



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: cartoriiodistribuidormatinhos@hotmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 034/2022

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Procedimento Comum Cível sob N.º 2730-18.2014.8.16.0116 em que é Requerente Condomínio Edifício Itaparica e Requerido Espólio de Jose Domingos Lopes representado por Simone Kravetz e outros, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

Bem a ser avaliado:

Apartamento nº101, localizado no 2º pavimento, do bloco 2, do "EDIFÍCIO PARATI"; do Conjunto Residencial denominado "EDIFÍCIO ITAPARICA/PARATI", situado na Avenida Paraná, nº155, Bal. Caiobá, nesta Cidade, Município e Comarca de Matinhos-PR; com área exclusiva de 96,216m²; área comum de 68,034m²; constituída pelo hall de entrada, corredores, escadas, circulação vertical e garagem; perfazendo a área construída correspondente ou global de 164,250m²; correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0328m² do terreno onde acha-se construído o referido edifício, constituído pelo lote nº07-A, oriundo da unificação dos lotes de terrenos nºs 06 e 07, da quadra nº19, da planta "Cidade Balnearia Caiuba"; medindo 68,00 metros de frente para a Avenida Paraná; pelo lado direito, de quem da referida avenida olha o imóvel, confronta e faz esquina com a Rua Ponta Grossa, medindo 28,00 metros; pelo lado esquerdo de quem da referida Avenida olha o imóvel, confronta com a Rua Paranaguá, medindo 16,00 metros, e na linha de fundos, onde mede 68,00 metros, confronta com os lotes nºs 05 e 08, da mesma quadra e planta; perfazendo a área total de 1.496,00m². Imóvel devidamente registrado e matriculado sob nº32.067, do Cartório de Registro de Imóveis de Matinhos-Pr.

Bem encontrado:

Apartamento nº101, localizado no 2º pavimento, do bloco 2, do "EDIFÍCIO PARATI"; do Conjunto Residencial denominado "EDIFÍCIO ITAPARICA/PARATI", situado na Avenida Paraná, nº155, Bal. Caiobá, nesta Cidade, Município e Comarca de Matinhos-PR; com as medidas e confrontações acima descritas.

Apartamento contendo três dormitórios, sala, sala para dois ambientes e cozinha, dois banheiros.

01 – Proprietário:

Espólio de Jose Domingos Lopes.

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: 100%





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



03 – 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” consideração a diminuição do valor com o aumento da distância:

- = Água: Sim, Sanepar
- = Esgoto: Sim, Fossa Asséptica
- = Iluminação Pública: Sim, Copel
- = Telefone Rede: Sim, Oi
- = Drenagem/Guia e sargetas: Sim
- = Calçada: Sim
- = Pavimentação: Sim
- = Transporte Coletivo: Sim
- = Centro Comercial: Sim
- = Acesso a pavimentado mais próximo: Na frente do imóvel.

04 – 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 | Sim |
| = Muro sem reboco | Não |
| = Muro tijolo a vista | Não |
| = Drenagem | Sim |
| = Pavimentação interna | Sim |
| = Meio Fio | Sim |
| = Iluminação (postes) | Sim |
| = Obras civis | Sim |

05 – 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 compõem 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 nisso 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 |





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: cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com



= Brejoso	Não
= Permanentemente inundado	Não
= Alagadiço	Não
= Areia	Sim
= Argila	Não
= Material orgânico	Não
= Afloramento de rocha	Não

05.1 – 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;
- XII. Variável de influencia de valor;
- XIII. 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..... R\$ 420.000,00
(quatrocentos e vinte mil reais).

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar

Avaliadora Judicial

Assinado digitalmente

Com atraso involuntário devido ao acúmulo de serviços nesta serventia.

