



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 –
(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 019/2020

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Carta Precatória NU 1884-35.2013 oriunda da 2ª Vara federal de Execuções Fiscais da Comarca de Curitiba originária da Ação de Execução Fiscal sob Nº 1999.70.00.030140-0/PR, em que é Requerente CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DO PARANÁ – CRF/PR e Requerido: FARMÁCIA HIGIENÓPOLIS DE CURITIBA LTDA e outros, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue :

Bem a ser avaliado:

Lote de terreno urbano nº101 (cento e um), da quadra 09 (nove), da planta BALNEÁRIO JARDIM DAS MONÇÕES, situado no lugar denominado Lages e Corais, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua A, por 28,50 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com os lotes nºs 102 e 103, pelo lado esquerdo com o lote nº 100, e na linha de fundos onde mede 12,00 metros confronta com o lote Nº 106, perfazendo a área total de 342,00m².

Bem encontrado =

Lote de terreno Nº 101 (cento e um), da quadra 09 (nove), da planta “Balneário Jardim das Monções”, situado nos lugares Lages e Corais, Município e Comarca de Matinhos, com as medidas e confrontações acima descritas. Sobre o referido lote há uma pequena residência em alvenaria com 60m² de área construída, coberta com telhas tipo Eternit, terreno murado com portão em madeira, sem calçada na frente, em rua não pavimentada.

01 – Proprietário:

Romildo Alves.

02 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: 101

= Quadra: 09

= Planta: Balneário Jardim das Monções

= Rua: A

= Cidade: Matinhos

03 – Natureza (quadra e 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 –
(41) 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR
Email: cartoriodistribuidormatinhos@hotmail.com



Esta variável estabelece o nível de variação entre os imóveis localizados em áreas distintas ou mistas, na forma abaixo:

- = Balneária: Sim
- = 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: Sim;
- = Esgoto: Sim;
- = Iluminação Pública: Sim;
- = Telefone: Sim;
- = Pavimentação: Não;
- = Calçada: Não;
- = Transporte coletivo: Prej;

05 – 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 12,00m
- = Fundos 12,00m
- = Lado direito 28,50m
- = Lado esquerdo 28,50m

05.1. – Área total referente ao lote de terreno

- = 342,00m²

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: Não
- = Muro sem reboco: Sim
- = Muro tijolo a vista: Sim
- = 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 –
(41) 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR
Email: cartoriodistribuidormatinhos@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% |

07.1 – Nível

= Plano: Sim

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;





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 –
(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 | Coefficiente |
|------------|---------------------------------------|--------------|
| 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: 2,5


Valor do imóvel: R\$ 120.000,00

Estado de depreciação: 8,00%

Observadas as considerações acima constantes, avalio o bem

Em.....R\$ 110.400,00

(cento e dez mil e quatrocentos reais)


Sílvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial



PROJUDI - Processo: 0001884-35.2013.8.16.0116 - Ref. mov. 109.3 - Assinado digitalmente por Josiane Martinha do Prado
12/09/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matrícula do imóvel

Documento Assinado Digitalmente por . CPF: ARLINDO DE OLIVEIRA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR (DIGITAL) nº 00139659



REGISTRO DE IMÓVEIS - Matinhos - Paraná
Rua Lea Viale Cury, 232 - Centro - CEP 83.260-000 - Fone: (41) 3453-1001
OFICIAL: ALCESTE RIBAS DE MACEDO FILHO

Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica:

Matrícula n.º 50.943

Matinhos, 29 de Julho de 2019

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 101 (cento e um), da quadra nº 09 (nove), da planta **BALNEÁRIO JARDIM DAS MONÇÕES**, situado no lugar denominado Lages e Corais, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua A, por 28,50 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com os lotes nºs 102 e 103, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 100, e na linha de fundos onde mede 12,00 metros confronta com o lote nº 06, perfazendo a área total de 342,00 m².

PROPRIETÁRIO: ROMILDO ALVES, CPF 109.857.949-68, RG 472.161-6-PR, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na Rua Rosa Saporski nº 777, Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 35.239, do Ofício de Registro de Imóveis de Guaratuba-PR.

R.1-50.943, de 29 de Julho de 2019.

PROTOCOLO Nº 141.625 de 16/07/2019. PENHORA: conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 16/05/2013, contida nos autos de Carta Precatória nº 0001884-35.2013.8.16.0116, em que é requerente **CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DO PARANÁ - CREF/PR**, e executada **FARMÁCIA HIGIENÓPOLIS DE CURITIBA LTDA** e outros, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Depositário Fiel: Município de Matinhos. Valor da causa: R\$ 41.122,57 (quarenta e um mil e cento e vinte e dois reais e cinquenta e sete centavos), neste incluído o imóvel objeto da matrícula nº 48.310 deste Ofício. Funrejus: R\$ 82,25. Custas Serventia: R\$ 249,66 (1293 VRC). O referido é verdade e dou fé.
(a) Oficial. - FR

CERTIFICO que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no Registro de Imóveis de Matinhos - Paraná, conforme dispõe o art. 19, da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé. Matinhos, 26 de Agosto de 2019.

Matrícula nº 50.943, Registro Geral - Livro 02.

01 Arquivamento de qualquer documento R\$ 1,36

01 Prenotação de título no protocolo (Tab.XIII, XIV). R\$ 1,93

01 FUNREJUS (25%) R\$ 0,82

01 Penhora / Arresto R\$ 249,66 - 1.293,60 VRC

01 Selo Funarpen R\$ 4,67

01 Encerramento Guaratuba R\$ 60,80

Total: R\$ 319,24

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Alceste Ribas de Macedo Filho - Oficial |
| <input type="checkbox"/> | Roseli Mazanek de Macedo - Substituta |
| <input type="checkbox"/> | Ana Carolina Mazanek Ribas de Macedo - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> | Arlindo de Oliveira - Escrevente |



Emitida por João

****CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS****

"Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer alteração será considerada fraude"

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSVG EK9AM 9E6FP 4JK3K

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS5PW L6ATP DWSFW 6HB3D