



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0003293-31.2022.8.16.0116

TERRENO E BENFEITORIAS - LOTE 17 - QUADRA 111

Rua Francisco Beltrão, 136, Caiobá, Matinhos/PR

Lote 17, Quadra 111, da Planta Cidade Balneária Caiubá



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	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	16
8.1	Definição	16
8.2	Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas	16
8.2.1	Benfeitorias Principais	16
8.2.2	Benfeitorias de Apoio	17
8.3	Estado de Conservação	17
8.4	Padrão Construtivo	17
9	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
9.1	Valores do Terreno	18
9.2	Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas	19
9.3	Valor Total do Imóvel	19
9.4	Arredondamento de Valores	20
10	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	21
11	CONSIDERAÇÕES FINAIS	23
12	ANEXOS	24

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 - Benfeitorias Não Reprodutivas.	17
Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.....	18
Quadro 6 - Valor total avaliado para as benfeitorias.....	19
Quadro 7 - Valor total do imóvel.	19
Quadro 8 - Valor total arredondado do imóvel.....	20

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno e Benfeitorias
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Cidade Balneária Caiubá Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Benfeitorias “Lote 17 - Quadra 111”, da Planta Cidade Balneária Caiubá, lote 17, quadra 111, situado na Rua Francisco Beltrão, 136, 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	Esquina
Bairro	Caiobá	Quadricula	
Dados Registrais			
Matrícula	21.381	Área total (m²)	1100,00
Indicação Fiscal		Área total construída (m²)	380,00
Inscrição Imobiliária	0005.0111.0000017.0 001	Testada (m)	14,00
Cadastro Imobiliário	10863		
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento		Loteamento	da Planta Cidade Balneária Caiubá
Uso do Imóvel	Residencial	Sistema Viário	
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Transporte Público	Não
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	Proximidade com Comércio e Serviços	
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Plana

O imóvel “Lote 17 - Quadra 111”, de propriedade de Cidade Balneária Caiubá Ltda, situado no lote 17, da quadra 111, da Planta Cidade Balneária Caiubá, localiza-se na Rua Francisco Beltrão, 136, no bairro Caiobá, município de Matinhos, e está registrado na matrícula nº 21.381 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR, com área total de 1100,00 m², sendo 380,00 m² de área total construída.

Através das imagens de satélite é possível visualizar que a área total construída informada no registro do imóvel é menor do que a área edificada das imagens. De

acordo com as medições realizadas por imagens de satélite, através do Google Earth, a área total construída é de aproximadamente 579,00 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\$ 118.709,28 (cento e dezoito mil setecentos e nove reais e vinte e oito 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 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 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 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
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

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 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 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.

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 irrealistas, 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 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de reprodução em conjunto com o valor de depreciação. Os valores das construções dependerão do estado de conservação e padrão construtivo.

O valor da reprodução é obtido com o CUB ou Orçamento Detalhado (Planilha de Composição de Custos) e posteriormente deve ser aplicado o fator de depreciação, que será condizente com o estado atual da benfeitoria. Este valor representa o custo de reedição, que é o gasto necessário para reproduzir a benfeitoria considerando sua depreciação.

Para estimar os valores das benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação do Custo através dos Custos Unitários do CUB, de dezembro de 2025, para o estado do Paraná, em conjunto com os valores de depreciação física do imóvel determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.

8.1 Definição

Benfeitorias não reprodutivas são os melhoramentos que se incorporam à propriedade, cuja remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo, edificações para moradia, comerciais, industriais, infraestrutura, de apoio à produção e outras que por sua natureza não são negociáveis e nem rentáveis separadamente das terras.

8.2 Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas

As benfeitorias não reprodutivas são divididas em dois grupos: principais e apoio, em função de sua importância ou destinação, conforme descrito a seguir.

8.2.1 Benfeitorias Principais

Benfeitorias principais são aquelas que, além da importância pelo uso e destinação, seus preços representam uma quantia significativa sobre o valor global do imóvel que, apesar de não negociáveis separadamente, valorizam a propriedade e podem ser avaliadas pelo método do custo de construção, reedição ou remoção.

8.2.2 Benfeitorias de Apoio

Benfeitorias de apoio são aquelas que se destinam a dar suporte às atividades exercidas na propriedade ou que complementam de alguma forma a benfeitoria principal. Numa propriedade tradicional, as benfeitorias de apoio geralmente apresentam preços individuais menos significativos.

8.3 Estado de Conservação

Este fator avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com a idade da construção e as classificações de A a H apresentadas na Tabela do Método de Ross-Heidecke.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo são obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke. Os parâmetros utilizados são apresentados no Quadro 4.

8.4 Padrão Construtivo

Para utilizar os preços do CUB, deve-se definir qual é o padrão construtivo e tipologia do imóvel. Os valores unitários utilizados são correspondentes aos padrões indicados na coluna “Tipo CUB”, conforme extraídos da Tabela CUB.

Como este fator refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão construtivo, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à edificação.

Para as benfeitorias, foram considerados os seguintes parâmetros:

Quadro 4 - Benfeitorias Não Reprodutivas.

Item	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Edificação 1	R1-B (dez/2025)	2527,46	70	16	Entre regular e reparos simples	0,83
Edificação 2	R1-B (dez/2025)	2527,46	38	40	Reparos importantes	0,34
Edificação 3	R1-B (dez/2025)	2527,46	100	40	Reparos importantes	0,34
Edificação 4	R1-B (dez/2025)	2527,46	96	40	Entre reparos simples e importantes	0,48

Item	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Edificação 5	R1-B (dez/2025)	2527,46	90	40	Reparos importantes	0,34
Edificação 6	R1-B (dez/2025)	2527,46	108	40	Reparos importantes	0,34
Edificação 7	R1-B (dez/2025)	2527,46	47	47	Reparos importantes	0,34
Edificação 8	R1-B (dez/2025)	2527,46	30	40	Entre reparos simples e importantes	0,48
Área Total Construída (m²)			579,00			

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, soma-se o resultado obtido do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

9.1 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 5 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Fator Regularização	Valor Total (R\$)
766,70	1100,00	0,6	506.022,00

9.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

O resultado encontrado para a indenização das benfeitorias não reprodutivas, obteve-se aplicando a seguinte equação:

$$VBNR = \text{área} \times \text{valor do m}^2 \times \text{depreciação}$$

Onde:

- VBNR = Valor total das benfeitorias não reprodutivas
- Área em metros quadrados
- Valor unitário médio do metro quadrado (CUB)
- Depreciação física

Quadro 6 - Valor total avaliado para as benfeitorias.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Depreciação	Fator Regularização	Fator Parâmetros Urbanísticos	Valor Total (R\$)
Edificação 1	2527,46	70	0,83	0,6	0,7	147.553,11
Edificação 2	2527,46	38	0,34			32.750,83
Edificação 3	2527,46	100	0,34			86.186,39
Edificação 4	2527,46	96	0,48			116.707,99
Edificação 5	2527,46	90	0,34			77.567,75
Edificação 6	2527,46	108	0,34			93.081,30
Edificação 7	2527,46	47	0,34			40.507,60
Edificação 8	2527,46	30	0,48			36.471,25
Total		579,00 m²				264.947,01

9.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 7 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m²)	Valor Total (R\$)
Terreno	1100,00	506.022,00
Benfeitorias	579,00	264.947,01
Total		770.969,01

9.4 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 8.

Quadro 8 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno e Benfeitorias	770.969,01	771.000,00

10 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Constatou-se divergência entre os registros oficiais e a realidade física do imóvel. O Espelho Cadastral de 2022 indicava apenas 120,00 m² de área construída, enquanto a Certidão de Valor Venal de 2026 já reconhece 380,00 m². Apesar dessa atualização, as imagens de satélite e street view do Google Earth, demonstram que, atualmente, o imóvel está ocupado por diversas edificações residenciais independentes, cuja área construída total é superior aos valores registrados.
- Verificou-se ainda que o terreno foi subdividido informalmente, sem aprovação ou desmembramento formal perante o Município ou o Registro de Imóveis. Cada residência/lote passou a adotar numeração própria na faixa dos 1.000, não sendo identificado o número oficial 136 constante no cadastro municipal.
- Destaca-se o risco de majoração do IPTU e exigências administrativas em caso de futura regularização cadastral e tributária.
- A avaliação das edificações foi realizada a partir da análise de imagens de satélite e do recurso Street View do Google Earth. Entretanto, das oito construções identificadas no mapa, apenas quatro puderam ser efetivamente observadas pelo Street View. Diante dessa limitação, para as demais edificações foi adotado um modelo de referência, tomando como paradigma as características das construções que estavam disponíveis para visualização.
- Considerando a situação cadastral e urbanística do imóvel avaliado, foi necessário aplicar fatores de correção sobre o valor de terreno e benfeitorias. Sobre o terreno, adotou-se um redutor de 40%, em razão do desmembramento informal e da ausência de regularização junto ao registro imobiliário e à Prefeitura, o que compromete a plena segurança jurídica da área e impõe custos e riscos adicionais ao adquirente para futura regularização.

Quanto às benfeitorias, aplicou-se um redutor de 30%, tendo em vista que estas não se encontram cadastradas na Prefeitura e não possuem alvará de construção, além de apresentarem conformidade parcial com os parâmetros urbanísticos municipais. Observou-se que a maioria das edificações está

encostada na divisa do terreno com imóveis vizinhos e com a via pública, em desacordo com os recuos obrigatórios previstos na legislação de uso e ocupação do solo.

Tais fatores de correção refletem a necessidade de ajustar o valor de mercado do imóvel às condições reais de regularização e conformidade urbanística, garantindo que a avaliação represente de forma fidedigna os riscos e limitações existentes.

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$771.000,00 (setecentos e setenta e um 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, 30 de janeiro de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

12 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 LOTE 17 QUADRA 111

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 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	Caibá	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 LOTE 17 QUADRA 111

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 LOTE 17 QUADRA 111

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	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 LOTE 17 QUADRA 111

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	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 (m²)	VU R\$/m² 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
Desvio Padrão (s) = R\$ 245,17
L_{inf} = R\$ 434,08
L_{sup} = R\$ 924,41

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

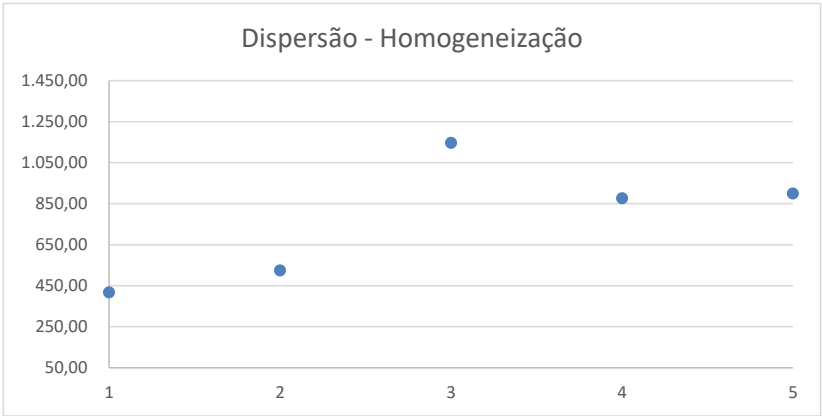
Desvio Padrão (s)_{saneado} = R\$ 210,41

"n"_{saneado} = 3
Graus de Liberdade (GL) = 2
t student = 1,886

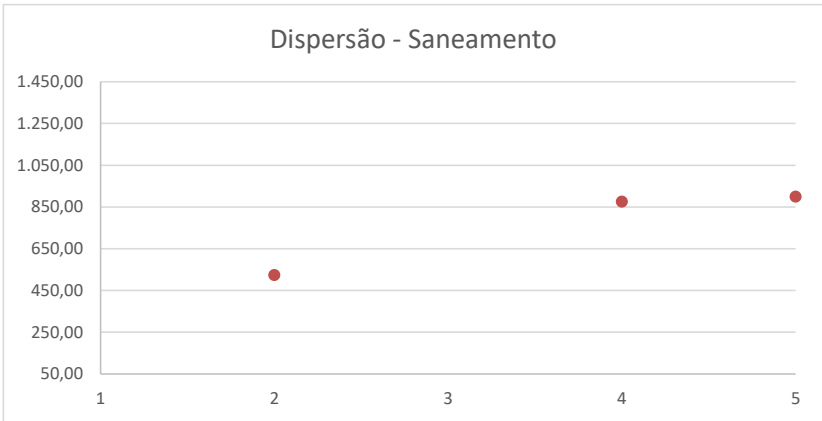
Intervalo de Confiança = R\$ 229,11
IC_{inferior} = R\$ 537,59
IC_{superior} = R\$ 995,81

Cálculo p/ Grau de Precisão = 59,77%

Coefficiente de Variação = 27,44%



VTN _{mínimo}	=	R\$ 537,59/m²
VTN _{médio}	=	R\$ 766,7/m²
VTN _{máximo}	=	R\$ 995,81/m²



Grau de Fundamentação I
Grau de Precisão III

Amostra	Informante	Link do anúncio
1	Hoje Imóveis	https://www.chavesnamao.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.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-tabuleiro-560m2-RS550000/id-30000688/
5	Eraldo Imóveis	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-tabuleiro-506m2-RS550000/id-30494253/

AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04

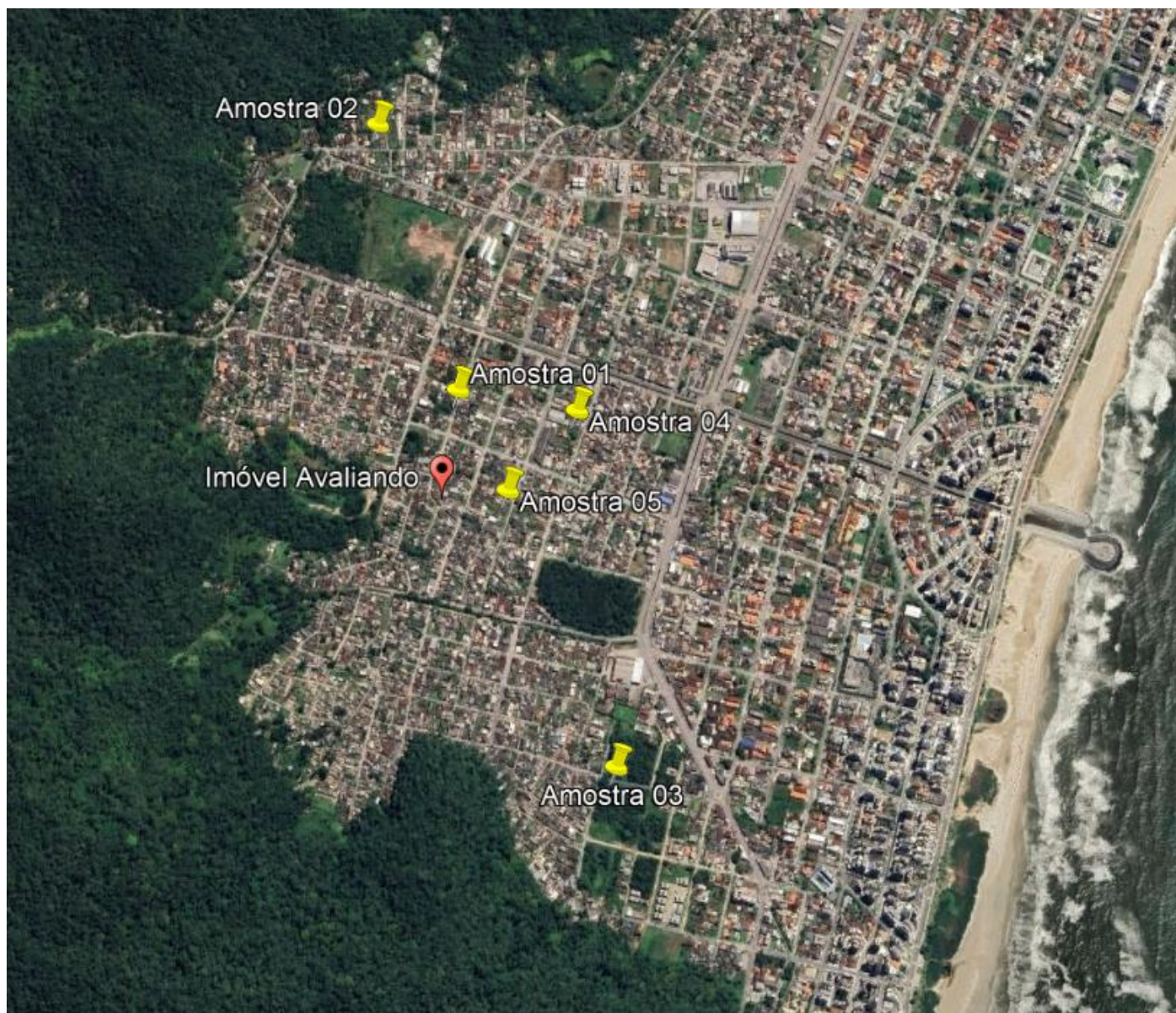


AMOSTRA 05



ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL





ANEXO IV

DOCUMENTOS



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - Matinhos - Paraná

Rua Dr. Roque Vernalha, 215 - Centro - CEP 83.260-000 - Fone: (41) 3453-2686

OFICIAL: ALCESTE RIBAS DE MACEDO FILHO



Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica: Y

Matrícula n.º 21.381

Matinhos, 20 de Dezembro de 2005

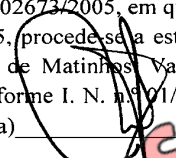
IMÓVEL: Lote de terreno n.º 17 (dezessete), da Quadra n.º 111 (cento e onze), da Planta "CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ", situado entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos-PR.

PROPRIETÁRIA: CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ LTDA..

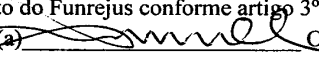
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 6.442, 6.443, 6.444 e 6.445, do livro n.º 3-G, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Paranaguá-PR.

OBSERVAÇÃO: MATRÍCULA PROVISÓRIA, aberta de acordo com o item 16.2.13. Provimento n.º 70/2005, da Douta Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná.

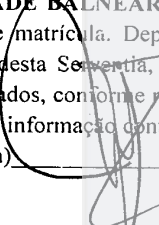
R.1-21.381, de 20 de Dezembro de 2005.

PROTOCOLO: Nº 34.311 de 24/11/2005. **ARRESTO:** conforme auto de arresto e depósito, lavrado em data de 27/04/2005, em cumprimento a determinação da M.M. Juíza de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, Dra. Mariana Gluszcynski Fowler, contida nos autos de execução fiscal n.º 002673/2005, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ LTDA.** e DA 334/2005, procede-se a este registro para fazer constar o **ARRESTO** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Depositário Fiel: Município de Matinhos. Valor da causa: R\$ 364,47. Valor atribuído ao imóvel: R\$ 12.300,00. Dispensado do recolhimento do FUNREJUS conforme I. N. n.º 01/99, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Custas Serventia: R\$ 38,95 (370 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - DD

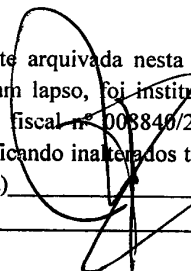
AV.2-21.381, de 02 de Setembro de 2010.

PROTOCOLO Nº 78.191 de 05/08/2010. **CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA:** conforme termo de conversão de arresto em penhora, lavrado em data de 20/07/2010, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 002673/2005, oriundo do Juízo de Direito da Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos-PR, em que é exequente Município de Matinhos e executada Cidade Balneária Caiubá Ltda e DA 334/2005, 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 873-EF/2010, desta Serventia. Dispensado do recolhimento do Funrejus conforme artigo 3º, VII, b, da Lei 12.604, de 02/07/1999. Custas serventia: R\$ 6,30 (60 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - FR

R.3-21.381, de 09 de abril de 2012.

PROTOCOLO Nº 94.656 de 13/03/2012. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 05/03/2012, em cumprimento a determinação da M.M. Juíza de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, contida nos autos de execução fiscal nº 008840/2009, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ LTDA**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Depositário Fiel: Município de Matinhos, na pessoa de seu representante legal. Valor da causa: R\$ 1.453,65. 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 488/2012-EF, desta Serventia. Custas Serventia: R\$ 53,29 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - FCN*

AV.4-21.381, de 03 de maio de 2012.

RETIFICAÇÃO: conforme documentação comprobatória, devidamente arquivada nesta Serventia, procede-se a esta averbação para retificar o registro nº 03 (R-03) da presente matrícula, no qual, por um lapso, foi instituída uma penhora, quando o certo, correto e verdadeiro trata-se de um **ARRESTO**, contido nos autos de execução fiscal nº 008840/2009, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS** e executado **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ LTDA**, ficando inalterados todos os demais termos. Retificação de acordo com o Artigo nº 213, da Lei 6.015/1.973. O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. -FCN*

AV.5-21.381, de 25 de janeiro de 2013.

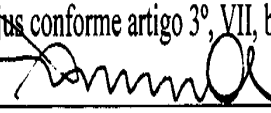
PROTOCOLO Nº 103.322 de 13/12/2012. **CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA:** conforme termo de conversão de arresto em penhora, lavrado em data de 06/12/2012, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 008840/2009, oriundo do Juízo de Direito da Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos-PR, promovida por Município de Matinhos, em face de Cidade Balneária Caiubá Ltda, procede-se a



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Continuação da Matrícula 21.381.AV.5

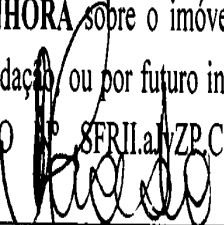
Ficha 1 - verso

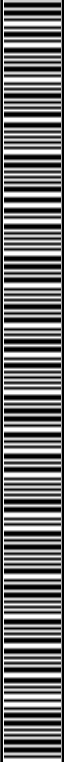
esta averbação para fazer constar a **CONVERSÃO** do arresto registrado sob nº 03 (R-3) da presente matrícula, em **PENHORA**. As custas desta Serventia deverão ser recolhidas na conta de custas finais dos autos supra mencionados, conforme regulamenta o item 16.5.5, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, e consoante informação contida ao Ofício nº 107/2013-EF, desta Serventia. Dispensado do recolhimento do Funrejus conforme artigo 3º, VII, b, item 17, da Lei 12.604, de 02/07/1999. Custas serventia: R\$ 8,46 (60 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - JSC

R.6-21.381, de 30 de Agosto de 2022.

PROTOCOLO Nº 159.884 de 05/08/2022. PENHORA: conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 18/06/2022, expedido pela Vara Cível e Anexo da Comarca de Matinhos, contida nos autos de execução fiscal nº 0001834-28.2021.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Depositário Fiel: Município de Matinhos. Valor da causa: R\$ 2.309,44. Emolumentos e Funrejus a serem pagos no ato de cancelamento ou ao final do processo, conforme regulamenta o art. 555, do CN/PR. FUNREJUS: R\$ 4,62. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO DIGITAL Nº 1379V.aagPq.s5HsI-9Xq75.azVnr. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - EPM

R.7-21.381, de 17 de julho de 2023.

PROTOCOLO Nº 166.812 de 05/07/2023. PENHORA: conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 03/05/2023, expedido pela Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos, contida nos autos de execução fiscal nº 0003293-31.2022.8.16.0116, 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\$ 1.500,48. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. FUNREJUS: R\$ 3,01. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO Nº 8FRII.aJZPC2PE7-OrJGm.1379q. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - GPN





MUNICIPIO DE MATINHOS

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Valores Lançados

Cadastro Imobiliário: 10863,314501 Data Espelho: 06/10/2022 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Sim Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 1

Pág 1 / 5

Cadastro Imobiliário(Unidade): 10863		Ano Cadastro: 2022	
Informações do Imóvel			
Cadastro : 10863	Insc. Imob. : 0005.0111.00017.0001	Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019	
Endereço do imóvel			
Logradouro : Rua FRANCISCO BELTRAO (C.B.CAIUBA), 136			
Bairro : 2 - CAIOBÁ			
Complemento :	Inf. Comp. :		
Loteamento : 5 - CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra : 111	Lote : 0017		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Endereço de correspondência do imóvel			
Cidade : Matinhos	Estado : PR		
Logradouro : Rua FRANCISCO BELTRAO (C.B.CAIUBA), 136			
Bairro : 2 - CAIOBÁ			
Complemento :	Inf. Comp. :		
Loteamento : 5 - CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Edifício :	Bloco/Apto : /:	
Quadra : 111	Lote : 0017		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Informações da Unidade			
Área Comum: 0,00	Afast. Frontal: 0,00	Nro. Pavimentos: 0	Área const. Unidade: 120,00
Informações do Proprietário			
Proprietário : 187054 - CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA	CPF/CNPJ : 76.508.860/0001-00	RG/Insc. Est. :	
Cidade : Matinhos	Estado : PR	CEP : 83.260-000	
Bairro : 2 - CAIOBÁ	Logradouro : Avenida ATLÂNTICA, 477		
Outros Proprietários			
Contribuinte	Percentual	Tipo Contribuinte	
187054 - CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA	100,00	Proprietário	
2 - Informações Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
51 - Zona-Fator Localiz T	29 - 29	90 - Tipo	2 - Sobrado
61 - Fator Localiz. Const	29R	92 - Uso	1 - Residência
115 - Retira IP	1 - NAO	94 - Utilização	1 - Própria
401 - Tp e M2 Const 2001	SB - 120,00	96 - Estrutura	1 - Madeira
403 - Tp e M2 Const 2003	SB - 120,00	98 - Cobertura	2 - Zinco/Aluminio
405 - Tp e M2 Const 2005	SB - 120,00	100 - Piso	2 - Cimento
		102 - Forro	2 - Madeira
		104 - Inst.Elétrica	3 - Embutida
		106 - Inst.Sanitária	3 - Interna
		108 - Esquadrias	2 - Madeira
		110 - Rev.Externo	1 - Sem
		112 - Pintura	1 - Sem
		114 - Estado Conservação	2 - Regular
		128 - Área da Construção	120,00
		130 - Total Área Construçã	120,00
		132 - Ano Construcão	0
		134 - Alvara de Construção	0
		136 - Ano Vistoria	0
		402 - Tp e M2 Const 2002	SB - 120,00
		404 - Tp e M2 Const 2004	SB - 120,00
		406 - Fração Ideal m²	0,00





MUNICIPIO DE MATINHOS

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Valores Lançados

Cadastro Imobiliário: 10863,314501 Data Espelho: 06/10/2022 23:59:59 Imprime Outros

Proprietários: Sim Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 1

Pág 2 / 5

4 - Informações Gerais

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
3 - Imunidade no Imposto?	2 - Não	2 - Inscrição	1E005 111 0017 0001
5 - Isenta Taxa?	2 - Não	4 - Isenta Imposto?	2 - Não
27 - SITUACAO 2012	1	8 - Código do CNPJ/CPF	76508860000100
43 - Envio Carnês-2019	2 - Envio Normal CEP no Município	26 - CDA2012	0
71 - Débitos Vencidos?	1 - SIM	44 - Núm Imóvel Antigo	0
135 - Vistoria	0	118 - Restrições	0 - Nenhuma
167 - V.Venal Imóvel	46.733,39	138 - Desconto Calcamento?	0 - NAO
171 - Imunidade na Taxa?	2 - Não	160 - Vlr Taxas	0,00
		162 - Vlr Total Imp.+Tax	467,33
		164 - Qtde de Parcelas	9
		168 - Cobra Coleta de Lixo no IPTU?	2 - Não

Valores Lançados

Sub-Receita: 1 - IPTU - Imposto territorial e predial urbano	Ano: 2022	Moeda: 1 - Real (R\$)	Valor
10001 - IPTU - Imposto Territorial e Predial Urbano (Territorial) (IPTUTR)			363,01
10002 - IPTU - Imposto Territorial e Predial Urbano (Predial) (IPTUPR)			190,55
10003 - Taxa de Coleta de Lixo (IPTU) (TAXA)			0,00
10004 - COSIP - Contribuição para Custeio do Serviço Público de Iluminação Pública (COSIP)			0,00
Total Sub-Receita:			553,56

Valores Venais

Lançamento: 57914/2022	Predial	Territorial
Aliquota	1,00	1,00
Área Tributada	120,00	0,00
Valor Metro Quadrado	194,6013	34,1815
Valor Venal	19.055,36	36.300,79
Fração Ideal		1.062,00
Somatório		0,00
Total Imposto		553,56

Informações do Terreno

Cadastro : 314501	Insc. Imob. : 0005.0111.00017	Insc. Imob. Anterior :
Matrícula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	14	1534 - X	Rua FRANCISCO BELTRAO (C.B.CAIUBA)	2 - CAIOBÁ	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 1.100,00	Total Unidade: 1	Área tot. const.: 120,00	

1 - Informações Terreno

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
51 - Zona-Fator Localiz T	29	50 - Zona	4E
121 - Área Real do Terreno	1.100,00	52 - Planta	5 - CIDADE BANEARIA CAIUBA PLANTA
		54 - Quadra	111
		56 - Lote	0017
		58 - Unidade	0001
		60 - Testada	1 - Aberto
		62 - Localização	3 - Meio
		64 - Topografia	3 - Normal
		66 - Edafologia	4 - Normal
		68 - Ocupação	4 - Construído
		70 - Patrimônio	3 - Particular
		116 - Urbanizado	0 - Sim
		120 - Área do Terreno Trib	1.062,00
		126 - Testada Terreno	14,00

3 - Informações Gerais

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
3 - Imune Imposto?	2 - Não	2 - Inscrição	1E005 111 0017 0001
5 - Isenta Taxa?	2 - Não	4 - Isenta Imposto?	2 - Não





MUNICIPIO DE MATINHOS

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Valores Lançados

Cadastro Imobiliário: 10863,314501 Data Espelho: 06/10/2022 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Sim Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 1

Informações do Terreno			
Cadastro	: 314501	Insc. Imob.	: 0005.0111.00017
Matrícula	: 00000	Insc. Imob. Anterior	:
		Data Cadastro	: 05/03/2019
3 - Informações Gerais			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
27 - SITUACAO 2012	1	26 - CDA2012	0
43 - Envio Carnês-2019	2 - Envio Normal CEP no Municipio	44 - Núm Imovel Antigo	0
71 - Débitos Vencidos?	1 - SIM	118 - Restrições	0 - Nenhuma
135 - Vistoria	0	138 - Desconto Calçamento?	0 - NAO
167 - V.Venal Imóvel	46.733,39	160 - Vlr Taxas	0,00
		162 - Vlr Total Imp.+Tax	467,33
		164 - Qtde de Parcelas	9
		168 - Imune Taxa?	2 - Não
5 - Dados Migração			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
163 - Valor MTR2 TERR	0,00	86 - Num.Registro Imóveis	00000
165 - V.Venal Terreno	30.645,82	122 - Fração Ideal	0,00
		156 - Alq.Imposto	1,00
		158 - Vlr Imposto	467,33
		166 - V.V.Construção	16.087,57





MUNICIPIO DE MATINHOS

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Valores Lançados

Cadastro Imobiliário: 10863,314501 Data Espelho: 06/10/2022 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Sim Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 1

Pág 4 / 5

Cadastro Imobiliário(Terreno): 314501			Ano Cadastro: 2022		
Informações do Imóvel					
Cadastro : 314501		Insc. Imob. : 0005.0111.00017		Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019			
Endereço do imóvel					
Logradouro : Rua FRANCISCO BELTRAO (C.B.CAIUBA), 136					
Bairro : 2 - CAIOBÁ					
Complemento :		Inf. Comp. :			
Loteamento : 5 - CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ		Edifício :		Bloco/Apto : /	
Quadra : 111		Lote : 0017			
Garagem :		Loja :		Sala :	
Endereço de correspondência do imóvel					
Cidade : Matinhos		Estado : PR			
Logradouro : Rua FRANCISCO BELTRAO (C.B.CAIUBA), 136					
Bairro : 2 - CAIOBÁ					
Complemento :		Inf. Comp. :			
Loteamento : 5 - CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ		Edifício :		Bloco/Apto : /:	
Quadra : 111		Lote : 0017			
Garagem :		Loja :		Sala :	
Informações do Proprietário					
Proprietário : 187054 - CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA		CPF/CNPJ : 76.508.860/0001-00		RG/Insc. Est. :	
Cidade : Matinhos		Estado : PR		CEP : 83.260-000	
Bairro : 2 - CAIOBÁ		Logradouro : Avenida ATLÂNTICA, 477			
Outros Proprietários					
Contribuinte		Percentual		Tipo Contribuinte	
187054 - CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA		100,00		Proprietário	
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	14	1534 - X	Rua FRANCISCO BELTRAO (C.B.CAIUBA)	CAIOBÁ	83.260-000
Profundidade: 0		Área do Lote: 1100		Total Unidade: 1	
				Área tot. const.: 120	
1 - Informações Terreno					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
51 - Zona-Fator Localiz T	29		50 - Zona	4E	
121 - Área Real do Terreno	1.100,00		52 - Planta	5 - CIDADE BANEARIA CAIUBA PLANTA	
			54 - Quadra	111	
			56 - Lote	0017	
			58 - Unidade	0001	
			60 - Testada	1 - Aberto	
			62 - Localização	3 - Meio	
			64 - Topografia	3 - Normal	
			66 - Edafologia	4 - Normal	
			68 - Ocupação	4 - Construído	
			70 - Patrimônio	3 - Particular	
			116 - Urbanizado	0 - Sim	
			120 - Área do Terreno Trib	1.062,00	
			126 - Testada Terreno	14,00	
3 - Informações Gerais					
Item	Conteúdo				
3 - Imune Imposto?	2 - Não				
5 - Isenta Taxa?	2 - Não				
27 - SITUACAO 2012	1				
43 - Envio Carnês-2019	2 - Envio Normal CEP no Municipio				
71 - Débitos Vencidos?	1 - SIM				
135 - Vistoria	0				
167 - V.Venal Imóvel	46.733,39				





MUNICIPIO DE MATINHOS
IPTU e Taxas
Espelho Cadastral - Valores Lançados
Cadastro Imobiliário: 10863,314501 Data Espelho: 06/10/2022 23:59:59 Imprime Outros
Proprietários: Sim Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 1

3 - Informações Gerais			
		Item	Conteúdo
		2 - Inscrição	1E005 111 0017 0001
		4 - Isenta Imposto?	2 - Não
		26 - CDA2012	0
		44 - Núm Imóvel Antigo	0
		118 - Restrições	0 - Nenhuma
		138 - Desconto Calçamento?	0 - NAO
		160 - Vlr Taxas	0,00
		162 - Vlr Total Imp.+Tax	467,33
		164 - Qtde de Parcelas	9
		168 - Imune Taxa?	2 - Não
5 - Dados Migração			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
163 - Valor MTR2 TERR	0,00	86 - Num.Registro Imóveis	00000
165 - V.Venal Terreno	30.645,82	122 - Fração Ideal	0,00
		156 - Alq.Imposto	1,00
		158 - Vlr Imposto	467,33
		166 - V.V.Construção	16.087,57
Valores Lançados			
Não existem valores para o cadastro.			
Valores Venais			
Não existem valores para o cadastro.			

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: PJ6XS QPYSN EWJJ5 S926Y





CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0005.0111.0000017.0001	Matrícula:	00000
Cadastro Imobiliário:	10863		
Endereço:	Rua FRANCISCO BELTRAO (C.B.CAIUBA), Nº 136		
Complemento:			
Bairro:	Caioabá	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	111
Loteamento:	CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Lote:	0017
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	1.100,00 m²	Área Construída da Unidade:	380,00 m²

[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 10863 e inscrição imobiliária nº 0005.0111.0000017.0001 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\$74.119,88

Valor Venal Territorial : R\$44.589,40

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$118.709,28

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda

