



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 019/2018

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos Nº 7125-97.2007 dos Autos de Reconhecimento e Dissolução de Sociedade, em que é Requerente ADRIANA VALLES FERREIRA e Requerido LUIZ OLIVIO MAZZORANA, em epígrafe, após procedida as devidas diligências, procedemos a avaliação na forma que segue:

Bem a ser avaliado:

Lote Nº 252 (duzentos e cinquenta e dois), da quadra 09 (nove), da planta “Praia das Betaras”, situado no Município e Comarca de Matinhos, com a área de 315,00m², medindo 12,60 metros de frente para a Avenida das Praias, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 253 (duzentos e cinquenta e três); pelo lado esquerdo com o lote 251 (duzentos e cinquenta e um) e na linha de fundos, onde mede 12,60 metros, confronta com o lote 267 (duzentos e sessenta e sete); sem benfeitorias.

Bem encontrado:

Lote Nº 252 (duzentos e cinquenta e dois), da quadra 09 (nove), da planta “Praia das Betaras”, situado no Município e Comarca de Matinhos, com as medidas e confrontações acima descritas. Lote com frente para a Rodovia que liga Matinhos a Praia de Leste, com distância de aproximadamente 150 metros do mar, lote aterrado e murado nas laterais e fundos onde podemos ver que há colunas que provavelmente seriam estruturas para receber um barracão. Lote em boa localização tanto para comércio como para residência devido à proximidade com o mar e a balneabilidade desta região.

01 – Proprietário:

Luiz Olívio Mazzorana.

02 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: 252

= Quadra: 09

= Rua: Avenida das Praias

= Planta: Praia das Betaras

= Cidade: Matinhos



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



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: Sim

= Balneária: Sim

= Comercial: Sim

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: Prej;

= Esgoto sanitário: Prej;

= Iluminação Pública: Sim, Padrão Copel;

= Telefone: Padrão Oi;

= Calçada: Não;

= Pavimentação: Sim, na frente do imóvel;

= Transporte coletivo: Sim, na frente do imóvel

= Centro Comercial: Sim

= Acesso a pavimento mais próximo: Na frente, a Rodovia que liga Matinhos a Praia de Leste

05 – Área total referente ao lote de terreno

= 315,00m² (trezentos e quinze 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

= Muro sem reboco: Não

= Muro tijolo a vista: Não

= Drenagem: Não

= Galerias pluviais: Não

= Ajardinamento: Não

= Pavimentação interna: Não

= 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: cartoriiodistribuidormatinhos@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: 100%

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 lote: 315,00m²

08.1 – Classificação

08.1.1 – Zona : ZR1

= 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: cartoriiodistribuidormatinhos@hotmail.com



Pesquisas efetuadas

- I - Foram utilizadas as metodologias de pesquisas através de terrenos de referências, 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 - Usuário de bens tomados como elementos de referência;
- X - Valores de alugueis;
- XI - Setor de Urbanismo da Prefeitura;

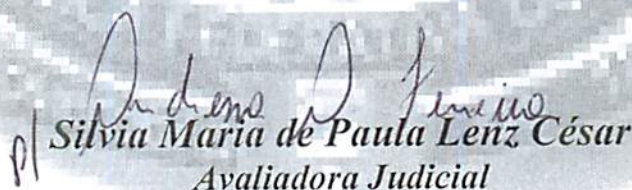
Variável de influencia de valor:

As variáveis utilizadas, conforme acima se contem, é a forma utilizada por esta Avaliadora Judicial, para obtenção do valor real do imóvel.

Perante todo o exposto e observado as considerações acima constantes, avalio o bem

Em.....RS 100.000,00
(cem mil reais) 495.049,50VRC

Matinhos, datado digitalmente.


Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial

Espelho do Cadastro - IMOBILIARIO

Cadastro.....: 19258-0 LUIZ OLIVIO MAZZORANA
 Inscrição.....: 3C040 009 0252 0001

001 - Número do Cadastro...: 19258-0
 002 - Inscrição.....: 3C040 009 0252 0001
 003 - Imune.....: 2 Não
 004 - Imposto.....: 1 Sim
 005 - Taxa.....: 1 Sim
 006 - Proprietário.....: LUIZ OLIVIO MAZZORANA
 008 - Código do CNPJ/CPF...: 478.888.149-72
 009 - R.G.....: 0
 010 - Cód. Logradouro.....: 39 AVN PARANAGUA (MATINHOS-MONCOES)
 012 - Número do Imóvel.....: 6447
 013 - Num.Apto.....: 0
 014 - Compl/Nr Apto.....: 0
 015 - Bloco.....: 0
 016 - Código do Bairro.....: 15 BETARAS
 017 - Edifício.....: 0 0
 018 - CEP.....: 83260000
 019 - Cód.Contribuinte.....: 47888814972 LUIZ OLIVIO MAZZORANA
 020 - Situação Cadastro.....: 1 Ativo
 022 - Responsável.....: 0
 024 - Observação.....: 0
 025 - Data Cadastramento...: 0
 026 - CDA2012.....: 1
 027 - SITUAÇÃO 2012.....: 0
 029 - Cód. Logradouro Corr.: 0
 030 - Endereço Corresp.....: R BRASILIO BACELLAR FILHO
 031 - ANTIGO ENDEREÇO.....: AV PARANAGUA 6453
 032 - Compl.Corresp.....: 0
 034 - Número do imóvel Corr.: 97
 035 - Cód. do Bairro Corr.: 0
 036 - Descri Bairro Corres.: VILA TINGUI
 037 - Telefone.....: 41-3256-1816
 038 - CEP Corresp.....: 82620250
 040 - Cidade.....: CURITIBA
 042 - Sigla UF.....: PR Paraná
 043 - Envio Carnês-2018...: 1 Envio Normal
 044 - Num Imóvel Antigo...: 0
 050 - Zona.....: 3H
 051 - Zona-Fator Localiz T.: 21
 052 - Planta.....: 040 BETARAS PRAIA DAS
 054 - Quadra.....: 009
 056 - Lote.....: 0252
 058 - Unidade.....: 0001
 059 - USUCAPIÃO.....: 0
 060 - Testada.....: 1 Aberto
 061 - Fator Localiz. Const.: 3 Meio
 062 - Localização.....: 3 Normal
 064 - Topografia.....: 4 Normal
 066 - Edafologia.....: 5 Territorial
 068 - Ocupação.....: 3 Particular
 070 - Patrimônio.....: N NÃO
 071 - Débitos vencidos?...: S Sim
 072 - Água.....: S Sim
 074 - Rede Elétrica.....: S Sim
 076 - Ilum.Pública.....: S Sim
 078 - Telefone.....: S Sim
 080 - Col.Lixo.....: S Sim
 082 - Meio Fio.....: N Não
 084 - Pavimentação.....: S Sim
 085 - Local Reg.Imóvel.....: G Guaratuba
 086 - Num.Registro Imóveis.: 25528
 090 - Tipo.....: 0 Territorial
 092 - Uso.....: 0 Territorial
 094 - Utilização.....: 0 Territorial
 096 - Estrutura.....: 0 Territorial
 098 - Cobertura.....: 0 Territorial
 100 - Piso.....: 0 Territorial
 102 - Forro.....: 0 Territorial
 104 - Inst.Elétrica.....: 0 Territorial
 106 - Inst.Sanitária.....: 0 Territorial
 108 - Esquadrias.....: 0 Territorial
 110 - Rev.Externo.....: 0 Territorial
 112 - Pintura.....: 0 Territorial
 114 - Estado Conservação...: 0 Territorial
 115 - Retira IP.....: 1 NAO
 116 - Urbanizado.....: 0 Sim
 118 - Restrições.....: 0 Nenhuma
 120 - Área do Terreno Trib.: 315,00
 121 - Área Real do Terreno.: 315,00
 122 - Fração Ideal.....: 0,00
 126 - Testada Terreno.....: 12,60
 128 - Área da Construção...: 0,00
 130 - Total Área Construçã.: 0,00
 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.....: 2,50
 158 - Vlr Imposto.....: 645,54
 160 - Vlr Taxas.....: 92,27
 162 - Vlr Total Imp.+Tax...: 92,27
 164 - Valor MTR2 TERR.....: 0,00
 164 - Qtde de Parcelas.....: 1
 165 - V.venal Terreno.....: 25821,65
 166 - V.V.Construção.....: 0,00
 167 - V.Venal Imóvel.....: 0,00
 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