



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



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

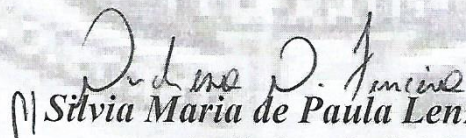
Laudo de avaliação Nº 048/2021.

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar,
Avaliadora Judicial desta Comarca, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência,
apresentar nos autos de Execução Fiscal sob Nº 0006318-09.2009.8.16.0116, em que é
Requerente Estado do Paraná e Requerido (a) LIGIA BERNADETE MESQUITA DUARTE /
ASSOCIAÇÃO DE PROTEÇÃO A MATERNIDADE E A INFÂNCIA DE MATINHOS, o laudo
avaliado, que segue em anexo a este, bem como expor:

- I – O bem avaliado, consta de 01 (um) laudo em 05(cinco) paginas 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:	RS	371,07
	Diligência:	RS	35,76
Total:		RS	406,83

CUSTAS A RECEBER


Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial





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 N.º 048/2021

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos N° 23/2009 e NU 6318-09.2009 de Execução Fiscal, em que é Requerente FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ e Requerido (a) LIGIA BERNADETE MESQUITA DUARTE / ASSOCIAÇÃO DE PROTEÇÃO A MATERNIDADE E A INFÂNCIA DE MATINHOS, 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 m², 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 =

Sendo a parte ideal de 50% do Lote de terreno N° 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 em madeira. Lote murado e portão em madeira.

01 – Proprietário:

Ligia Bernadete Mesquita Duarte / 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





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



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 :

- = Água Sanepar
- = Esgoto Sim, fossa asséptica
- = Iluminação Pública Sim, Copel
- = Telefone Rede 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 – 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 =
228,99m²

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 |





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: cartoriodistribuidormatinhos@hotmail.com



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 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 dos 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 228,99m²

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;





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



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);

Benfeitorias agregadas ao imóvel;

Usuários de bens tomados como elementos de referencia;

Valores de alugueis;

Setor de Urbanismo da Prefeitura;

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:

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\$ 300.000,00

Estado de depreciação: 8,00%

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

Em.....R\$ 276.000,00

(duzentos e setenta e seis mil reais).

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial

