



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



EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE MATINHOS

Autos de Carta Precatória Cível: 2976-38.2019.8.16.0116

Requerente: Banco Bradesco S/A.

Requerido: Althair Antonio Pavin e outros.

A Avaliadora Judicial desta Comarca que esta subscreve, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento a remessa movimento 64, pois cumpre-me informar:

- Que, segue anexo a este a retificação do Laudo de Avaliação nº 047/2021 (mov.56).

Aproveito o ensejo para reinterar votos de elevado respeito e consideração.

Silvia Maria de Paula Lenz César

Avaliadora Judicial Designada

Assinado digitalmente

Com atraso involuntário devido ao acúmulo de serviços nesta serventia.

Cartório do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.





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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 047/2021 (RETIFICAÇÃO)

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Carta Precatória Cível sob Nº 2976-38.2019.8.16.0116, oriunda da 2ª Vara Cível de Colombo-Pr originária da Ação de Execução de Título Extrajudicial Nº 2699-24.2015.8.16.0193 em que é Requerente Banco Bradesco S/A e Requerido Althair Antonio Pavin e outros, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue :

Bem a ser avaliado:

Cota de 50% (cinquenta por cento) do bem registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Matinhos-PR, sob a matrícula nº 10.774, consistindo no Apartamento nº 22, localizado no 2º andar do Edifício Canopus, situado na Avenida Paranaguá, município de Matinhos-PR, a direita de quem da rua olha o prédio, com a área total privativa de 128,52775m², que somada a área comum de 49,0469841662m² e com a área de 46,0775m², equivalente a 02 garagens, totaliza a área correspondente de 223,65198m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 64,6166m², equivalente a 6,13406% do terreno. O referido edifício encontra-se construído sobre o lote de terreno nº04-A, resultante da unificação dos lotes nº03 e 04, da quadra nº18, da planta "CIDADE BALNEARIA CAIUBA", situado entre os Balneários de Matinhos e Caiubá, deste Município e Comarca, medindo 28,00 metros de frente para a avenida olha para o imóvel, com o lote nº05; pelo lado esquerdo com o lote nº 02; na linha de fundos, onde mede 32,00 metros, confronta com os lotes nº 10, 11, 12 e 13, perfazendo a área total de 1.054,00m². (Apartamento) nº 2B 005 018 004 A 0002.

Bem encontrado=

Cota de 50% (cinquenta por cento) do bem registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Matinhos-PR, sob a matrícula nº 10.774, consistindo no Apartamento nº 22, localizado no 2º andar do Edifício Canopus, situado na Avenida Paranaguá, município de Matinhos-PR.

Apartamento contendo 3 (três) dormitórios sendo um suíte, sala para dois ambientes com sacada contendo churrasqueira, localizada na praia brava de Caiubá, cozinha e área de serviço, distante da praia uma quadra.

Prédio muito bem conservado, com zelador, porteiro eletrônico, elevador, esquadrias galvanizadas. Prédio cercado com vidro temperado, muito bem conservado.

01 – Proprietário:

Althair Antonio Pavin e outra.

02 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: 04-A, resultante da unificação dos lotes nº03 e 04.

= Quadra: 18.

= Planta: Cidade Balneária Caiubá.

= 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 –
(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 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, 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

05– 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

= Drenagem: Sim

= Pavimentação interna: Sim

= Meio Fio: Sim

= Iluminação: (postes): Sim

06 – 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%





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



= Brejoso:	000%
= Permanentemente inundado:	000%
= Alagadiço:	000%
= Areia:	100%
= Argila:	000%
= Material orgânico:	000%
= Afloramento de rocha:	000%

07. – 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;

Variável de influencia de valor:

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:





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



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\$ 1.050.000,00

Estado de depreciação: 8,00%

Observadas as considerações acima constantes, avalio o bem

Em R\$ 966.000,00
(novecentos e sessenta e seis mil reais)

Avalio a Cota de 50% em R\$ 483.000,00
(quatrocentos e oitenta e três mil reais).

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar

Avaliadora Judicial Designada
Assinado digitalmente

