



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 – (41) 3453-4050

Endereço: Rua Antonina, 200 – Centro – Matinhos – PR
E-mail: cartoriodistribuidormatinhos@hotmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 097/2023

A Avaliadora Judicial, que está subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Cumprimento de Sentença sob nº 0000379-28.2021.8.16.0116, em que é Requerente Lumar Brum e Requerido Alceste Ribas de Macedo Filho, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

Bem a ser avaliado:

Matrícula nº 2.985 do Cartório de Registro de Imóveis de Matinhos-Pr. - Apartamento nº 02 (dois), localizado nos 1ª e 2ª andares, do EDIFÍCIO PLAZA, situado a Rua Roque Vernalha, nº 186, esquina com a Rua Nova Aliança, neste Município e Comarca, com a área construída privativa do 315,24m², área comum de 70,4095m², área construída total de 385,6495m², equivalente a quota de terreno de 0,33229604673 no solo e partes comuns. Dito Edifício encontra-se construído sobre o lote de terreno de nº 24, da Planta JOHANENES MAX ROESNER, situado nesta Cidade, Município e Comarca de Matinhos-Pr, medindo 13,45 metros de frente para a Av. Prefeitura Roque Vernalha, por 25,60 metros de extensão no lado direito de quem da frente olha para o imóvel, onde faz divisa com o lote nº 23, de propriedade do Edifício Debora, no lado esquerdo de quem de frente olha o imóvel, mede 28,00 metros onde faz divisa com a rua nova aliança, na parte dos fundos, divisa com o lote nº 25 de propriedade do Condomínio Atlântico, onde mede 13,24 metros, perfazendo uma área total de 354,60m².

Bem encontrado =

Apartamento nº 02 (dois), localizado nos 1ª e 2ª andares, do EDIFÍCIO PLAZA, situado a Rua Roque Vernalha, nº 186, esquina com a Rua Nova Aliança, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, com as medidas e confrontações acima descritas.

Apartamento em prédio pastilhado, em rua pavimentada, próximo a praia e em excelente localização. Apartamento trata-se de uma loja em 02 pavimentos: no 1º pavimento seria um rol de entrada e/ou uma sala; e no 2º pavimento são diversas salas, e nesses 2 pavimentos encontra-se hoje uma loja de decoração e roupa feminina.

01 – Proprietário:

Alceste Ribas de Macedo Filho e sua mulher.

02 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: 24

= Planta: JARDIM FLAMINGO.

= Cidade: Matinhos-PR





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 – (41) 3453-4050

Endereço: Rua Antonina, 200 – Centro – Matinhos – PR
E-mail: 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%
- = Comercial: 100%
- = Balneária: 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: Sanepar
- = Esgoto: Fossa asséptica
- = 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

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 |
| = 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 |

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:





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 – (41) 3453-4050

Endereço: Rua Antonina, 200 – Centro – Matinhos – PR

E-mail: cartoriodistribuidormatinhos@hotmail.com



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

06.1 – 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. 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 aluguéis;
- 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





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 – (41) 3453-4050

Endereço: Rua Antonina, 200 – Centro – Matinhos – PR
E-mail: cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com



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\$ 2.050.000,00

Estado de depreciação: 8,00%

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

Em..... R\$ 1.886.000,00

(hum milhão, oitocentos e oitenta e seis mil reais).

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar

Avaliadora Judicial - Assinado digitalmente

Com atraso involuntário devido ao acúmulo de serviços nesta serventia.

