



## 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](mailto:cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com)



### LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 003/2024 - RETIFICAÇÃO

A Avaliadora Judicial, que está subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Execução de Título Extrajudicial sob N.º 0005295-13.2018.8.16.0116 em que é **Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO ANGRA** e **Requerido IZABEL FELIX MARIA** e outro, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu a avaliação na forma que segue:

#### Bem a ser avaliado:

Apartamento nº21 (vinte e um), tipo I, localizado 2º andar ou 3º pavimento tipo do "EDIFÍCIO PORTO ANGRA", situado na Rua Castro, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, com área construída exclusiva de 95,61m<sup>2</sup> e a área construída correspondente de 119,4092m<sup>2</sup>, ao qual corresponde a fração ideal do solo de 0,0494819 do terreno. O referido edifício encontra-se construído sobre os lotes de terreno nº15 e 16, oriundo da unificação dos lotes nº15/16, da quadra nº24, da planta "CIDADE BALNEARIA CAIUBA", situado neste Município e Comarca, medindo 28,00 metros de frente para a rua castro, por 43,00 metros de extensão, da frente aos fundos, pelo lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, por 35,00 metros do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, fechando na linha de fundos com 14,00 metros e uma linha com 8,00 metros sentido frente aos fundos, fechando ainda nos fundos com uma linha de 14,00 metros, confrontando do lado direito com o lote nº17/18, do lado esquerdo com o lote nº14 e nos fundos com os lotes nº13 e 10, com a área total de 1.092,00m<sup>2</sup>. Indicação Fiscal: 1C.005.024.0016.0004. - Registrado sob a matrícula nº 17.125 do Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR.

#### Bem encontrado:

Apartamento nº21 (vinte e um), tipo I, localizado 2º andar ou 3º pavimento tipo do "EDIFÍCIO PORTO ANGRA", situado na Rua Castro, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, com as medidas e confrontações acima descritas.

Edifício em ótima, contendo: salão de festas, churrasqueira e piscina. Em rua pavimentada, distante da praia aproximadamente 200 metros.

#### 01 – Proprietário:

Luiz Sergio Maria e outra.

#### 02 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: nº15 e 16, oriundo da unificação dos lotes nº15/16

= Quadra: nº24

= Planta: CIDADE BALNEARIA CAIUBA

= Cidade: Matinhos-Pr.







## 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](mailto:cartoriodistribuidormatinhos@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%

= 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 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 - (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 Sim

= Muro sem reboco Não

= Muro tijolo a vista Não

= Drenagem Sim

= Pavimentação interna Sim

= Meio Fio Sim

= Iluminação (postes) Sim

= Obras civis 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:







## 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](mailto:cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com)



= 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

### 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 alugueis;
- XI. Setor de Urbanismo da Prefeitura;
- XII. Variável de influência 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\$ 895.569,00  
(oitocentos e noventa e cinco mil e quinhentos e sessenta e nove reais).

**Silvia Maria de Paula Lenz Cesar**

Avaliadora Judicial - Assinado digitalmente

Com atraso involuntário devido ao acúmulo de serviços nesta serventia.

