



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 001/2018

A Avaliadora Judicial, que esta subscrive, em cumprimento a determinação judicial nos autos Nº 019/2009 e NU 3816-97.2009 de Carta Precatória oriunda da 2ª Vara Cível da Comarca de Curitiba – Pr, em que é Requerente CONDOMÍNIO VILLAGE CANOAS e Requerido (a) ARNO DREHMER, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu a avaliação na forma que segue :

Bem a ser avaliado:

Lote de terreno, oriundo da unificação dos lotes n.ºs 160 (cento e sessenta) e 161 (cento e sessenta e um), da Quadra n.º 10 (dez), da Planta "Vila Balneária Praia de Leste", situada na Praia de Leste, no Município de Pontal do Paraná, nesta Comarca de Matinhos, com as seguintes medidas e confrontações: frente a SE. com 23,20 metros para a Avenida Atlântica; lateral esquerda a SW. com 32,00 metros para a Avenida Independência; lateral direita a NE. com 32,00 metros para o lote n.º 162, e na linha de fundos a NW, mede 23,20 metros e confronta com o lotes n.º 154 e 155, perfazendo a área total de 742,00 m², contendo uma residência em alvenaria com a área construída de 196,00m² e uma edícula com a área construída de 54,12m², perfazendo a área total construída no terreno de 250,12m², com a numeração predial 1531, com frente para a Avenida Atlântica."

Bem encontrado =

Lote de terreno oriundo da unificação dos lotes n.ºs 160 (cento e sessenta) e 161 (cento e sessenta e um), da Quadra n.º 10 (dez), da Planta "Vila Balneária Praia de Leste", situada na Praia de Leste, no Município de Pontal do Paraná, nesta Comarca de Matinhos, com as medidas e confrontações acima descritas. Sobre o referido lote há uma residência em alvenaria de esquina com frente para o mar, muito bem localizada, coberta com telhas Eternit, jardim muito bem cuidado ao lado da piscina e churrasqueira, esquadrias em madeira, lote de esquina cercado na frente com tela de ferro e na lateral em alvenaria, portão em tela de ferro, calçada e rua pavimentada na frente do imóvel em excelente estado de conservação.

- 01 – Proprietário:

Waldemiro Teodoro Penkal, Helenita Assis C. Lima e outros (conforme Cadastro Imobiliário Completo da Prefeitura Municipal de Pontal do Paraná).

-
-
-
-





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: 160 e 161
- = Quadra: 10
- = Planta: Vila Balneária Praia de Leste
- = Cidade: Pontal do Paraná
-
- **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 Copel
- = Telefone Rede Oi
- = Drenagem/Guia e sarjetas Sim
- = Calçada Sim
- = Pavimentação Sim
- = Transporte Coletivo Sim
- = Centro Comercial Sim
- = Acesso a pavimentado mais próximo: Na frente do imóvel
-
- **05 – Área total do lote =**
- **742,00m² (setecentos e quarenta e dois 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
- = Muro com reboco Sim
- = Muro sem reboco Não
- = Muro tijolo a vista Não
- = 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 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
- 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;





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



- 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.

- Calculo da depreciação:

- Utilizamos para o calculo de depreciação do imóvel avaliando, o “Critério de Heidecke”, que considera como princípios básicos os seguintes:- “a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção; - as reparações podem apenas dilatar a durabilidade; - um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente”.

- Com base nesses princípios estabelece cinco categorias principais de estados de conservação, com quatro categorias intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios:

Estado	Condições físicas	Coeficiente
Estado 1,0	Novo	0,00%
Estado 1,5	Entre novo e regular	0,32%
Estado 2,0	Regular	2,52%
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples	8,00%
Estado 3,0	Reparos simples	18,10%
Estado 3,5	Reparos simples e importantes	33,20%
Estado 4,0	Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
Estado 5,0	Sem valor	100,00%

- Assim sendo, na forma da tabela acima, é procedido o cálculo para a depreciação do imóvel avaliando, considerando o fenômeno físico de depreciação, apresentando menores depreciações na fase inicial e mais acentuadas na fase final.

- Outras considerações: 1,5

- Valor do imóvel: R\$ 1.150.000,00

- Estado de depreciação: 8,00%

- Observadas as considerações acima constantes, avalio o bem

- Em.....R\$ 1.058.000,00

- (hum milhão e cinquenta e oito mil reais) 5.237.623,76VRC

Matinhos, datado digitalmente.

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial