



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

### LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 037/2025

A Avaliadora Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos de Carta Precatória Cível sob N.º 0003686-48.2025.8.16.0116 oriunda da 20ª Vara de Cível da Comarca da Brasília/DF, originária da Ação de Cumprimento de Sentença N.º 0732501-30.2019.8.07.0001, em que é Exequente: Sergio Ramos e Executado: Roberto Bertholdo, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

Bem a ser avaliado:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Matrícula n.º 22788                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Matinhos, 9 de junho de 2006 |
| <p><b>IMÓVEL:</b> Apartamento n.º 21 (vinte e um), do "EDIFÍCIO CAPRI", situado na Avenida Manoel Ribas, sem número, localizado no segundo andar, possuindo a área privativa de 106,4500 m², área global de 129,1563 m², correspondendo -lhe uma fração ideal do solo e partes comuns de 0,0417, com frente para a rua de acesso para a ponte, à esquerda de quem dela olha o prédio. Dito edifício acha-se construído sobre o lote de terreno n.º 01, da quadra n.º 08, da planta "Balneário Morro de Caiobá", situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 13,00 metros de frente para a Avenida Manoel Ribas, por 36,00 de extensão da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote n.º 02, por 22,50 metros de outro lado confronta com o canal, e na linha de fundos onde mede 26,00 metros confronta com a rua de acesso à ponte.</p> |                              |

Bem encontrado:

Apartamento n.º 21, do Edifício Capri, com as medidas e confrontações descritas na matrícula n.º 22.788 do CRI de Matinhos-Pr.

Prédio com duas frentes: uma para a Avenida Manuel Ribas e outra para a Rua Agílio Leão de Macedo, esta última de frente para a Praia Mansa.

O edifício encontra-se muito bem conservado, contando com zelador, portaria e elevador. O acesso principal é pela rua de frente à praia.

O apartamento possui três quartos, sendo uma suíte, banheiro social, sala para dois ambientes, sacada, cozinha, área de serviço, despensa, além de quarto e banheiro de empregada. Todo o piso é em cerâmica, com chuveiros elétricos.

A sacada oferece vista para a praia. O imóvel necessita de alguns reparos.

01 – Localização – Variável de Localização:

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

= Lote: 01

= Quadra: 08

= Planta: Balneário Morro de Caiobá

= Cidade: Matinhos

1

Cartório do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS5L 92YDC VE7WN 55STR





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

#### 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

#### 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%

2

Cartório do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS5L 92YDC VE7WN 55STR





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

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| = 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 analises 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:

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”.





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

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\$ 1.960.000,00

Estado de depreciação: 18,10%

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

Em..... R\$ 1.605.240,00

(um milhão, seiscentos e cinco mil, duzentos e quarenta reais).

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





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6EL XQ299 P3DJC 3GJXR





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ84Y KSWMG VTCPB XQCTA

