



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

EXCELÊNTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE MATINHOS – PR

Laudo de Avaliação Nº 026/2025.

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar, Avaliadora Judicial desta Comarca, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar nos autos de Carta Precatória Cível sob Nº 0002859-37.2025.8.16.0116 oriunda da 2ª Vara de Família da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Central, originária da Ação de Cumprimento de Sentença Nº 0000004-89.1995.8.16.0002, em que é Requerente [REDACTED] e Requerido Espólio de Rubens Seidel, o laudo avaliado, que segue em anexo a este, bem como expor:

- I – O bem avaliado consta em 01 (um) laudo em 05 (cinco) páginas incluindo está, que fazem parte integrante deste;
- II – Seja a parte Credora devidamente intimada para proceder aos preparos das custas destes atos processuais;
- III – Concluída as avaliações, 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\$ 473,67
	Diligência:	R\$ 45,65

Total: R\$ 519,32

JUSTIÇA GRATUITA

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial - Assinado digitalmente





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

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 026/2025

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Carta Precatória Cível sob N.º 0002859-37.2025.8.16.0116 oriunda da 2ª Vara de Família da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Central, originária da Ação de Cumprimento de Sentença N.º 0000004-89.1995.8.16.0002, em que é Requerente [REDACTED] e Requerido Espólio de Rubens Seidel, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

Bem a ser avaliado:

Matrícula n.º 50.542	Matinhos, 05 de Abril de 2019
IMÓVEL: Apartamento n.º 302 (oitocentos e dois), a localizado no 8º andar, do EDIFÍCIO CAIOBÁ, situado em Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, correspondendo a fração ideal do solo de 0,00531 m². O referido edifício será construído no lote de terreno sob n.º 01, situado no Balneário de Caiubá, neste Município e Comarca, com a área de 1.425,40 m², de forma irregular, com as seguintes dimensões: à partir do Ponto A, caracterizado pela linha limite de marinha (Planta E-132), do Serviço do Patrimônio da União - DPU/PR, com o alinhamento predial da Rua Augusto Blitzkow, segue por este alinhamento numa distância de 29,20 metros, até atingir o Ponto Q, à partir do Ponto Q, com ângulo de 90°, com alinhamento AQ, segue para a esquerda numa distância de 57,80 metros até atingir o Ponto L, à partir do Ponto L, com um ângulo de 90°, com alinhamento QL, segue para a esquerda numa distância de 25,15 metros, até atingir o Ponto M, intersecção da divisa ora descrita e linha limite da marinha, à partir do Ponto M, segue para a esquerda a linha limite de marinha no trecho reto, até o ponto N, prosseguindo daí, pelo trecho em curva, caracterizado pelos elementos ângulo central de 26° e raio de 93,00 metros, atingindo o Ponto A, sobre o alinhamento predial da Rua Augusto Blitzkow. PROPRIETÁRIOS: 1) RUBENS SEIDEL, CPF 059.061.999-34, portador do RNE V117657-L-CGPI/DIREX/DPF, brasileiro e sua esposa ROSICLÊ PIOTTO SEIDEL, CPF 112.065.359-20, RG 279.324/SSP-PR, brasileira, casados pelo regime da comunhão universal de bens em 09/03/1977, residentes e domiciliados em Curitiba-PR; e 2) ELVINA SEIDEL, CPF 253.701.209-78, RG 839.900-0-SSP/PR, brasileira, divorciada, residente e domiciliada em Curitiba-PR.	

Matrícula n.º 50.542 do CRI de Matinhos-Pr.

Bem encontrado:

Apartamento em edifício com excelente localização, muito bem conservado, o prédio possui cerca de 60 anos de construção, com ótima vista da Praia Brava de Caiobá.

O apartamento é pequeno, com aproximadamente 40m²; Contendo: 02 (dois) quartos, sala conjugada com cozinha e 01 (um) banheiro.

Pelo fato do zelador não possuir as chaves, deixo de proceder ao laudo pormenorizado como de praxe desta avaliadora.

O apartamento não possui garagem.





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

01 – Localização – Variável de Localização:

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

terreno sob nº 01, situado no Balneário de Caiuba, neste Município e Comarca

O referido edifício será construído no lote de

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” 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

04 – 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





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

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:	100%
= Seco:	100%
= Aterrado:	100%
= Pantanoso:	000%
= Brejoso:	000%
= Permanentemente inundado:	000%
= Alagadiço:	000%
= Areia:	100%
= Argila:	000%
= Material orgânico:	000%
= Afloramento de rocha:	000%

06.1 – 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 referência;
- X. Valores de alugueis;
- XI. Setor de Urbanismo da Prefeitura;
- XII. Variável de influência de valor;





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

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	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\$ 660.000,00

Estado de depreciação: 8,00%

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

Em..... R\$ 607.200,00
(seiscentos e sete mil e duzentos reais).

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

