

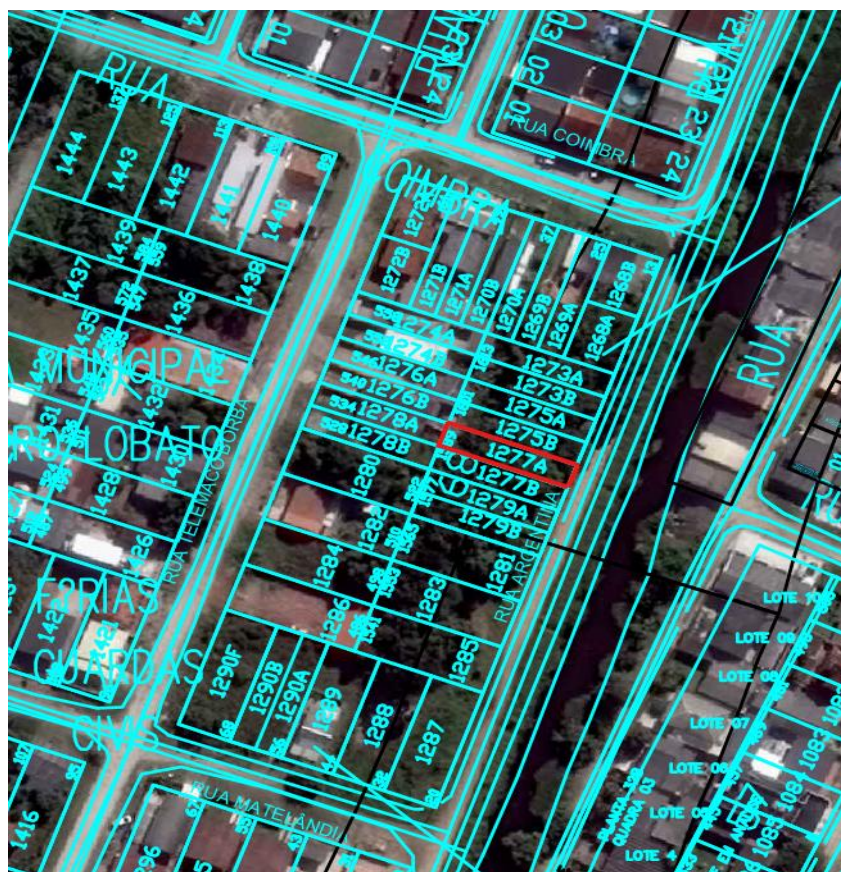


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0012626-22.2013.8.16.0116

TERRENO - LOTE 1277A

Rua Argentina, 1639, Riviera, Matinhos/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	5
4	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	5
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	6
5.1	Valor Venal	7
6	MÉTODO UTILIZADO	8
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	8
7	PESQUISA DE PREÇOS	9
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	9
7.2	Metodologia Aplicada.....	9
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	10
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	10
7.4	Saneamento das Amostras	14
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	14
7.6	Valor Básico Unitário.....	15
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
8.1	Valores do Terreno	16
8.2	Arredondamento de Valores	16
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	17
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18
11	ANEXOS	19

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	11
Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Superfície do Solo.....	13
Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.....	16
Quadro 5 - Valor total arredondado do imóvel.....	16

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Hitoshi Nakamura
- **Objeto de Avaliação:** Lote 1277A, quadra 68 da Planta "Balneário Riviera", situado na Rua Argentina, 1639, Riviera, Matinhos/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Janeiro/2026

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o valor de mercado para embasar venda judicial (liquidação forçada) em leilão de imóvel urbano situado no bairro Riviera, no município de Matinhos, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

A liquidação forçada é definida como valor para uma situação de venda compulsória, típica de leilões e muito utilizada para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653-1:2019, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

Nas alienações judiciais, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O Balneário Riviera é uma das áreas urbanizadas do litoral de Matinhos, caracterizado por ruas regulares e proximidade da praia. A região apresenta infraestrutura básica consolidada, com pavimentação, rede de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto.

O padrão construtivo predominante é de residências unifamiliares de baixo a médio porte, muitas delas utilizadas como casas de veraneio, além de pequenos edifícios residenciais. A tipologia dos imóveis é variada, mas em geral voltada ao uso residencial e turístico. O comércio local é composto por mercados, farmácias, restaurantes e serviços voltados ao turismo de temporada.

O mercado imobiliário da região é aquecido nos períodos de alta estação, com valorização ligada à proximidade da praia e à demanda por imóveis de lazer. A maioria dos imóveis ofertados são casas residenciais.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Matinhos/PR	Posição do Lote	Meio de quadra
Bairro	Riviera	Quadricula	
Dados Registrais			
Matrícula	18.552	Área total (m²)	180,00
Indicação Fiscal	3D.0032.0068.1277A. 0001	Testada (m)	6,00
Inscrição Imobiliária	0032.0068.1277A	Cadastro Imobiliário	55932
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento	Zona Residencial 1 (ZR1)	Loteamento	da Planta "Balneário Riviera"
Uso do Imóvel		Sistema Viário	
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Estreita de Chão Batido	Transporte Público	Não
Água Encanada		Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário		Coleta de Resíduos Sólidos	
Águas Pluviais / Drenagem		Proximidade com Comércio e Serviços	Sim
Energia Elétrica		Topografia	Plana

O imóvel "Lote 1277A", quadra 68 da Planta "Balneário Riviera", de propriedade de Hitoshi Nakamura, localiza-se na Rua Argentina, 1639, no bairro Riviera, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 18.552 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 180,00 m².

Figura 1 - Mapa de localização do imóvel avaliando.



5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, é de R\$ 5.458,21 (cinco mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e vinte e um centavos).

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da observação e análise de preços praticados em transações imobiliárias. É considerado um método direto por não depender de outros procedimentos para a determinação do valor, baseando-se na correlação entre o bem avaliando e propriedades com características semelhantes.

O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliando e aquelas observadas nos dados de mercado, resultando em uma estimativa de valor de mercado derivada dos preços efetivamente pagos ou ofertados.

Para a aplicação dessa metodologia, realiza-se pesquisa mercadológica na região do imóvel avaliando, identificando dados comparáveis que permitam analisar a influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliando, bem como da atualidade das transações e das condições em que ocorreram, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor.

7 PESQUISA DE PREÇOS

Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis urbanos, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

7.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Matinhos, durante o mês de janeiro de 2026, onde foram coletadas 6 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

7.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011.

No referido método, o tratamento por fatores consiste na aplicação de coeficientes de homogeneização sobre os dados coletados em mercado, com o objetivo de tornar comparáveis imóveis com diferentes características físicas, construtivas e locacionais. Esses fatores ajustam as amostras em função de variáveis como área, padrão construtivo, estado de conservação, idade, posição na edificação, presença de garagem e características do entorno, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo e tecnicamente consistente.

7.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, foi preferido a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia nesse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado “Homogeneização”. Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de “Pré-Saneamento”.

Neste grupo foram pesquisados 6 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 6 elementos, conforme apresentado em anexo.

7.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona Urbana o município atingido em concordância com a legislação vigente, principalmente relacionado ao plano diretor municipal. Estes imóveis deverão apresentar infraestruturas básicas como acesso público definido, rede elétrica, água encanada, bem como estar inserido em um conglomerado urbano – vizinhança, característico de um bairro ou setor urbano, entre outras características. Casos especiais deverão ser analisados individualmente.

Diversos fatores podem ser observados em um imóvel quando de sua avaliação, sendo alguns mais comuns e facilmente mensuráveis do que outros, especificamente para imóveis urbanos.

a) Fator de Elasticidade da Oferta

O fator de oferta também chamado de fator de elasticidade ou de fonte se refere à elasticidade dos negócios, este fator retira o acréscimo do valor do imóvel ofertado, dado pelo ofertante, objetivando equilibrar o valor ofertado com o valor negociado. Pois a elasticidade entre o valor ofertado e o valor transacionado proporciona uma margem para negociação entre as partes, e por isso, o fator de oferta é utilizado. Foram adotados como fator de elasticidade, para os dados de informação e oferta o valor de 0,90 e para os dados de transação o fator é de 1,00.

b) Área

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

Área
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

c) Acesso

O fator de acesso foi aplicado com a finalidade de refletir a influência das condições de trafegabilidade, largura e tipo de revestimento da via de acesso ao imóvel sobre sua atratividade, liquidez e valor de mercado. Considera-se que vias pavimentadas e de melhor qualidade proporcionam maior conforto, segurança e facilidade de deslocamento, sendo mais valorizadas pelo mercado. Assim, adotou-se o fator 1,00 para acesso asfaltado. Para vias não pavimentadas, aplicaram-se fatores redutores graduais, sendo 0,90 para via larga cascalhada, 0,85 para via larga em chão batido, 0,80 para via estreita cascalhada e 0,75 para via estreita em chão batido.

d) Testada

O fator testada ou fator de frente, leva em conta a influência que o comprimento da frente do terreno possui no valor do bem, e a valorização ou desvalorização se dá pela função exponencial da proporção entre a frente de referência e a frente efetiva. Por definição será utilizada a testada do bem avaliando como testada padrão.

e) Profundidade

O fator de profundidade pode ser determinado pela relação entre as profundidades padrão, mínima e máxima, considerando que a profundidade mínima é metade da profundidade padrão, e que a profundidade máxima é equivalente ao dobro da profundidade padrão. Por definição será utilizada a profundidade do imóvel avaliando para determinação da profundidade mínima e máxima.

f) Esquina

O fator de esquina pode apresentar comportamento variado de acordo com cada mercado (ABUNAHMAN, 2000). Um terreno de esquina é bastante relevante para uma área comercial porque o fato de possuir duas frentes proporciona maior visibilidade para o empreendimento. Porém, em área residencial, um terreno de esquina necessita de dois afastamentos para respeitar os padrões construtivos, podendo inutilizar um pedaço importante da área útil de construção. Principalmente se tratando de um terreno pequeno em área residencial, em que o fato de ser de esquina pode ser um ponto negativo, ao invés de positivo. Fiker (1990) diz que em zonas de residências individuais este fator não deve ser maior do que 10%, salvo condições especiais.

g) Superfície do Solo

O Fator Superfície e Solo é utilizado para ajustar o valor de terrenos de acordo com as condições de sua superfície e solo, impactando diretamente na valorização ou desvalorização do imóvel.

A superfície do solo em imóveis urbanos ou urbanizáveis é classificada com base em cinco condições distintas: seca e firme, úmida, alagadiça, brejosa ou pantanosa, e até permanentemente alagada. Terrenos secos e firmes são preferidos

por oferecerem maior estabilidade e melhores condições para construção. No entanto, terrenos com problemas de drenagem ou suscetíveis a inundações podem exigir investimentos adicionais e afetar negativamente o valor de mercado.

Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Superfície do Solo.

Superfície do Solo	
Seca e firme	1,00
Úmida	0,90
Alagadiça	0,80
Brejosa ou Pantanosa	0,70
Alagada	0,60

h) Distância do Centro e da Praia

O fator distância foi aplicado com o objetivo de ajustar as diferenças de localização entre o imóvel avaliando e os imóveis utilizados como amostras, considerando a influência que a proximidade ou afastamento em relação a polos de interesse, centro urbano e infraestrutura exerce sobre o valor de mercado. Para esse ajuste, adotou-se a equação apresentada abaixo, na qual a distância da amostra é comparada à distância média das amostras analisadas ou à distância do imóvel avaliando.

Nesta avaliação, o fator distância foi aplicado separadamente em relação às distâncias da praia e do centro.

$$\left(\frac{\text{Distância do Bem Avaliando}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$$

O índice 0,125, foi utilizado como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima (no qual isto se aplica), com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação $\left(\frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$ preserva-se o sentido da correção, porém reduzindo sua intensidade, evitando ajustes excessivos decorrentes de variações pontuais ou dispersões naturais do mercado. Dessa forma, o fator resultante promove maior estabilidade estatística e aderência ao comportamento central da amostra.

7.4 Saneamento das Amostras

Numa pesquisa de preços dificilmente todos os elementos comporão a análise estatística final, pois apesar da imparcialidade que norteia a pesquisa, sempre haverá, na amostragem, alguns elementos que distorcem a mesma, oriundos de transações ou ofertas a preços irreais, em decorrência da necessidade de saldar dívidas vencidas ou a vencer, como também de ofertas meramente especulativas.

O saneamento dado ao campo amostral é conhecido como método de “Dispersão”, que consiste na utilização do Desvio Padrão da Média das amostras homogeneizadas, viabilizando o descarte de elementos fora do intervalo superior e inferior da estimativa central do valor obtido.

Para o estudo realizado, dos 6 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 1 amostra por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 5 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

7.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão III”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação II”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

7.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 382,79/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 536,99/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 459,89/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 459,89/m²**, correspondente ao mês de janeiro de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Valores do Terreno

O resultado encontrado para o terreno, obteve-se aplicando a equação:

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano

Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Valor Total (R\$)
459,89	180,00	82.780,20

8.2 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Dessa forma, os valores arredondados são apresentados no Quadro 5.

Quadro 5 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Lote 1277A	82.780,20	83.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Consta na matrícula n.º 18.552 o registro de penhora judicial em favor do Município de Matinhos, decorrente de execução fiscal (R.2 – 13/03/2015), que ainda permanece ativa e deve ser considerada como gravame que impacta diretamente a liquidez e o valor inicial de leilão do imóvel.
- Ressalta-se que, embora conste um registro de penhora na matrícula do imóvel, tal elemento não foi considerado na formação do valor de mercado apurado, uma vez que a presente avaliação tem por objetivo estimar o valor de mercado do imóvel em condição normal de comercialização, desconsiderando, para fins de valoração, a hipótese de venda forçada ou alienação judicial.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Matinhos, 29 de janeiro de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

11 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO
ESTATÍSTICO

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BALNEÁRIO RIVIERA LOTE 1277A

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	Endereço	Bairro / Balneário	Área (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Esquina	Acesso	Testada (m)	Profundidade (m)	Superfície do Solo	Distância do Centro (km)	Distância da Praia (m)
1	Rua Tocantins	Balneário Riviera	360,00	195.000,00	541,67	Não	Estreita cascalhada	12,00	30,00	Seca e firme	2,52	0,72
2	Rua Minas Gerais	Balneário Riviera	180,00	130.000,00	722,22	Não	Larga cascalhada	12,00	15,00	Seca e firme	2,57	0,67
3	Rua Matelândia	Balneário Riviera	360,00	160.000,00	444,44	Sim	Larga cascalhada	12,00	30,00	Seca e firme	2,14	0,63
4	Rua Matelândia	Balneário Riviera	360,00	140.000,00	388,89	Não	Asfalto	12,00	30,00	Seca e firme	2,10	0,58
5	Rua Nova Londrina	Balneário Riviera	339,48	345.000,00	1.016,26	Não	Estreita chão batido	12,00	28,29	Seca e firme	2,92	0,59
6	Rua Xambre	Balneário Riviera	360,00	150.000,00	416,67	Não	Estreita chão batido	12,00	30,00	Seca e firme	2,76	0,67
Imóvel Avaliando			180,00			Não	Estreita chão batido	6,00	30,00	Seca e firme	2,22	0,43

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BALNEÁRIO RIVIERA LOTE 1277A

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	Identificação do Imóvel													R\$ / m² (sem homog.)
	Endereço	Esquina		Acesso		Testada (m)	Profundidade (m)	Superfície do Solo		Distância do Centro (km)	Distância da Praia (m)	Área (m²)	Valor Total (R\$)	
1	Rua Tocantins	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	12,00	30,00	Seca e firme	1,00	2,51	0,72	360,00	195.000,00	541,67
2	Rua Minas Gerais	Não	1,00	Larga cascalhada	0,90	12,00	15,00	Seca e firme	1,00	2,57	0,67	180,00	130.000,00	722,22
3	Rua Matelândia	Sim	1,10	Larga cascalhada	0,90	12,00	30,00	Seca e firme	1,00	2,13	0,63	360,00	160.000,00	444,44
4	Rua Matelândia	Não	1,00	Asfalto	1,00	12,00	30,00	Seca e firme	1,00	2,09	0,58	360,00	140.000,00	388,89
5	Rua Nova Londrina	Não	1,00	Estreita chão batido	0,75	12,00	28,29	Seca e firme	1,00	2,91	0,59	339,48	345.000,00	1.016,26
6	Rua Xambre	Não	1,00	Estreita chão batido	0,75	12,00	30,00	Seca e firme	1,00	2,74	0,67	360,00	150.000,00	416,67
Situação Paradigma / Avaliando		Não	1,00	Estreita chão batido	0,75	6,00	30,00	Seca e firme	1,00	2,21	0,43	180,00	186.666,67	588,36

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BALNEÁRIO RIVIERA LOTE 1277A

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	VU R\$ / m² (sem homog.)	Fator de Oferta	VU Corrigido (R\$/m²)	HOMOGENEIZAÇÃO											K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
				ÁREA		TESTADA		PROFUNDIDADE		SUPERFÍCIE DO SOLO	ACESSO	DISTÂNCIA CENTRO	DISTÂNCIA PRAIA	ESQUINA			
				Dimensão	K ₁	Efetiva	K ₂	Equivalente	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈			
1	541,67	0,90	487,50	360,00	1,091	12,00	1,189	30,00	1,000	1,000	0,938	0,984	0,938	1,000	1,122	546,94	
2	722,22	0,90	650,00	180,00	1,000	12,00	1,189	15,00	1,000	1,000	0,833	0,981	0,946	1,000	0,920	598,03	
3	444,44	0,90	400,00	360,00	1,091	12,00	1,189	30,00	1,000	1,000	0,833	1,005	0,953	0,909	0,941	376,39	
4	388,89	0,90	350,00	360,00	1,091	12,00	1,189	30,00	1,000	1,000	0,750	1,007	0,963	1,000	0,943	330,22	
5	1.016,26	0,90	914,63	339,48	1,083	12,00	1,189	28,29	1,000	1,000	1,000	0,966	0,961	1,000	1,196	1.093,55	
6	416,67	0,90	375,00	360,00	1,091	12,00	1,189	30,00	1,000	1,000	1,000	0,973	0,946	1,000	1,194	447,89	
Média															1,053	565,50	

Testada Padrão (m): 6,00
Profundidade mínimo (m): 15,00
Profundidade máxima (m): 60,00

L_{inferior}: 0,842
L_{superior}: 1,316

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BALNEÁRIO RIVIERA LOTE 1277A

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m²)	VU R\$/m² Homogen.	Amostras descartadas
1	196.898,07	360,00	546,94	
2	107.644,96	180,00	598,03	
3	135.500,96	360,00	376,39	
4	118.878,65	360,00	330,22	
5	371.237,02	339,48	1.093,55	*
6	161.240,61	360,00	447,89	
Média Homogeneizada			565,50	

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m²)	VU R\$/m² Homogen.
1	196.898,07	360,00	546,94
2	107.644,96	180,00	598,03
3	135.500,96	360,00	376,39
4	118.878,65	360,00	330,22
6	161.240,61	360,00	447,89
Média Saneada			459,89

"n" = 6
Desvio Padrão (s) = R\$ 277,56
L_{inf} = R\$ 287,95
L_{sup} = R\$ 843,06

(*) Amostra(s) descartada(s): 1

Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 112,46

"n" _{saneado} = 5
Graus de Liberdade (GL) = 4
t student = 1,533

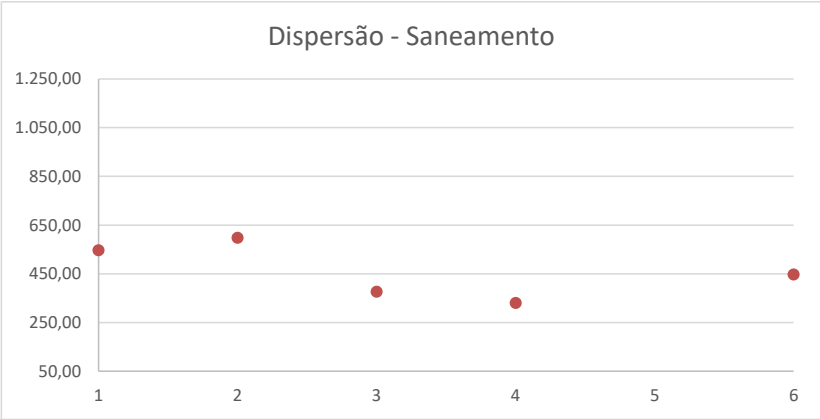
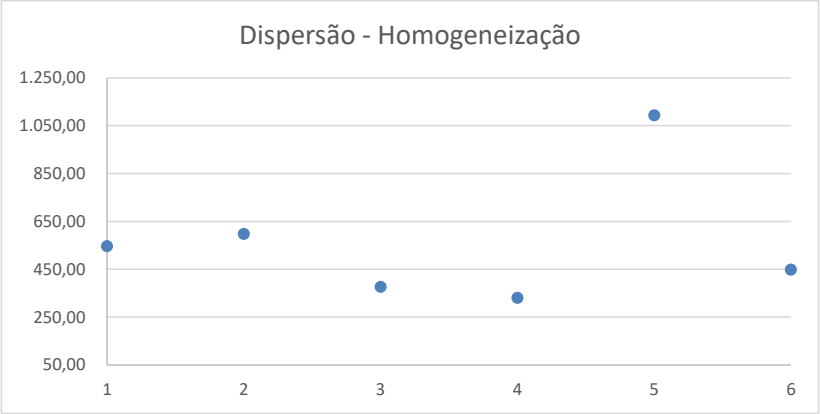
Intervalo de Confiança = R\$ 77,10

IC_{inferior} = R\$ 382,79

IC_{superior} = R\$ 536,99

Cálculo p/ Grau de Precisão = 33,53%

Coefficiente de Variação = 24,45%



VTN_{mínimo} = R\$ 382,79/m²

VTN_{médio} = R\$ 459,89/m²

VTN_{máximo} = R\$ 536,99/m²

Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

Amostra	Informante	Link do anúncio
1	Casa Porto Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-urbano-3019094603.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=4
2	Pinhais Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-riviera-2-matinhos-pr-3013518043.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=6
3	Ilha do Mel Imóveis	https://www.ilhadomelimoveis.com.br/imovel/1505936-terrenos+em+riviera+proximo+ao+mar?op=venda
4	Ilha do Mel Imóveis	https://www.ilhadomelimoveis.com.br/imovel/1505936-terrenos+em+riviera+proximo+ao+mar?op=venda
5	Ilha do Mel Imóveis	https://www.ilhadomelimoveis.com.br/imovel/1410543-terreno+a+venda+balneario+riviera?op=venda
6	Dione Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-riviera-matinhos-pr-3010109566.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=0&n_pos=4

AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



AMOSTRA 06



ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS



Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica: ✓

Matrícula n.º 18.552

Matinhos, 5 de Janeiro de 2005

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 1.277A (um mil, duzentos e setenta e sete A), oriundo do desmembramento do lote n.º 1.268C, este oriundo da unificação dos lotes n.ºs 1.268 a 1.279, da Quadra n.º 68 (sessenta e oito), da Planta "BALNEÁRIO RIVIERA", situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 6,00 metros de frente para a Rua Argentina; por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados; confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote n.º 1.275B; pelo lado esquerdo confronta com o lote n.º 1.277B; e na linha de fundos, onde mede 6,00 metros, confronta com parte do lote n.º 1.278A, perfazendo a área total de 180,00 m²; situado no lado ímpar do logradouro Rua Argentina, distante 54,29 metros da esquina com a Rua Coimbra. Indicação Fiscal n.º 3D.032.068.1277A.0001.

PROPRIETÁRIO: HITOSHI NAKAMURA, brasileiro, funcionário público, CPF 097.241.339-15, RG 815.243-8-PR, casado em data de 05/01/12972, com KUMIKO NAKAMURA, japonesa, do lar, CPF 318.230.509-30, RG RNE:W004681-7, residentes e domiciliados à Rua Homero Camargo de Oliveira, n.º 330, Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 18.533, desta Serventia Registral Imobiliária.

AV.1-18.552, de 5 de Janeiro de 2005.

PROTOCOLO: Nº 27.194 de 26/11/2004. **DESMEMBRAMENTO/ABERTURA:** Conforme "AV-2", da matrícula n.º 18.533, desta Serventia Registral Imobiliária, e em conformidade com o disposto no item 16.4.4 - Provimento 47/2003, da Douta Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, procede-se a esta averbação para fazer constar a **ABERTURA** da presente matrícula em virtude do desmembramento do imóvel objeto da matrícula n.º 18.533, desta Serventia. ART-CREA n.º: 3210018 (Desmembramento), engenheiro civil Sr. Alcio Duarte, portador do CREA n.º 32.067-D/PR. Custas Serventia: R\$ 9,45 (90 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial - GFS

R.2-18.552, de 13 de março de 2015.

PROTOCOLO Nº 115.852 de 23/09/2014. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 08/08/2014, expedido pela M.M. Juíza de Direito da Comarca de Matinhos-PR, Dra. Danielle Guimarães da Costa, extraído dos autos nº 0016911-63.2010.8.16.0116 - Execução Fiscal, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **HITOSHI NAKAMURA**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 519,04 (quinhentos e dezenove reais e quatro centavos). As custas desta Serventia, bem como o percentual devido ao Funrejus, deverão ser recolhidas na conta de custas finais dos autos supra mencionados, conforme regulamenta o art. 555, do Código de Normas da Douta Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, e consoante informação contida ao Ofício nº 33-EF/2015 desta Serventia. Custas Serventia R\$ 63,12 (378 VRC). SELO DIGITAL Nº p9LzO . D40KE . 42Mng, Controle: zQKL1 . 8XR6. O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial - RT

AV.3-18.552, de 10 de Março de 2020.

PROTOCOLO Nº 144.606 de 19/02/2020. **INDISPONIBILIDADE DE BENS (CNIB):** Conforme Protocolo de indisponibilidade nº 202002.1713.01059725-IA-909, de 17/02/2020, da Central de Indisponibilidades, foi determinada a indisponibilidade dos bens de **Hitoshi Nakamura**, pela 2ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais da Comarca de Curitiba-PR, nos autos do processo nº 00141050320148160185. Custas: R\$ 60,80 (315 VRC). Funrejus: R\$ 15,20, a ser pago no ato de cancelamento ou ao final. O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial - RT

AV.4-18.552, de 25 de Setembro de 2023.

PROTOCOLO Nº 168.429, de 14/09/2023. **CANCELAMENTO:** conforme Decisão Judicial, expedido pela 2ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba - Projudi, em data de 15/03/2023, procede-se a esta averbação para fazer constar o **CANCELAMENTO** da indisponibilidade de bens instituída na averbação nº 03 (AV.3), da presente matrícula. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,87. ISS: R\$ 3,87. SELO Nº SFR1235apv.MdbYM-TUJEZ.1379q: R\$ 8,00. Custas Serventia: R\$ 77,49 (315 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial - DR

**MUNICIPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 55932

Cadastro Imobiliário(Terreno): 55932**Informações do Imóvel**

Cadastro : 55932	Insc. Imob. : 0032.0068.1277A	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 18552		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua ARGENTINA (RIVIERA), 1639		Codigo Logradouro : 881
Bairro : 11 - RIVIERA		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 32 - BALNEÁRIO RIVIERA	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 068	Lote : 1277A	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 349003 - HITOSHI NAKAMURA	Estado : PR	CEP : 83.260-000
Cidade : Matinhos	Logradouro : Rua COIMBRA (RIVIERA), 558	
Bairro : 11 - RIVIERA		

Seção**Seção :997**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M²	30.323405588761	72 - Água	1 - Sim
74 - Rede Elétrica	1 - Sim	76 - Ilum.Pública	1 - Sim
78 - Telefone	1 - Sim	80 - Col.Lixo	0 - Não
82 - Meio Fio	1 - Sim	84 - Pavimentação	1 - Sim

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	6,00	997 - X	Rua ARGENTINA (RIVIERA)	RIVIERA	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 180,00	Total Unidade: 0	Área tot. const.: 0,00	



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0032.0068.1277A	Matrícula:	18552
Cadastro Imobiliário:	55932		
Endereço:	Rua ARGENTINA (RIVIERA), Nº 1639		
Complemento:			
Bairro:	RIVIERA	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	068
Loteamento:	BALNEÁRIO RIVIERA	Lote:	1277A
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	180,00 m²	Área Construída da Unidade:	0,00 m²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	HITOSHI NAKAMURA	Cadastro Único:	349003
CPF/CNPJ:	097.241.339-15		
Endereço:	Rua COIMBRA (RIVIERA)	Nº:	558
Bairro:	RIVIERA	Cep:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	Estado:	PR

CERTIFICO, para os devidos fins e a pedido verbal da parte interessada que, verificando o cadastro imobiliário desta Prefeitura, constatei que o imóvel com as características acima descritas, de propriedade de **HITOSHI NAKAMURA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 097.241.339-15, inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 18552** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 55932 e inscrição imobiliária nº 0032.0068.1277A tem **seu valor venal para fins de pagamentos do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)**, em conformidade com o disposto na Lei Complementar 34/1994, conforme segue.

Valor Venal Predial : R\$0,00

Valor Venal Territorial : R\$5.458,21

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$5.458,21

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda