



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 009/2018

O Avaliador Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos Nº 3133-16.2016 de Carta Precatória oriunda da 15ª Vara Federal da Comarca de Curitiba – PR, em que é Requerente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** e Requerido **J H DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

Bem a ser avaliado:

Lote de terreno N.º 222 (duzentos e vinte e dois), da quadra “O”, da planta “Balneário Junara”, situado na Colônia Jacarandá, no Município e Comarca de Matinhos, medindo 15,00m de frente para uma Rua Projetada, por 23,00m de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, limitando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com uma outra Rua Projetada, com a qual faz esquina, do lado esquerdo com o lote 223 (duzentos e vinte e três); e na linha de fundos, onde mede 15,00m, confronta com a propriedade de Rene Bond, perfazendo a área total de 345,00m².

Bem encontrado

Lote de terreno N.º 222 (duzentos e vinte e dois), da quadra “O”, da planta “Balneário Junara”, situado no Município e Comarca de Matinhos, com as medidas e confrontações acima descritas. Lote com distância do asfalto de aproximadamente 200 metros, há sobre o referido lote uma construção.

- 01 – Localização – Variável de Localização :
- A variável indica a variação do nível de valor do mercado imobiliário relativo de determinada localidade:
- = Lote: 222
- = Quadra: “O”
- = Planta: Balneário Junara
- = Rua: Projetada
- = Cidade: Matinhos – Pr



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



- 02 – 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
- 03 – 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 Prej;
 - = Iluminação Pública Copel
 - = Telefone Rede Oi
 - = Pavimentação Não
 - = Transporte Coletivo Sim
 - = Centro Comercial Sim
- 04 – 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 15,00m
 - = Fundos 15,00m
 - = Lado direito 23,00m
 - = Lado esquerdo 23,00m
- 05 – Área =
345,00m² (trezentos e quarenta e cinco metros quadrados)
- 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
= Mourão com arame/tela	Não
= Muro com reboco	Não
= Muro sem reboco	Não
= Muro tijolo a vista	Não
= Ajardinamento	Não
= Pavimentação interna	Não
= Meio Fio	Não
= 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 Calubá – 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	0,00%
= Brejoso	0,00%
= Permanentemente inundado	0,00%
= Alagadiço	0,00%
= Areia	100%
= Argila	0,00%
= Material orgânico	0,00%
= Afloramento de rocha	0,00%
= Outros	0,00%
- 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 lote: 345,00m²
- 08.1 – Classificação
- 08.1.1 – Zona : ZR1
- = Balneário 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);



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



- 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.
- Isto posto, observadas os métodos e critérios dos bens avaliados, avalio-o
Em.....RS 125.000,00
(cento e vinte e cinco mil reais)
618.811,88VRC

Matinhos, 02 de Maio de 2018.


Silvia Maria de Paula Lenz César
Avaliadora Judicial

Espelho do Cadastro - IMOBILIARIO

Cadastro.....: 24478-0 RICARDO SAIS
Inscrição.....: 30063 000 0222 0001

001 - Número do Cadastro...: 24478-0
002 - Inscrição.....: 30063 000 0222 0001
003 - Isente.....: 2 Não
004 - Imposto.....: 1 Sim
005 - Taxa.....: 1 Sim
006 - Proprietário.....: RICARDO SAIS
008 - Código da CNPJ/CPF...: 569.701.968-87
009 - R.G.....: 0
010 - Cód. Logradouro.....: 528 RUA BELGICA
012 - Número do Imóvel.....: 0 (JUNARA)
013 - Num. Apto.....: 0
014 - Compl/Nr Apto.....: 0
015 - Bloco.....: 0
016 - Código do Bairro.....: 4 GAIVOTAS
017 - Edifício.....: 0 0
018 - CEP.....: 83260000
019 - Cod. Contribuinte.....: 56970196887 RICARDO SAIS
020 - Situação Cadastro.....: 1 Ativa
022 - Responsável.....: 0
024 - Observação.....: 0
025 - Data Cadastramento.....: 0
026 - CDA 2012.....: 0
027 - SITUAÇÃO 2012.....: 1
029 - Cod. Logradouro Corr: 0
030 - Endereço Corresp.....: R ALCEU DORIGO
031 - ANTIGO ENDEREÇO.....: R ALCEU DORIGO 4
032 - Compl. Corresp.....: 4
034 - Número do Imóvel Corr: 0
035 - Cód. do Bairro Corr.....: 0
036 - Descrição Bairro Corres: SAO BRAZ
037 - Telefone.....: 41-372-3005
038 - CEP Corresp.....: 83260640
040 - Cidade.....: CURITIBA
042 - Sigla UF.....: PR Paraná
043 - Envio Carnês-2018...: 1 Envio Normal
044 - Mm Imóvel Antigo.....: 0
050 - Zona.....: 16
051 - Zona-Fator Localiz T.....: 29
052 - Planta.....: 063 JUNARA BALNEARIO
054 - Quadra.....: 000
056 - Lote.....: 0222
058 - Unidade.....: 0001
059 - USOCAPLAD.....: 0
060 - Testada.....: 1 Aberto
061 - Fator Localiz. Const.....: 294
062 - Localização.....: 5 Esquina
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.....: 5 SIM
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: 14824
090 - Tipo.....: 1 Casa
092 - Uso.....: 1 Residência
094 - Utilização.....: 1 Própria
096 - Estrutura.....: 3 Alvenaria
098 - Cobertura.....: 1 Telha
100 - Piso.....: 4 Cerâmica/mozaico
102 - Forro.....: 2 Madeira
104 - Inst. Elétrica.....: 3 Embutida
106 - Inst. Sanitária.....: 3 Interna
108 - Esquadrias.....: 2 Madeira
110 - Rev. Externo.....: 2 Reboco
112 - Pintura.....: 3 Plástica
114 - Estado Conservação.....: 3 Bom
115 - Retira IP.....: 2 SIM
116 - Urbanizado.....: 0 SIM
118 - Restrições.....: 0 Nenhuma
120 - Área do Terreno Trib: 345,00
121 - Área Real do Terreno: 345,00
122 - Fração Ideal.....: 0,00
126 - Testada Terreno.....: 38,00
128 - Área da Construção.....: 345,00
130 - Total Área Construção: 345,00
132 - Ano Construção.....: 0
134 - Alvara de Construção: 0
135 - Vistoria.....: 0
136 - Ano Vistoria.....: 0
137 - Alvarás/Anos.....: 0
138 - Desconto Calçamento?: N NAO
139 - Vistorias/Anos.....: 0
156 - Alq. Imposto.....: 1,00
158 - Vlr Imposto.....: 1336,58
160 - Vlr Taxas.....: 12,27
162 - Vlr Total Imp.+Tax.: 1348,85
163 - Valor MTR? TERR.....: 0,00
164 - Qtde de Parcelas.....: 10
165 - V. Venal Terreno.....: 9605,90
166 - V.V. Construção.....: 124052,48
167 - V. Venal Imóvel.....: 133658,39
401 - Tp e M2 Const 2001...: 0
402 - Tp e M2 Const 2002...: 0
403 - Tp e M2 Const 2003...: 0
404 - Tp e M2 Const 2004...: 0
405 - Tp e M2 Const 2005...: 0