



## 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)



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

**Laudo de avaliação Nº 074/2023.**

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar,  
Avaliadora Judicial desta Comarca, vem mui respeitosamente perante Vossa  
Excelência, apresentar nos autos de Execução Fiscal sob Nº 0011651-  
39.2009.8.16.0116, em que é Requerente Município de Matinhos/PR e Requerido  
Cidade Balnearia Caiuba, 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. 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: [cartoriiodistribuidormatinhos@hotmail.com](mailto:cartoriiodistribuidormatinhos@hotmail.com)



## LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 074/2023

A Avaliadora Judicial, que está subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Execução Fiscal sob N° 0011651-39.2009.8.16.0116, em que é Requerente Município de Matinhos/PR e Requerido Cidade Balneária Caiubá, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

#### Bem a ser avaliado:

Lote de terreno nº11, da Quadra nº130, da Planta CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ, situado entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos/PR; perfazendo a área total de 648,00m², sem benfeitorias. Matricula nº38.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Matinhos – Pr.

#### Bem encontrado =

Lote de terreno nº11, da Quadra nº130, da Planta CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ, situado entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos/PR; com as medidas e confrontações descritas na matricula nº38.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Matinhos – Pr.

Sobre o referido lote passa a Rua Rio Negro prejudicando em parte o terreno.

#### 01 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: 11

= Quadra: 130

= Planta: CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

= Cidade: Matinhos-PR

#### 02 – 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%

#### 03 – 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: fossa asséptica







## 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)



- = Iluminação Pública: 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

#### 04 – 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 |

#### 05 – 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 |







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



#### 05.1 – Nível = Plano 100%

##### 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. Exatonia 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;
- 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 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 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%     |





## 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)



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\$ 310.000,00

Estado de depreciação: 18,10%

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

Em..... R\$ 253.890,00

(duzentos e cinquenta e três mil e oitocentos e noventa reais).

**Silvia Maria de Paula Lenz Cesar**

**Avaliadora Judicial**

**Assinado digitalmente**

Com atraso involuntário devido ao acúmulo de serviços nesta serventia.

