



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 051/2023

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Carta Precatória Cível sob N° 0006011-85.2022.8.16.0088, oriunda da 17ª Vara Cível de Curitiba-Pr originária da Ação de Execução de Título Extrajudicial N° 0013271-96.2016.8.16.0001 em que é Exequente Banco Bradesco S/A e Executados Julio Cesar Giovannetti Junior, Julio Cesar Giovannetti Netto e Via Mais Ltda, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue :

Bem a ser avaliado:

Lote de terreno nº 12 (doze), da Quadra “R”, da Planta do Loteamento BALNEÁRIO FLÓRIDA, situado no lugar denominado “Perequê”, Município de Matinhos, desta Comarca, medindo 13,00 metros de frente para a Avenida do Canal (atual Estrada de Rodagem que liga a BR-277 à Matinhos); por 23,00 metros de frente para a Rua das Violetas, onde faz esquina; medindo do lado oposto à primeira rua, 12,00 metros, onde confronta com o lote nº10 e do lado oposto à segunda rua, 23,00 metros, onde confronta com o lote nº13; sem benfeitorias. – Matrícula nº 7.104 do Registro de Imóveis da Comarca de Guaratuba/PR.

Bem encontrado:

Lote de terreno nº 12 (doze), da Quadra “R”, da Planta do Loteamento BALNEÁRIO FLÓRIDA, situado no lugar denominado “Perequê”, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, com as medidas e confrontações acima descritas.

01 – Proprietário:

Executado Sr. Julio Cesar Giovanetti Junior, ressaltando assim a meação do cônjuge, conforme matrícula em anexo.

02 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: 12

= Quadra: “R”

= Planta: Loteamento BALNEÁRIO FLÓRIDA, situado no lugar denominado “Perequê”.

= 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: 100%

= Balneária: 100%





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



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: Padrão Sanepar
- = Esgoto: Fossa Asséptica
- = Iluminação Pública: Padrão Copel
- = Telefone Rede: Padrão Oi
- = Drenagem/Guia e sarjetas: Prej.
- = Calçada: Prej.
- = Pavimentação: Não.
- = Transporte Coletivo: Prej.
- = Centro Comercial: Prej.

05 – 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: Não
- = Drenagem: Prej.
- = Pavimentação interna: Prej.
- = Meio Fio: Prej.
- = 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 nisso 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%





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



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

06.1 – 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 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;
- 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\$ 120.000,00

(cem e vinte mil reais).

*** Cota de 50% do imóvel = R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial
Assinado digitalmente

