



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

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

Laudo de avaliação Nº 028/2026.

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar,
Avaliadora Judicial desta Comarca, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência,
apresentar nos autos de Execução Fiscal sob Nº 0006535-66.2020.8.16.0116, em que é
Requerente Município de Matinhos/PR e Requerido Imobiliária Labor Ltda, o laudo
avaliado, que segue em anexo a este, bem como expor:

- I – O bem avaliado consta de 01 (um)
laudo, em 03 (três) 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: R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais).

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. 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 028/2026

A Avaliadora Judicial, que está subscreeve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Execução Fiscal sob N.º 0006535-66.2020.8.16.0116, em que é Requerente Município de Matinhos/PR e Requerido Imobiliária Labor Ltda, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE DE TERRENO Nº 06 (SEIS), DA QUADRA Nº 15 (QUINZE), DA PLANTA "BALNEARIO COSTA AZUL", LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO CURRAES, ENTRE A PRAIA DE LESTE E O BALNEARIO DE MATINHOS, SITUADO NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE MATINHOS-PR, MEDINDO 11,00 METROS DE FRENTE PARA UMA RUA PROJETADA, POR 30,00 METROS DE EXTENSÃO DA FRENTE AOS FUNDOS, EM AMBOS OS LADOS, CONFRONTANDO PELO LADO DIREITO DE QUEM DA REFERIDA RUA OLHA O IMÓVEL COM O LOTE Nº 05, PELO LADO ESQUERDO CONFRONTA COM O LOTE Nº 07, E NA LINHA DE FUNDOS, ONDE MEDE 11,00 METROS CONFRONTA COM O LOTE Nº 25, TODOS DA MESMA QUADRA E PLANTA, PERFAZENDO A ÁREA TOTAL DE 330,00M², SEM BENFEITORIAS. – MATRÍCULA Nº 21.417 DO CRI DE MATINHOS-PR.

- BEM ENCONTRADO:

Sobre o referido lote há uma residência com aproximadamente 120 m² de área construída, em rua sem pavimentação.

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. Exatária 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.

Cálculo da depreciação:

Utilizamos para o cálculo de depreciação do imóvel avaliando, o "Critério de Heidecke", que





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

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%

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\$ 350.000,00

Estado de depreciação: 8,00%

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

Em..... R\$ 322.000,00
(trezentos e vinte e dois mil reais.).

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial - Assinado digitalmente

