos, com zelador, interfone, porteiro eletrônico, salão de jogos, elevador, sendo 03 apartamentos por andar.

Dito apartamento possui 03 dormitórios, sendo 01 suíte; 02 banheiros; sala para dois ambientes, sacada, cozinha e área de serviço, apartamento com vista para o mar.

- **01 – Proprietário:**
Afonso Celso Rangel Santos.



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



- **02 – Localização – Variável de Localização:**

A variável indica a variação do nível de valor do mercado imobiliário relativo de determinada localidade:

- = **Lote:** 05-A
- = **Quadra:** 18
- = **Rua:** Paranaguá, 75
- = **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 dispõem 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:** 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**

- = 1.033,00m² (hum mil e trinta e três metros quadrados)

- **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
- = **Drenagem:** Sim
- = **Galerias pluviais:** Sim
- = **Ajardinamento:** Sim
- = **Pavimentação interna:** Sim
- = **Meio Fio:** Sim
- = **Iluminação: (postes):** Sim



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



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 total do apartamento: 134,49m²

08.1 – Classificação

08.1.1 – Zona : ZR1

- = Estritamente residencial
- = Balneário 100%



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



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;
- 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 443.680,00

(quatrocentos e quarenta e três mil e seiscentos e oitenta reais)

Equivalente a 2.196.435,64VRC

Matinhos, datado digitalmente.

p/ Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial

Cartório do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.

Espelho do Cadastro - IMOBILIARIO

Cadastro..... 30512-0 AFONSO CELSO RANGEL SANTOS
 Inscrição..... 28005 018 005A 0012

001 - Número do Cadastro... 30512-0
 002 - Inscrição..... 28005 018 005A 0012
 003 - Imune..... 2 Não
 004 - Imposto..... 1 Sim
 005 - Taxa..... 1 Sim
 006 - Proprietário..... AFONSO CELSO RANGEL SANTOS
 008 - Código do CNPJ/CPF... 393.107.879-53
 009 - R.G..... 0
 010 - Cód. Logradouro..... 99 RUA PARAMAGUA (C. B. CAIUBA)
 012 - Número do Imóvel..... 293
 013 - Num.Apto.....
 014 - Compl/Nr Apto..... AP 00043
 015 - Bloco.....
 016 - Código do Bairro..... 2 CAIUBA
 017 - Edifício..... 461 DIOGO ED
 018 - CEP..... 83260000
 019 - Cód.Contribuinte..... 39310787953 AFONSO CELSO RANGEL SANTOS
 020 - Situação Cadastro..... 1 Ativo
 022 - Responsável.....
 024 - Observação.....
 025 - Data Cadastramento...
 026 - CDA2012..... 0
 027 - SITUACAO 2012..... 1
 029 - Cód. Logradouro Corr: 0
 030 - Endereço Corresp..... R ANGELO SAMPAIO
 031 - ANTIGO ENDEREÇO..... R ANGELO SAMPAIO 967 AP 202
 032 - Compl.Corresp..... APT 202
 034 - Número do imóvel Corr: 967
 035 - Cód. do Bairro Corr: 0
 036 - Descrição Bairro Corres: AGUA VERDE
 037 - Telefone..... 041 3399264
 038 - CEP Corresp..... 80250120
 040 - Cidade..... CURITIBA
 042 - Sigla UF..... PR Paraná
 043 - Envio Carnê-2018..... 1 Envio Normal
 044 - Núm Imóvel Antigo..... 75
 050 - Zona..... 1F
 051 - Zona-Fator Localiz T: 06
 052 - Planta..... 005 CIDADE BANEARIA CAIUBA PLANTA
 054 - Quadra..... 018
 056 - Lote..... 005A
 058 - Unidade..... 0012
 059 - USUCAPIÃO.....
 060 - Testada..... 4 Passoio
 061 - Fator Localiz. Const: 06A
 062 - Localização..... 5 Esquina
 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.....
 086 - Num.Registro Imóvel: 30159
 090 - Tipo..... 3 Apartamento
 092 - Uso..... 1 Residência
 094 - Utilização..... 1 Própria
 096 - Estrutura..... 3 Alvenaria
 098 - Cobertura..... 4 Laje
 100 - Piso..... 4 Cerâmica/mozaico
 102 - Forro..... 3 Laje
 104 - Inst.Elétrica..... 3 Embutida
 106 - Inst.Sanitária..... 4 Misto
 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: 1033,00
 121 - Área Real do Terreno: 1033,00
 122 - Fração Ideal..... 34,05
 126 - Testada Terreno..... 30,00
 128 - Área da Construção... 134,49
 130 - Total Área Construçã: 134,49
 132 - Ano Construção..... 1992
 134 - Alvara de Construção: 4052
 135 - Vistoria..... 0
 136 - Ano Vistoria..... 0
 137 - Alvarás/Anos.....
 138 - Desconto Calçamento?: N Não
 139 - Vistorias/Anos.....
 156 - Alq.Imposto..... 1,00
 158 - Vlr Imposto..... 2081,85
 160 - Vlr Taxas..... 211,47
 162 - Vlr Total Imp.+Tax... 2293,32
 163 - Valor MTRZ TERR..... 0,00
 164 - Qtde de Parcelas..... 10
 165 - V.Venal Terreno..... 14744,72
 166 - V.V.Construção..... 193440,22
 167 - V.Venal Imóvel..... 208184,94
 401 - Tp e M2 Const 2001... AP - 134,49

PRONTH AR - Emissão: 15/05/2018 às 5h51min - Duração: 0h00m00seg (12)