



## 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](mailto:cartoriiodistribuidormatinhos@hotmail.com)



### EXCELÊNTÍSSIMA SENHORA JUIZA DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE MATINHOS – PR

#### Laudo de avaliação Nº 030/2023.

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar,  
Avaliadora Judicial desta Comarca, vem mui respeitosamente perante Vossa  
Excelência, apresentar nos autos de Execução Fiscal Nº 0004847-55.2009.8.16.0116,  
em que é Requerente Município de Matinhos e Requerido Acindino Ricardo  
Duarte e Geneis Luiz Moreira, o laudo avaliado, que segue em anexo a este, bem  
como expor:

- I – O bem avaliado, consta de 01 (um) laudo em 05 (cinco) páginas incluindo esta;
- II– Seja a parte Credora devidamente intimada para proceder o preparo das  
custas deste ato processual;
- III – Concluída avaliação, damos por encerrado o trabalho, colocando-me uma vez  
mais, à inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos ou  
complementação que se fizerem necessárias;

|         |             |     |        |
|---------|-------------|-----|--------|
| Custas: | Laudo:      | R\$ | 420,66 |
|         | Diligência: | R\$ | 40,54  |
| Total:  |             | R\$ | 461,20 |

#### CUSTAS A RECEBER

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar  
Avaliadora Judicial  
Assinado digitalmente

Com atraso involuntário devido ao acúmulo de serviços nesta serventia.





## 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](mailto:cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com)



## LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 030/2023

A Avaliadora Judicial, que esta subscrive, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Execução Fiscal N.º 0004847-55.2009.8.16.0116, em que é Requerente Município de Matinhos e Requerido Acindino Ricardo Duarte e Geneis Luiz Moreira, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

#### Bem a ser avaliado:

Lote de terreno de nº 4-B (Quatro - B), da subdivisão do lote 4, da Quadra "A", da Planta "JARDIM ROSS II", situado nesta Cidade, Município e Comarca de Matinhos, com a área superficial de 228,99 m<sup>2</sup>, medindo 15,00 metros de frente para a rua do Canal Milome, por 23,50 metros, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 10, e parte do lote nº 03, por 15,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 05, tendo 12,00 metros na linha de fundos onde confronta com o lote nº 4-A. Sem benfeitorias.

#### Bem encontrado =

Lote de terreno N.º 4-B (quatro B), da subdivisão do lote 4, da quadra "A", da planta "Jardim Ross II", situado no Município e Comarca de Matinhos; com as medidas e confrontações acima descritas. Contendo sobre o referido lote uma residência em alvenaria em ótima localização com frente para o Canal, com piso em cerâmica, coberta com telhas de barro, porta e janelas. Lote murado e com portão.

#### 01 – Proprietário:

Geneis Luiz Moreira / Acindino Ricardo Duarte.

#### 02 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: 4-B

= Quadra : "A"

= Rua: do Canal Milome

= Bairro: Jardim Ross II

= Cidade: Matinhos

#### 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

#### 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" consideração a diminuição do valor com o aumento da distância:





## 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](mailto:cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com)



- = Água Sanepar
- = Esgoto Sim, fossa asséptica
- = Iluminação Pública Sim, 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 – 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 15,00m
- = Fundos 12,00m
- = Lado direito 23,50m
- = Lado esquerdo 15,00m

05.1 – Área total do lote =  
228,99m<sup>2</sup>

#### 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 |
| = Muro com reboco      | Sim |
| = Muro sem reboco      | Não |
| = Muro tijolo a vista  | Não |
| = Drenagem             | Sim |
| = Galerias pluviais    | Sim |
| = Ajardinamento        | Sim |
| = Pavimentação interna | Sim |
| = Meio Fio             | Sim |
| = Iluminação (postes)  | Sim |

#### 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





## 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](mailto:cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com)



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 |
| = Outros                   | Não |

#### 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 do lote 228,99m<sup>2</sup>

#### 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. Usuários de bens tomados como elementos de referência;
- 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 –  
(41) 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR  
Email: [cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com](mailto:cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com)



#### 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.

##### 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: 2,5

Valor do imóvel: R\$ 320.000,00

Estado de depreciação: 8,00%

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

Em.....R\$ 294.400,00

(duzentos e noventa e quatro mil e quatrocentos reais).

**Silvia Maria de Paula Lenz Cesar**

Avaliadora Judicial

Assinado digitalmente

Com atraso involuntário devido ao acúmulo de serviços nesta serventia.

