



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0004268-68.2013.8.16.0116

TERRENO - LOTE 01

Rua Icaraíma, Caiobá, Matinhos/PR
Lote 01, quadra 130, da Planta "Cidade Balneária Caiubá"



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	8
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	8
7.2	Metodologia Aplicada.....	9
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	9
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	10
7.4	Saneamento das Amostras	13
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	14
7.6	Valor Básico Unitário.....	14
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
8.1	Valores do Terreno	15
8.2	Arredondamento de Valores	15
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	16
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	17
11	ANEXOS	18

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.....	12
Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.....	15
Quadro 5 - Valor total arredondado do imóvel.....	15

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Cidade Balneária Caiubá Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Lote 01, quadra 130, da Planta "Cidade Balneária Caiubá", situado na Rua Icaraíma, Caiobá, 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 Caiobá, 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 bairro Caiobá em Matinhos/PR, caracteriza-se por uma região balneária tradicional, com presença de residências de veraneio e empreendimentos voltados ao turismo, embora ainda existam áreas com baixa urbanização e ausência de infraestrutura consolidada.

O padrão construtivo predominante no bairro é de casas de médio a alto padrão, principalmente próximas à orla da praia, muitas delas utilizadas como segunda residência, além de edifícios residenciais voltados para temporada, o que confere ao local um perfil sazonal de ocupação.

O mercado imobiliário da região é aquecido nos períodos de alta temporada, com valorização de terrenos próximos às vias principais e à orla marítima, mas sofre desvalorização em áreas afastadas ou sem infraestrutura básica.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

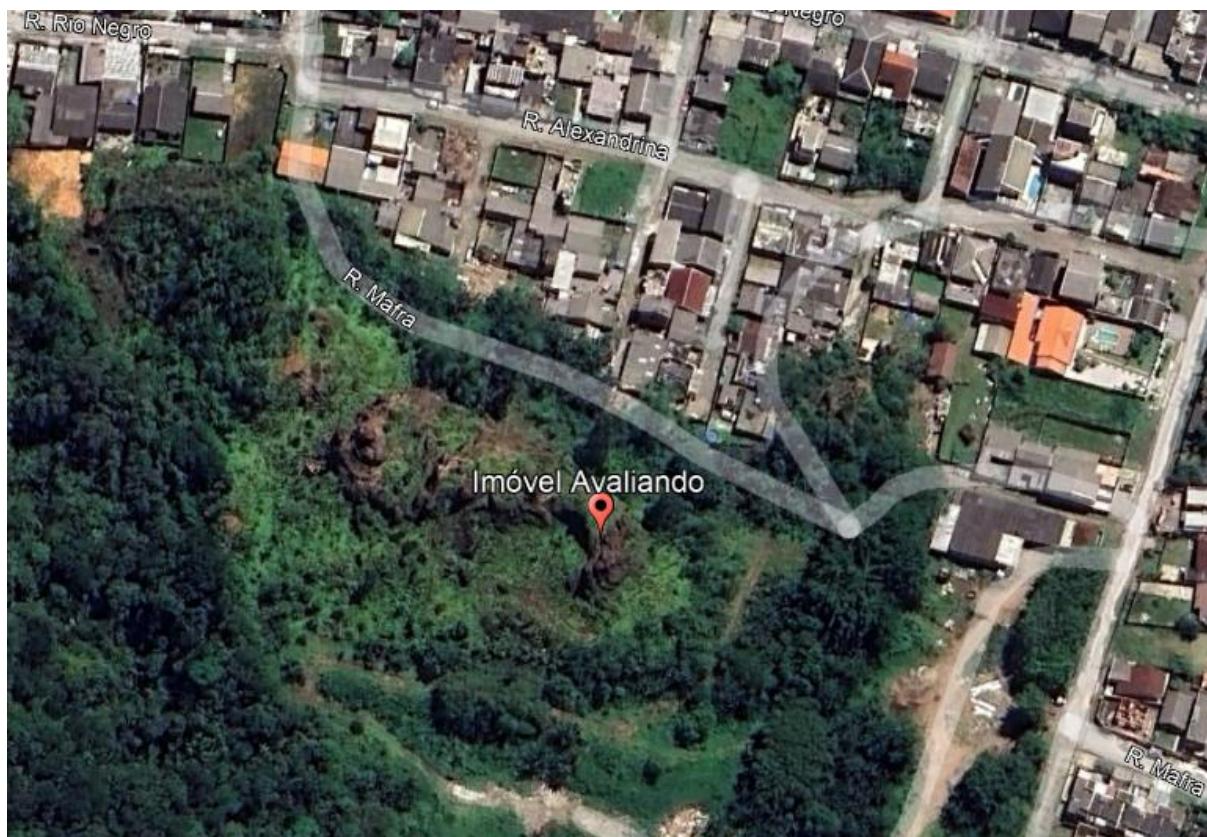
A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Matinhos/PR	Posição do Lote	
Bairro	Caiobá	Quadrícula	
Dados Registrais			
Matrícula	38.385	Área total (m ²)	512,00
Indicação Fiscal	1E005.130.0001.0001	Testada (m)	48,00
Inscrição Imobiliária	5.013.000.001	Cadastro Imobiliário	11056
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento		Loteamento	da Planta "Cidade Balneária Caiubá"
Uso do Imóvel		Sistema Viário	
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Sem acesso	Transporte Público	Não
Água Encanada	Não	Iluminação Pública	Não
Esgoto Sanitário	Não	Coleta de Resíduos Sólidos	Não
Águas Pluviais / Drenagem	Não	Proximidade com Comércio e Serviços	
Energia Elétrica	Não	Topografia	Entre 5% e 10%

O imóvel "Lote 01", situado no lote 01, quadra 130, da Planta "Cidade Balneária Caiubá", de propriedade de Cidade Balneária Caiubá Ltda, localiza-se na Rua Icaraíma, no bairro Caiobá, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 38.385 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 512,00 m².

Figura 1 - Mapa de localização do imóvel avaliado.



O imóvel está localizado em uma área afastada da praia e sem infraestrutura básica, apesar de estar em um bairro conhecido pela vocação turística de uma região balneária tradicional. Essa discrepância entre a vocação turística e a falta de urbanização efetiva impacta diretamente na liquidez e no valor de mercado do lote, que tende a ser inferior ao de terrenos já servidos por pavimentação, iluminação e serviços públicos regulares.

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\$ 8.359,93 (oito mil trezentos e cinquenta e nove reais e noventa e três 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 avaliado e propriedades com características semelhantes.

O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliado 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 avaliado, 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 avaliado.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliado, 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 avaliado, no município de Matinhos, durante o mês de janeiro de 2026, onde foram coletadas 5 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 avaliado, 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 avaliado.

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 esse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliado, 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 5 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 1 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 4 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
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}}$ para diferença entre áreas inferior a 30%
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}}$ 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 mediana das testadas do conjunto amostral para determinação da 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 mediana das profundidades do conjunto amostral 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 avaliado 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.

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

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

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 4 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 3 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 I”. 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\$ 537,59/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 995,81/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 766,70/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 766,70/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:

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

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K (Fator de correção retirado da planilha de cálculo)

Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator Topografia	Fator Infraestrutura	Distância Rodovia	Valor Total (R\$)
766,70	512,00	0,150	0,300	0,050	196.275,20

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 01	196.275,20	196.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Ressalta-se que, embora conste 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.
- Enquanto os documentos da Prefeitura de Matinhos apontam a existência de infraestrutura urbana no lote — como rede elétrica, água, iluminação pública, pavimentação e meio-fio —, as imagens de satélite mais recentes revelam que tais melhorias não estão efetivamente implantadas no local. Essa discrepância evidencia uma inconsistência entre o cadastro municipal e a realidade física do imóvel, impactando diretamente sua avaliação. A ausência de infraestrutura reduz o valor de mercado, aumenta os custos futuros para o adquirente e reforça a necessidade de ajustes na análise comparativa entre o valor venal oficial e o valor real de comercialização.
- Foram aplicados três fatores de correção sobre o valor total do imóvel, objetivando ajustar o valor às condições reais de mercado e de uso do terreno. O fator topografia (0,15) foi utilizado porque o lote apresenta aclive/declive entre 5% e 10%, o que implica maior custo de terraplanagem e fundações, reduzindo sua atratividade e valor. O fator infraestrutura (0,30) decorre da constatação, pelas imagens de satélite, de que não há infraestrutura básica implantada no local, apesar de constarem nos cadastros da prefeitura, o que impacta negativamente o valor de mercado. Já o fator distância da rodovia (0,05) foi aplicado porque além do imóvel não possuir uma via de acesso, o fato da localização do lote ser afastada das vias principais de acesso, diminui sua potencial valorização e acessibilidade, justificando a redução adicional no valor final.
Assim, a aplicação desses três fatores corrige o valor homogêneo inicial, refletindo de forma mais realista as condições físicas, urbanísticas e locacionais do terreno.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$196.000,00** (cento e noventa e seis 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, 2 de fevereiro 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 CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	Endereço	Bairro / Balneário	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Esquina	Acesso	Testada (m)	Profundidade (m)	Superfície do Solo	Distância do Centro (km)	Distância da Praia (m)
1	Rua Francisco Beltrão	Tabuleiro	520,00	270.000,00	519,23	Não	Asfalto	12,20	42,62	Seca e firme	1,92	1,36
2	Rua Juvêncio Ramos	Tabuleiro	720,00	450.000,00	625,00	Não	Asfalto	12,00	60,00	Seca e firme	1,63	1,74
3	Rua Tomazina	Caiobá	755,00	750.000,00	993,38	Sim	Estreita cascalhada	15,10	50,00	Seca e firme	2,53	0,79
4	Rua Realeza	Tabuleiro	560,00	550.000,00	982,14	Não	Asfalto	14,00	40,00	Seca e firme	1,80	1,07
5	Rua Diomar Renato Cunha	Tabuleiro	506,17	550.000,00	1.086,59	Não	Asfalto	13,84	36,57	Seca e firme	2,05	1,19

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

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 Francisco Beltrão	Não	1,00	Asfalto	1,00	12,20	42,62	Seca e firme	1,00	2,51	1,36	520,00	270.000,00	519,23
2	Rua Juvêncio Ramos	Não	1,00	Asfalto	1,00	12,00	60,00	Seca e firme	1,00	2,57	1,74	720,00	450.000,00	625,00
3	Rua Tomazina	Sim	1,10	Estreita cascalhada	0,80	15,10	50,00	Seca e firme	1,00	2,13	0,79	755,00	750.000,00	993,38
4	Rua Realeza	Não	1,00	Asfalto	1,00	14,00	40,00	Seca e firme	1,00	2,09	1,07	560,00	550.000,00	982,14
5	Rua Diomar Renato Cunha	Não	1,00	Asfalto	1,00	13,84	36,57	Seca e firme	1,00	2,74	1,19	506,17	550.000,00	1.086,59
Situação Paradigma		Não	1,00	Asfalto	1,00	13,84	42,62	Seca e firme	1,00	1,99	1,23	612,23	514.000,00	841,27

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	VU R\$ / m ² (sem homog.)	Fator de Oferta	VU Corrigido (R\$/m ²)	HOMOGENEIZAÇÃO									K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m ²)	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	519,23	0,90	467,31	520,00	0,960	12,20	0,969	42,62	1,000	1,000	1,000	0,971	0,988	1,000	0,892	416,88	
2	625,00	0,90	562,50	720,00	1,041	12,00	0,965	60,00	1,000	1,000	1,000	0,968	0,958	1,000	0,932	524,10	
3	993,38	0,90	894,04	755,00	1,054	15,10	1,022	50,00	1,000	1,000	1,250	0,991	1,057	0,909	1,282	1.146,37	*
4	982,14	0,90	883,93	560,00	0,978	14,00	1,003	40,00	1,000	1,000	1,000	0,994	1,018	1,000	0,992	876,55	
5	1.086,59	0,90	977,93	506,17	0,954	13,84	1,000	36,57	1,000	1,000	1,000	0,961	1,004	1,000	0,920	899,45	
												Média	1,003	772,67			

Testada Padrão (m): 13,84

Profundidade mínimo (m): 21,31

Profundidade máxima (m): 85,25

L_{inferior}: 0,803

L_{superior}: 1,254

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.	Amostras descartadas
1	216.779,22	520,00	416,88	*
2	377.350,84	720,00	524,10	
4	490.868,45	560,00	876,55	
5	455.274,46	506,17	899,45	
Média Homogeneizada		679,25		

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.
2	377.350,84	720,00	524,10
4	490.868,45	560,00	876,55
5	455.274,46	506,17	899,45
Média Saneada			766,70

$$"n" = 4$$

$$\text{Desvio Padrão (s)} = \text{R\$ } 245,17$$

$$L_{\text{inf}} = \text{R\$ } 434,08$$

$$L_{\text{sup}} = \text{R\$ } 924,41$$

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

$$\text{Desvio Padrão (s) saneado} = \text{R\$ } 210,41$$

$$"n"_{\text{saneado}} = 3$$

$$\text{Graus de Liberdade (GL)} = 2$$

$$t \text{ student} = 1,886$$

$$\text{Intervalo de Confiança} = \text{R\$ } 229,11$$

$$IC_{\text{inferior}} = \text{R\$ } 537,59$$

$$IC_{\text{superior}} = \text{R\$ } 995,81$$

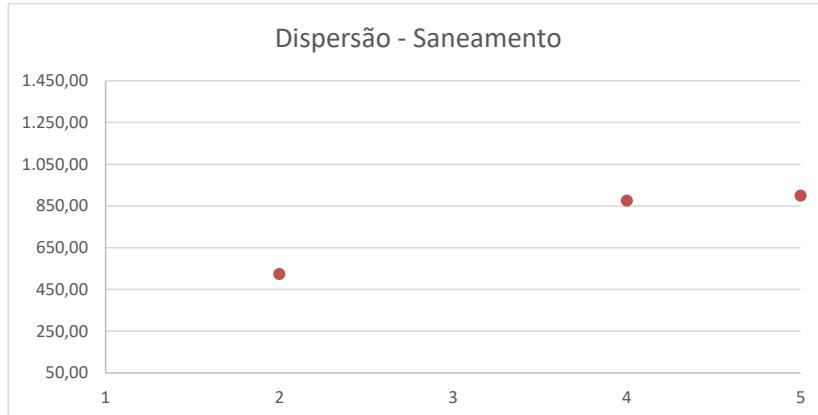
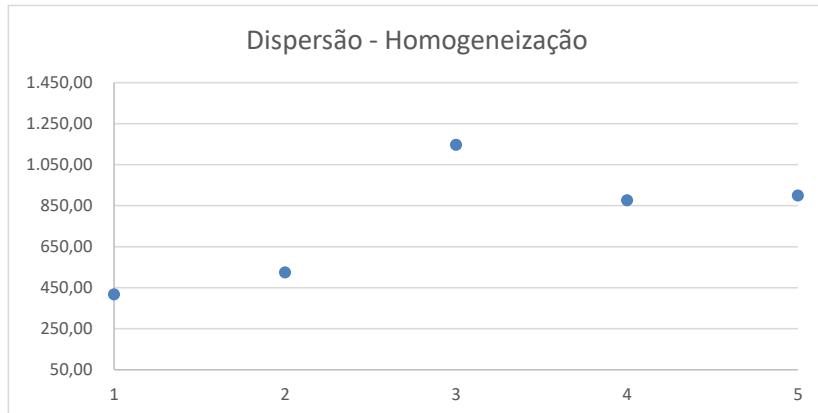
$$\text{Cálculo p/ Grau de Precisão} = 59,77\%$$

$$\text{Coeficiente de Variação} = 27,44\%$$

$$VTN_{\text{mínimo}} = \text{R\$ } 537,59/\text{m}^2$$

$$VTN_{\text{médio}} = \text{R\$ } 766,7/\text{m}^2$$

$$VTN_{\text{máximo}} = \text{R\$ } 995,81/\text{m}^2$$



Grau de Fundamentação
Grau de Precisão

I
III

Amostra	Informante	Link do anúncio
1	Hoje Imóveis	https://www.chavesnاما.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-tabuleiro-520m2-RS270000/id-25756614/
2	Costa Brava Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-em-tabuleiro-matinhos-3024156549.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
3	Costa Brava Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-em-caioba-matinhos-3013257767.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
4	Rorato Imóveis	https://www.chavesnاما.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-tabuleiro-560m2-RS550000/id-30000688/
5	Eraldo Imóveis	https://www.chavesnاما.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-tabuleiro-506m2-RS550000/id-30494253/

AMOSTRA 01



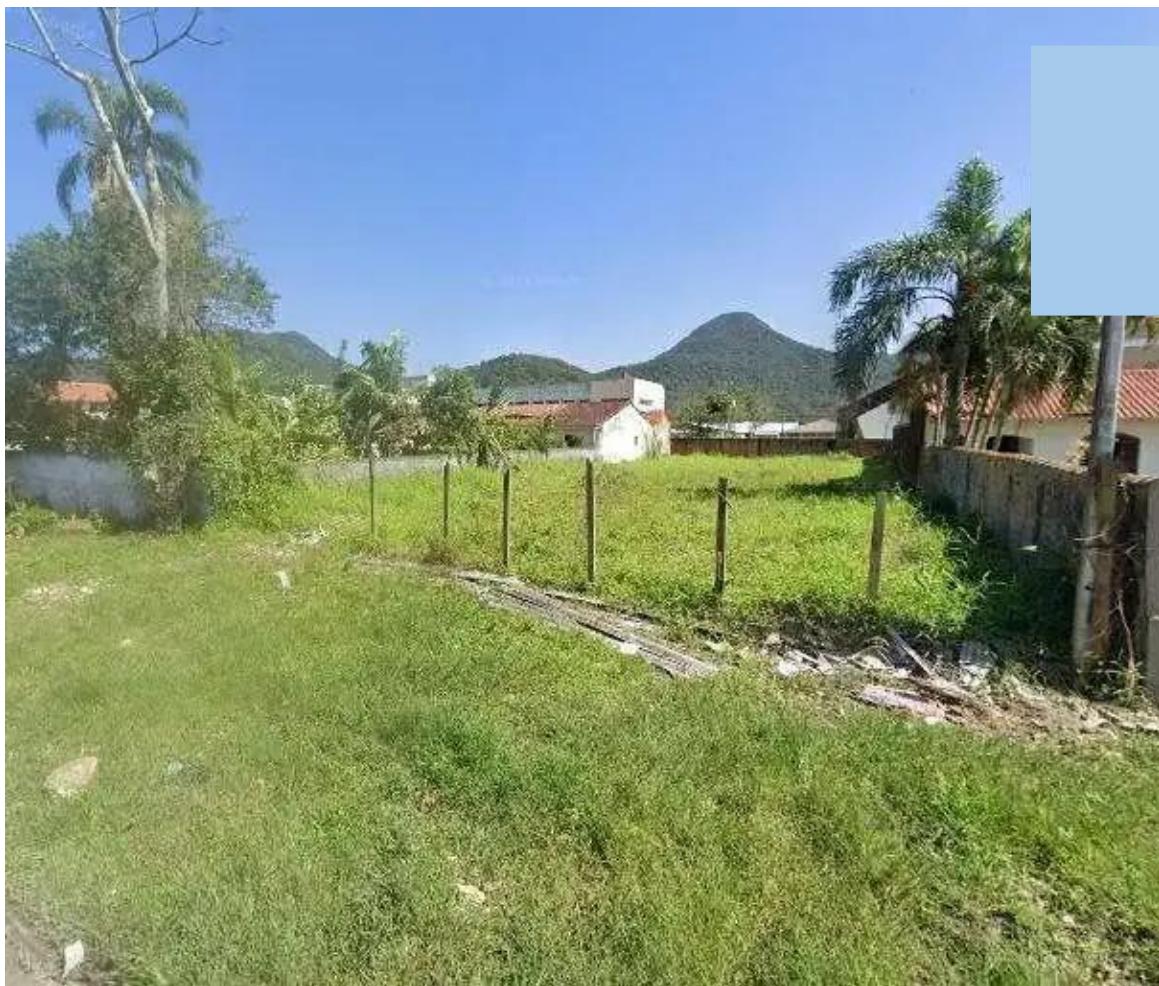
AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



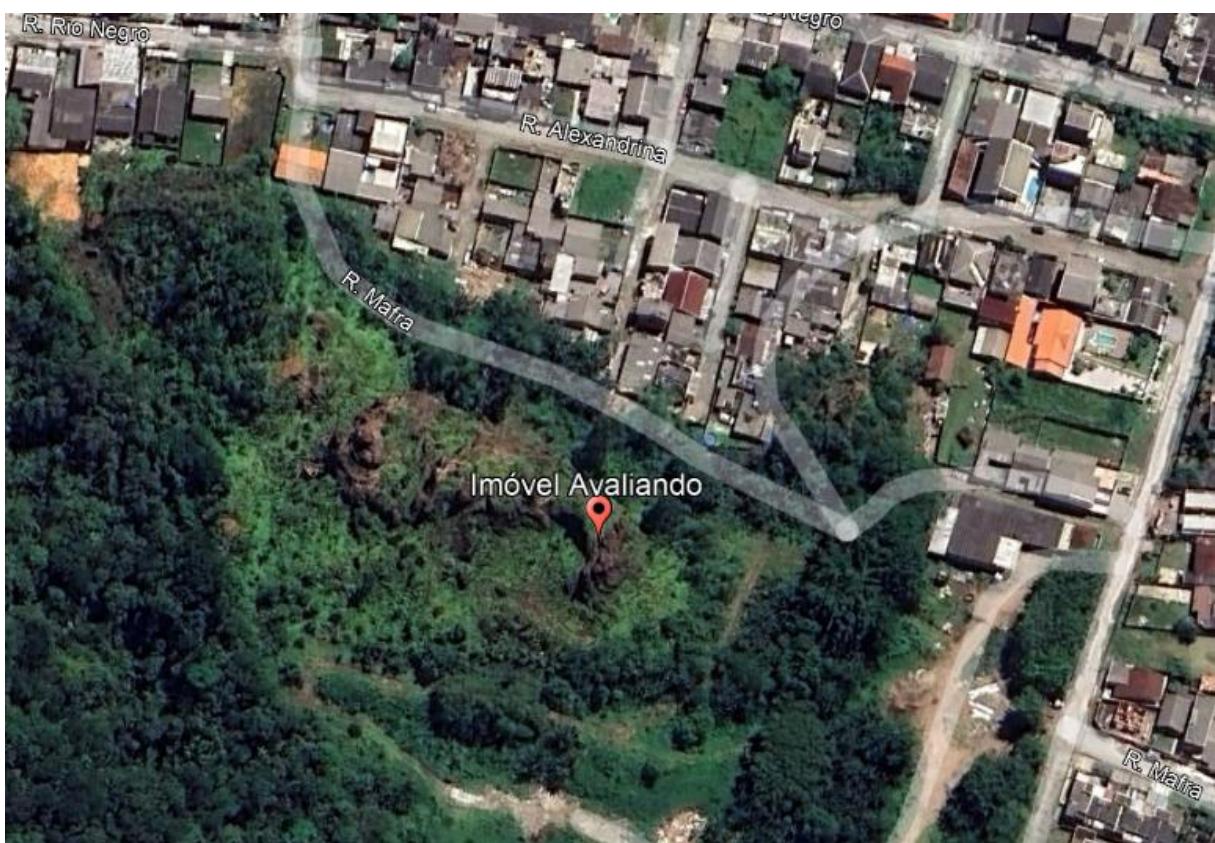
ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL





ANEXO IV

DOCUMENTOS



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE Visualização de Matrícula
Matinhos - Paraná

Rua Dr. Roque Vernalha, 215 - Centro - CEP 83.260-000 - Fone: (41) 3453-1001

OFICIAL: ALCESTE RIBAS DE MACEDO FILHO

Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica:

Matrícula n.º 38.385

Matinhos, 20 de junho de 2012

IMÓVEL: Lote de terreno nº 01 (um), da quadra nº 130 (cento e trinta), da planta **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ**, situada entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos-PR.

PROPRIETÁRIA: CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ LTDA.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 6.442, 6.443, 6.444 e 6.445, do livro nº 3-G, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Paranaguá-PR.

OBSERVAÇÃO: MATRÍCULA PROVISÓRIA, aberta de acordo com o item 16.2.13, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná.

R.1-38.385, de 20 de junho de 2012.

PROTOCOLO Nº 96.807, de 22/05/2012. **ARRESTO:** conforme auto de arresto e depósito, lavrado em data de 30/03/2012, em cumprimento a determinação do M.M. Juízo de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, contido nos autos de execução fiscal nº 006113/2009, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ LTDA**, procede-se a este registro para fazer constar o **ARRESTO** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Depositário Fiel: Município de Matinhos, na pessoa de seu representante legal. Valor da execução: R\$ 1.509,83. As custas desta Serventia, bem como o percentual devido ao do Funrejus, deverão ser recolhidas na conta de custas finais dos autos supra mencionados, conforme regulamenta o item 16.5.5, do Código de Normas da Douta Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, e consoante informação contida ao Ofício nº 662/2012-EF, desta Serventia. Custas serventia: R\$ 50,30 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)

Oficial. - AO

AV.2-38.385, de 21 de Agosto de 2013.

PROTOCOLO Nº 466350 de 10/04/2013. **CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA:** conforme Termo de Conversão de Arresto em Penhora, lavrado em data de 10/12/2012, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 006113/2009, da Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos-PR, em que é exequente Município de Matinhos e executada Cidade Balneária Caiubá Ltda., procede-se a esta averbação para fazer constar a **CONVERSÃO DO ARRESTO** registrado sob nº 01 (R.1) da presente matrícula, em **PENHORA**. As custas desta Serventia deverão ser recolhidas na conta de custas finais dos autos supra mencionados, conforme regulamenta o item 16.5.5, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, e consoante informação contida ao Ofício nº 314/2013, desta Serventia. Custas serventia: R\$ 8,46 (60 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)

Oficial. - VL

R.3-38.385, de 18 de Setembro de 2023.

PROTOCOLO Nº 168.345 de 12/09/2023. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 02/08/2023, expedido pela Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos, contida nos autos de execução fiscal nº 0003131-36.2022.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 1.318,28. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. FUNREJUS: R\$ 2,64. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO: N.º 8FRII.bIQfP.FLbTL-FvoEP.1379q. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé.

(a) *Verificado* Oficial. - GPN



MUNICIPIO DE MATINHOS
IPTU e Taxas
Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL
Cadastro Imobiliário: 11056

Pág 1 / 1

Cadastro Imobiliário(Terreno): 11056

Informações do Imóvel

Cadastro	: 11056	Insc. Imob.	: 0005.0130.00001	Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula	: 00000			Data Cadastro :	05/03/2019
Logradouro	: Rua ICARAIMA (C.B.CAIUBÁ)			Código Logradouro :	58
Bairro	: 2 - Caiobá				
Complemento	:	Inf. Comp.	:		
Loteamento	: 5 - CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Edifício	:	Bloco/Apto	:
Quadra	: 130	Lote	: 0001		
Garagem	:	Loja	:	Sala	:

Informações do Proprietário

Proprietário	: 187054 - CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA	Estado	: PR	CEP	: 80.540-140
Cidade	: Curitiba	Logradouro	: Rua EÇA DE QUEIROZ, 997		

Seção

Seção :1655

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M²	16.327987624718	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	48,00	1655 - X	Rua ICARAIMA (C.B.CAIUBÁ)	Caiobá	83.260-000
Profundidade:	0,00		Área do Lote: 512,00	Total Unidade: 0	Área tot. const.: 0,00



MUNICIPIO DE MATINHOS
IPTU e Taxas
Certidão de valor venal
Ano: 2026 Número: 57865 Cadastro Imobiliário: 11056

Pág 1 / 1

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0005.0130.00001	Matrícula:	00000
Cadastro Imobiliário:	11056		
Endereço:	Rua ICARAIMA (C.B.CAIUBA), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Caiobá	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	130
Loteamento:	CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Lote:	0001
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:			
Tipo Edificação:			
Área do Lote:	512,00 m ²	Área Construída da Unidade:	0,00 m ²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA	Cadastro Único:	187054
CPF/CNPJ:	76.508.860/0001-00		
Endereço:	Rua EÇA DE QUEIROZ	Nº:	997
Bairro:	AHÚ	Cep:	80.540-140
Cidade:	Curitiba	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 **CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 76.508.860/0001-00. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 00000** está cadastrado para pagamento de IPTU(Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 11056 e inscrição imobiliária nº 0005.0130.00001 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\$8.359,93

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$8.359,93

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda