



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Silvia Maria de Paula Lenz Cesar – Avaliadora Judicial –

Fone/WhatsApp – (41) 3453-4050

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

e-mail: cartoriodistribuidormatinhos@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 006/2025

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Cumprimento de Sentença sob N.º 0002364-42.2015.8.16.0116, em que é Exequente: Edif. Buzios e Executado: Daniel Rodrigues Machado e Espolio de Ilma Brandalize Machado em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

Bem a ser avaliado:

Apartamento nº 37 (trinta e sete), localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do Tipo DUPLEX, do EDIFÍCIO BÚZIOS, sito à Rua Castro, esquina com a Rua Apucarana, no Município e Comarca de Matinhos-PR, localizado no lado direito de quem da Rua Apucarana olha o imóvel, com área construída privativa de 95,71m², área comum de 28,694761m², área construída total de 124,404761m² e a fração ideal do solo de 0,051040, com direito de uso exclusivo da área descoberta no ático/cobertura (parte superior do apartamento) de 59,79m². Dito edifício acha-se construído sobre o lote de terreno nº09B, da quadra nº29, da planta “Cidade Balneária Caiubá”, medindo 33,00 metros de frente para a Rua Castro, por 34,50 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com a Rua Apucarana, com a qual faz esquina, pelo lado esquerdo, com o lote nº 07, e na linha de fundos, onde mede 33,00 metros, confronta com o lote nº 10, com a área total de 1.138,50m². Indicação fiscal (apto): 1D005029009B0020.

Bem encontrado:

Apartamento nº37 (trinta e sete), localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do Tipo DUPLEX, do EDIFÍCIO BÚZIOS, sito à Rua Castro, esquina com a Rua Apucarana, no Município e Comarca de Matinhos-PR, com as medidas e confrontações acima descritas. Edifício bem localizado, próximo da praia.

01 – Proprietário:

Daniel Rodrigues Machado e s/m.

02 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: 09B

= Quadra: 29

= Planta: Cidade Balneária Caiubá

= 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%





PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Silvia Maria de Paula Lenz Cesar – Avaliadora Judicial –

Fone/WhatsApp – (41) 3453-4050

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

e-mail: 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: Sanepar
- = Esgoto: Fossa asséptica
- = Iluminação Pública: Copel
- = Telefone Rede: Oi
- = Calçada: Sim
- = Pavimentação: Sim
- = Transporte Coletivo: Sim
- = Centro Comercial: Sim
- = Acesso a pavimentado mais próximo: Na frente do imóvel

05. – Área =

1.138,50m²

06 – Benfeitorias – Variável de benfeitorias

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
- = Drenagem: Sim
- = Pavimentação interna: Sim
- = Meio Fio: Sim
- = Iluminação: (postes): Sim

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: 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 – Avaliadora Judicial –

Fone/WhatsApp – (41) 3453-4050

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

e-mail: cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com

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

07.1 – Nível

= Plano: Sim

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 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 referencia;
- X. Valores de alugueis;
- XI. Setor de Urbanismo da Prefeitura;
- XII. 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.

Observadas as considerações acima constantes, avalio o bem

Em.....R\$ 970.000,00

(novecentos e setenta mil reais).

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial – assinado digitalmente.

