



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: cartoriiodistribuidormatinhos@hotmail.com



Laudo de Avaliação N.º 182/2022

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Carta Precatória Cível sob N.º 0002093-10.2021.8.16.0088, oriunda da 21ª Vara Cível de Curitiba-Pr, originária da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário sob N.º 0031359-95.2010.8.16.0001 em que é Requerente Unibanco – União de Bancos Brasileiros S/A e Requerido Trans-World Transportes Especiais Ltda e outros, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

DESCRIÇÃO DO BEM:

Lote de terreno nº 09 (nove), da quadra nº 10 (dez), da Planta “BALNEÁRIO ARCO IRIS”, situado nos lugares denominados “Lages e Corais”, no Município de MATINHOS, desta comarca, medindo 11,00 metros de frente para a Rua “H”, por 25,80 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 08; pelo lado esquerdo com o lote nº 10; tendo 11,00 metros de largura na linha de fundos, onde confronta com os lotes nºs 7 e 11, com a área total de 283,80m²; sem benfeitorias”. Inscrito na matrícula sob nº 18.663 do Registro de Imóveis da Comarca de Guaratuba/Pr.

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. Exatária 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 referência;
- X. Valores de aluguéis;
- XI. Setor de Urbanismo da Prefeitura;
- XII. Variável de influência 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.

Cálculo da depreciação:

Utilizamos para o cálculo 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



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: cartoriiodistribuidormatinhos@hotmail.com



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: 2,5

Valor do imóvel: R\$ 175.000,00

Estado de depreciação: 8,00%

Isto posto, observadas as considerações acima constantes, avalio o bem

Em..... R\$ 161.000,00

(cento e sessenta e um mil reais).

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar

Avaliadora Judicial

Assinado digitalmente



Registro Geral de Imóveis	
GUARATUBA	PARANÁ
Alceste Ribas de Macedo Filho	
TITULAR	
CPF Nº. 017 165 739/04	

Registro Geral	FICHA 01
Matrícula Nº. 18663	RUBRICA 8

IMÓVEL: Lote de terreno nº 09 (nove), da Quadra nº 10 (dez), da Planta "BALNEÁRIO ARCO IRIS", situado nos lugares denominados "Lages e Corais", no Município de MATINHOS, desta Comarca, medindo 11,00 metros de frente para a Rua "H", por 25,80 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 08; pelo lado esquerdo com o lote nº 10; tendo 11,00 metros de largura na linha de fundos; onde confronta com os lotes nºs 7 e 11, com a área total de 283,80m²; sem benfeitorias

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FORMARES LTDA - CGC 77.827.038/0001-67
pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Silva Jardim nº 1145, em Curitiba-PR.....

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 11.910, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranaguá-PR. O referido é verdade e dou fé. Guaratuba, 26 de julho de 1990. (a) José Mozart Oficial.....

R-1/18.663 - Prot. 17.453, de 20.07.90- Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 12º Tabelionato de Curitiba-PR, às fls. 130/131, do Livro nº 210, em 04 de maio de 1990, a proprietária Empreendimentos Imobiliários Formares Ltda., pessoa jurídica já mencionada, VENDEU o imóvel constante da presente matrícula em favor de TRANSPORTES ESPECIAIS ALFA LTDA - CGC 76.202.886/0001-18, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Cidade de Curitiba-PR; pelo preço de R\$- 1.000,00 (um mil cruzeiros), já recebidos. Condições: as da escritura. Dist. nº 2.597/90. ITBI nº 0 731/90. Custas: 150,00 BTN's. O referido é verdade e dou fé. Guaratuba, 26 de julho de 1990. (a) José Mozart Oficial.....RC

Av.2/18.663 - Prot. nº 132.517 de 29/10/2020 - Indisponibilidade de Bens: Conforme Protocolo de indisponibilidade nº 202010.2911.01373175-IA-009, de 29/10/2020, da Central de Indisponibilidades, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Transportes Especiais Alfa Ltda pelo juízo da 21ª Vara Cível de Curitiba, nos autos do processo nº 00313399520108160001. Custas: R\$ 60,79 (315 VRC). Funrejus: R\$ 15,20, a ser pago no ato de cancelamento ou ao final - Ofício nº 917/20. Guaratuba, 30 de outubro de 2020. (a) Rafael Scholze (Substituto). MDS

Certidão nº 152364

CERTIFICO que este documento é reprodução fiel e atualizada do original arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis. Matrícula n. 18.663.

O referido é verdade e dou fé. Guaratuba - PR, 30 de novembro de 2020.

Certidão: R\$ 16,22
Selo: R\$ 4,67
ISS: R\$ 0,49
25% Funrejus: R\$ 4,06
Fadep: R\$ 0,81
Total: R\$ 26,25

EM DECORRÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO TERRITORIAL, O(S) IMÓVEL(S) DESTA OBJETO PASSOU(AM) A PERTENCER À CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE MATINHOS DESDE 12/12/1998.



SEGUE NO VERSO.