



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0009660-33.2006.8.16.0116

TERRENO - LOTE 393 - QUADRA 15A

Rua Assunção, Betaras, Matinhos/PR

Lote 393, quadra 15A, da Planta "Balneário Ipacará I"



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

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Deucher Restaurante Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Lote 393 - Quadra 15A, da Planta "Balneário Ipacará I", situado na Rua Assunção, Betaras, Matinhos/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Fevereiro/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 Betaras, 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 Ipacaraí apresenta uma infraestrutura em desenvolvimento, com ruas parcialmente pavimentadas, serviços básicos em expansão e fácil acesso à orla e ao centro da cidade. O comércio é formado por mercados, padarias, farmácias e bares, que se intensificam na temporada de verão com quiosques e restaurantes voltados ao turismo.

O padrão construtivo mistura casas simples de veraneio com novos sobrados e empreendimentos de médio padrão, refletindo a modernização urbana. No mercado imobiliário, a região vive forte valorização, impulsionada pelas obras de revitalização da orla, atraindo investidores e famílias em busca de imóveis de lazer e moradia.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

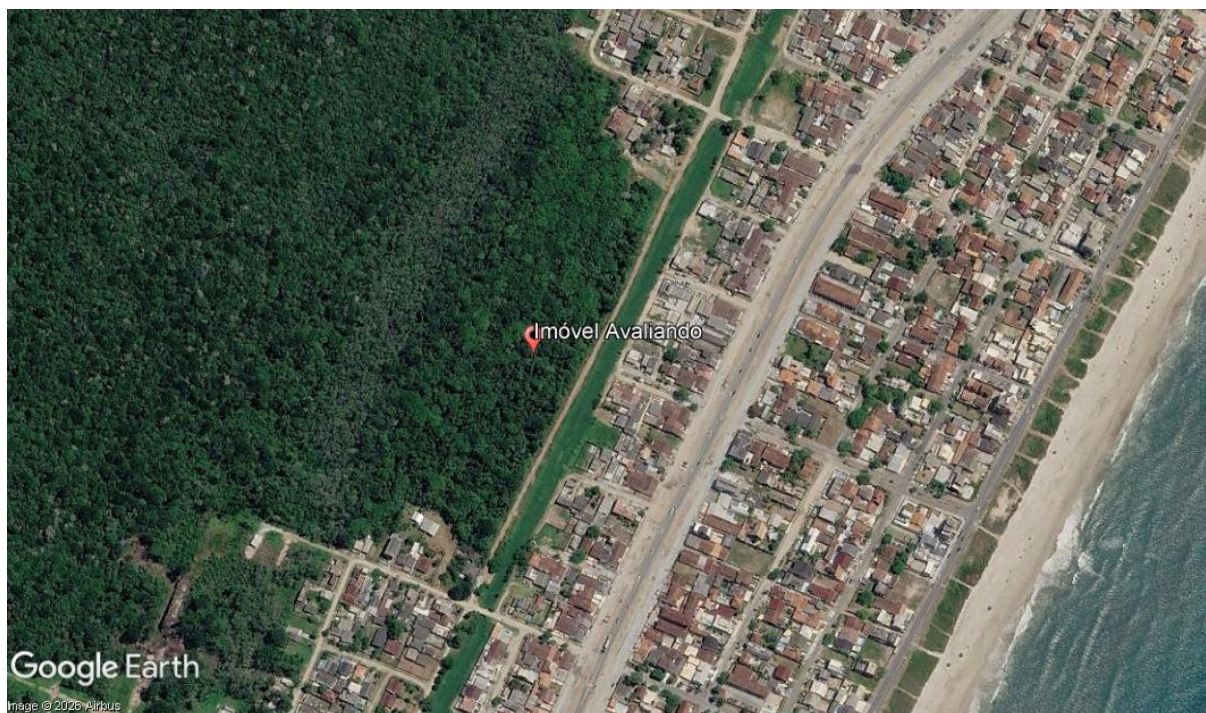
A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Matinhos/PR	Posição do Lote	Meio de quadra
Bairro	Betaras	Quadricula	
Dados Registrais			
Matrícula	34.902	Área total (m²)	360,00
Indicação Fiscal		Testada (m)	12,00
Inscrição Imobiliária	0041.015A.00393	Cadastro Imobiliário	20092
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento		Loteamento	da Planta "Balneário Ipacará I"
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	Não
Energia Elétrica	Não	Topografia	Active/declive até 5%

O imóvel "Lote 393 - Quadra 15A", da Planta "Balneário Ipacará I", de propriedade de Deucher e Deucher Ltda, localiza-se na Rua Assunção, no bairro Betaras, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 34.902 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 360,00 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\$ 5.878,08 (cinco mil oitocentos e setenta e oito reais 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 fevereiro de 2026, onde foram coletadas 7 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 7 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 7 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) Topografia

Os terrenos urbanos/urbanizáveis não necessariamente apresentam-se em locais planos, sem declividade. Portanto, outro fator que pode valorizar ou desvalorizar um terreno urbano é sua topografia. Desta forma, identificaram-se quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua topografia do terreno, sendo fator 1,00 para terreno plano; fator 0,90 para terreno com até 5% de aclave/declive; fator 0,85 para terreno com aclave ou declive variando entre 5% e 10%; e fator 0,80 para terreno com aclave/declive acima de 10%.

g) 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.

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 7 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 2 amostras 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\$ 367,67/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 502,65/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 435,16/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 435,16/m²**, correspondente ao mês de fevereiro de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Valores do Terreno

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

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

Onde:

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

Quadro 3 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K final	Valor Total (R\$)
435,16	360,00	0,19	29.608,29

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 4.

Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Lote 393 - Quadra 15A	29.608,29	30.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Existe uma divergência quanto à titularidade do imóvel, já que na matrícula consta como proprietária a empresa DEUCHER & DEUCHER LTDA, enquanto no cadastro municipal figura DEUCHER RESTAURANTE LTDA. Tal inconsistência deve ser apurada em diligência para fins de avaliação e eventual regularização.
- O imóvel está gravado com múltiplas penhoras decorrentes de execuções fiscais municipais, o que caracteriza ônus relevante e impacta diretamente na avaliação e liquidez do bem. 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 o Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Matinhos registra a existência de infraestrutura urbana no lote — como rede elétrica, água, iluminação pública, pavimentação e meio-fio —, as imagens de satélite mais recentes demonstram que tais serviços não estão efetivamente implantados na área, que permanece em estado natural, com cobertura vegetal e sem vias de acesso. 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 ajustar o valor do imóvel à sua condição física atual, refletindo a falta de infraestrutura implantada e garantindo maior aderência do laudo à realidade constatada.
- Foram aplicados fatores de correção sobre o valor total do imóvel, objetivando ajustar o valor às condições reais de mercado e de uso do terreno, em razão de quatro aspectos fundamentais: ambiental, pois o lote está inserido em área de restinga, sujeita a restrições legais de uso e ocupação que reduzem seu potencial construtivo e valor de mercado; infraestrutura, já que, embora o cadastro municipal registre a previsão de serviços básicos, as imagens de satélite e a planta do loteamento

evidenciam que tais melhorias não foram efetivamente implantadas, o que compromete a atratividade e aumenta os custos futuros de ocupação; regularização, diante das divergências entre matrícula e cadastro imobiliário, além da matrícula provisória, que geram insegurança jurídica e necessidade de diligências para plena regularização; e topografia, considerando que a conformação natural do terreno pode exigir adequações para uso, justificando a aplicação de um fator de correção de 10%. Esses fatores, em conjunto, reduzem a atratividade e a liquidez do bem, tornando necessária a aplicação de correções negativas para que o laudo reflita com fidelidade a condição física, urbanística, ambiental e registral constatada.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$30.000,00 (trinta 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, 5 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

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Fevereiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	Identificação do Imóvel											R\$ / m² (sem homog.)
	Endereço	Esquina		Acesso		Testada (m)	Profundidade (m)	Distância do Centro (km)	Distância da Praia (m)	Área (m²)	Valor Total (R\$)	
1	Rua Projetada (R. Guarapuava)	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	11,60	31,03	2,51	0,62	360,00	120.000,00	333,33
2	Rua José Campos Hidalgo	Não	1,00	Asfalto	1,00	12,00	30,00	2,13	0,13	360,00	500.000,00	1.388,89
3	Rua Jacarandá	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	10,00	22,00	2,74	0,67	220,00	140.000,00	636,36
4	Rua Itamar	Não	1,00	Asfalto	1,00	14,00	26,43	3,74	0,94	370,00	190.000,00	513,51
5	Rua Osiris Ricardo dos Santos	Não	1,00	Asfalto	1,00	11,00	30,00	4,74	0,17	330,00	450.000,00	1.363,64
6	Rua Jacarandá	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	12,00	22,00	5,74	0,74	264,00	160.000,00	606,06
7	Avenida do Canal	Não	1,00	Larga cascalhada	0,90	12,00	38,00	6,74	0,45	456,00	300.000,00	657,89
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando		Não	1,00	Estreita chão batido	0,75	12,00	30,00	6,28	0,53	360,00	265.714,29	785,67

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Fevereiro 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		ACESSO	DISTÂNCIA CENTRO	DISTÂNCIA PRAIA	ESQUINA			
				Dimensão	K ₁	Efetiva	K ₂	Equivalente	K ₃	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈			
1	333,33	0,90	300,00	360,00	1,000	11,60	0,992	31,03	1,000	0,938	1,121	0,981	1,000	1,023	306,77	
2	1.388,89	0,90	1.250,00	360,00	1,000	12,00	1,000	30,00	1,000	0,750	1,145	1,192	1,000	1,024	1.279,66	
3	636,36	0,90	572,73	220,00	0,940	10,00	0,955	22,00	1,000	0,938	1,109	0,971	1,000	0,908	519,79	
4	513,51	0,90	462,16	370,00	1,007	14,00	1,039	26,43	1,000	0,750	1,067	0,931	1,000	0,780	360,35	
5	1.363,64	0,90	1.227,27	330,00	0,978	11,00	0,978	30,00	1,000	0,750	1,036	1,153	1,000	0,858	1.052,55	
6	606,06	0,90	545,45	264,00	0,925	12,00	1,000	22,00	1,000	0,938	1,011	0,959	1,000	0,842	459,15	
7	657,89	0,90	592,11	456,00	1,061	12,00	1,000	38,00	1,000	0,833	0,991	1,021	1,000	0,895	529,74	
Média														0,904	644,00	

Testada Padrão (m): 12,00

Profundidade mínimo (m): 15,00

Profundidade máxima (m): 60,00

L_{inferior}: 0,723

L_{superior}: 1,130

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data da Pesquisa: Fevereiro de 2025
Município: Matinhos/PR

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m²)	VU R\$/m² Homogen.	Amostras descartadas
1	110.438,18	360,00	306,77	
2	460.677,10	360,00	1.279,66	*
3	114.352,74	220,00	519,79	
4	133.331,32	370,00	360,35	
5	347.341,61	330,00	1.052,55	*
6	121.214,45	264,00	459,15	
7	241.561,25	456,00	529,74	
Média Homogeneizada			644,00	

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m²)	VU R\$/m² Homogen.
1	110.438,18	360,00	306,77
3	114.352,74	220,00	519,79
4	133.331,32	370,00	360,35
6	121.214,45	264,00	459,15
7	241.561,25	456,00	529,74
Média Saneada			435,16

"n" = 7
Desvio Padrão (s) = R\$ 371,44
L_{inf} = R\$ 272,56
L_{sup} = R\$ 1.015,44

(*) Amostra(s) descartada(s): 2

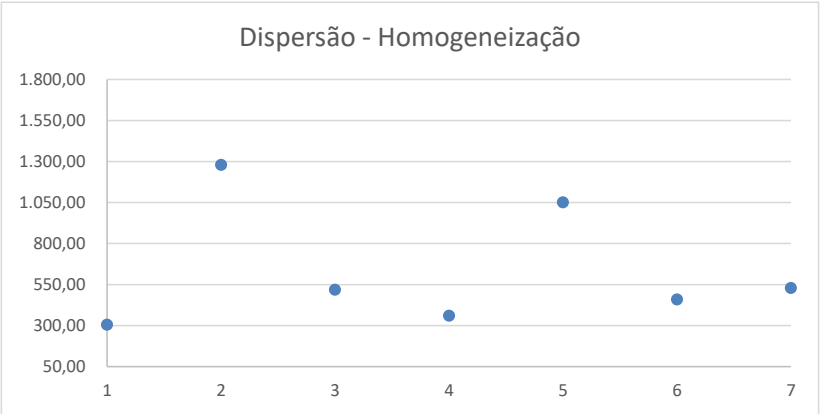
Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 98,44

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

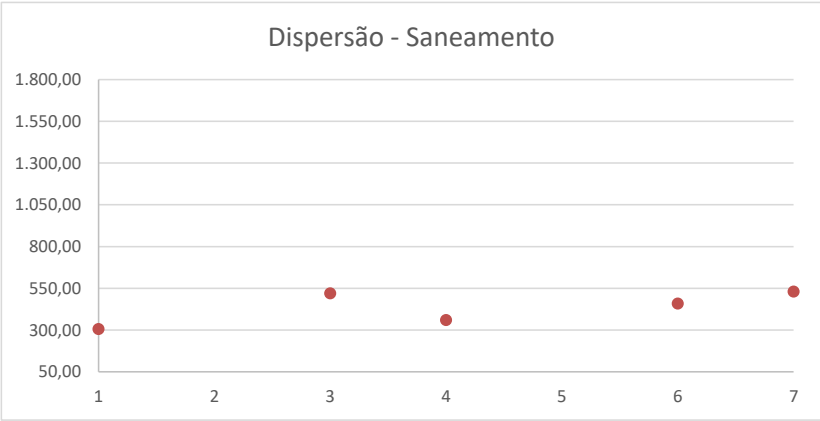
Intervalo de Confiança = R\$ 67,49
IC_{inferior} = R\$ 367,67
IC_{superior} = R\$ 502,65

Cálculo p/ Grau de Precisão = 31,02%

Coefficiente de Variação = 22,62%



VTN_{mínimo} = R\$ 367,67/m²
VTN_{médio} = **R\$ 435,16/m²**
VTN_{máximo} = R\$ 502,65/m²



Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

Amostra	Informante	Link do anúncio
1	Efetiva Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-pronto-para-construir-em-betaras-preco-de-3009066714.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
2	Kalil Corretor de Imóveis	https://www.kalilcorretor.com.br/428/imoveis/venda-terreno-ipacarai-matinhos-pr
3	Apolar Afonso Pena	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-pereque-220m2-RS140000/id-35775291/#&qid=photo-swipe-gallery&pid=6
4	Edson Luis Campos	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-370m2-em-matinhos-pr-3027097117.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
5	Adquira Imóveis	Terreno à venda, Solymar, Matinhos - R\$ 450.000, 300 m2 - ID: 3021552225 - Imovelweb
6	Gustavo Freitag	Terreno à venda, Perequê, Matinhos - R\$ 160.000, 264 m2 - ID: 2999289016 - Imovelweb
7	V3 Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-456-m-por-r\$-300.000-inaja-3019039422.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1

AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04



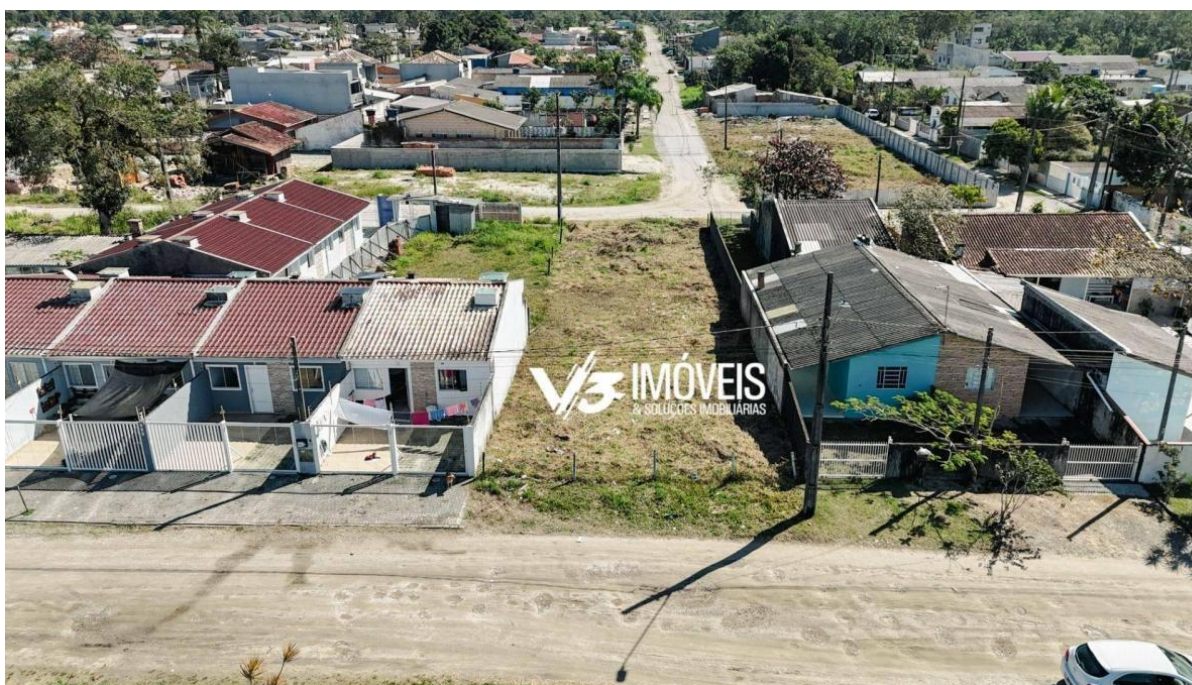
AMOSTRA 05



AMOSTRA 06

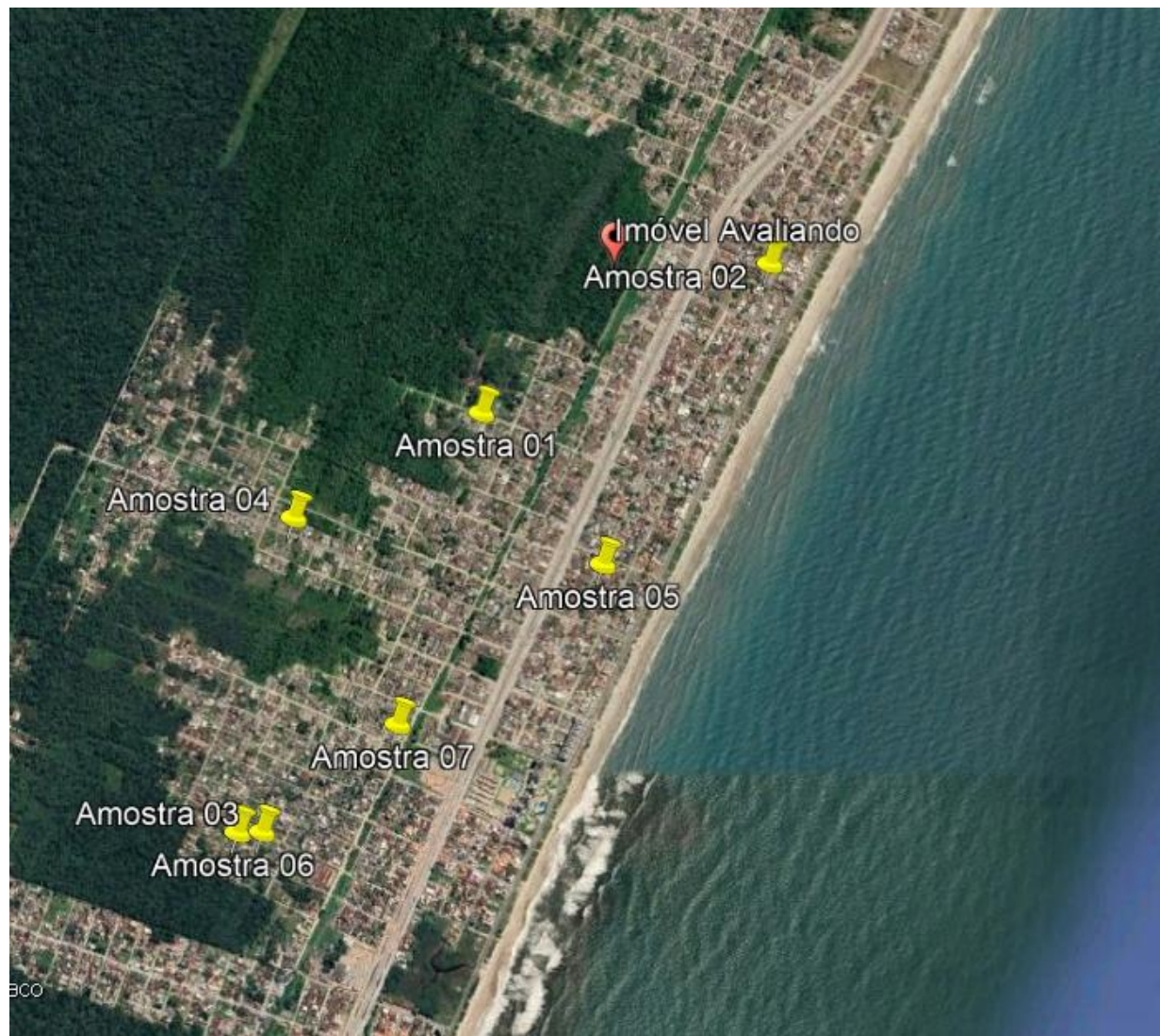


AMOSTRA 07



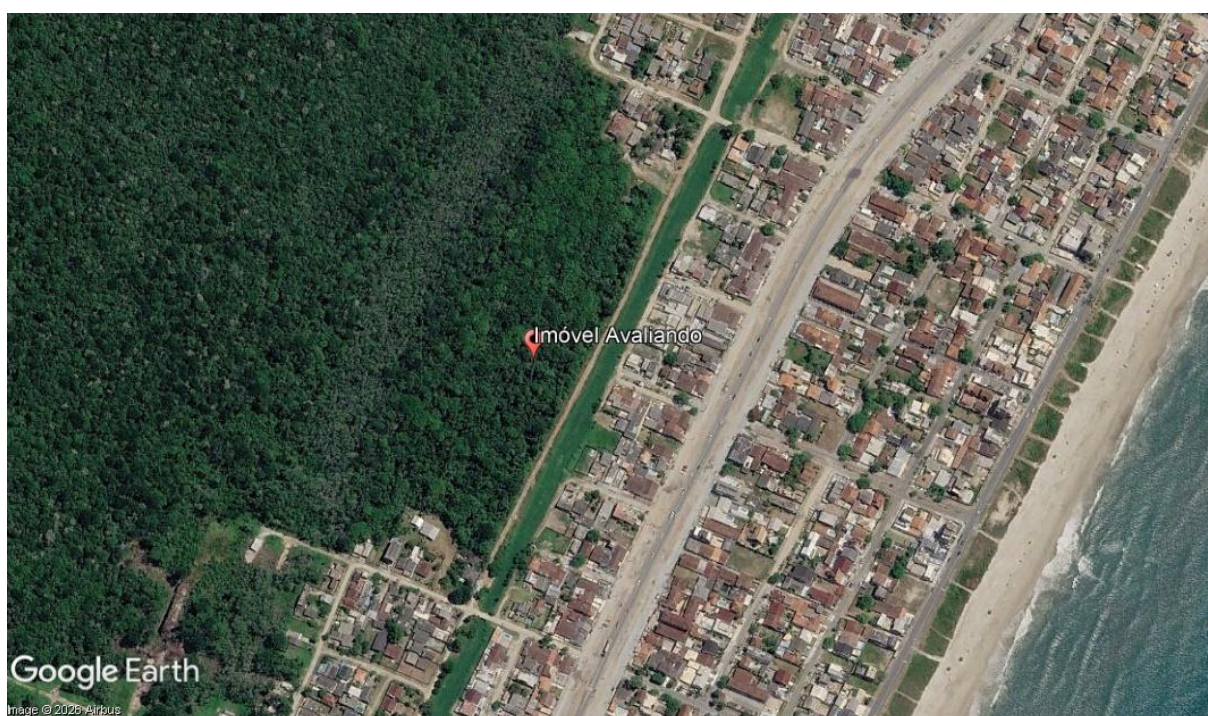
ANEXO II

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) 3453-1001

OFICIAL: ALCESTE RIBAS DE MACEDO FILHO

Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica:

Matrícula n.º 34.902

Matinhos, 15 de março de 2011

IMÓVEL: Lote de terreno nº 393 (trezentos e noventa e três), da quadra nº 15-A (quinze A), da Planta de reformulação do **BALNEÁRIO IPACARAÍ**, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR, sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: DEUCHER & DEUCHER LTDA, CNPJ 76.031.020/0001-91, com sede na Rua XV de Novembro nº 570, 1º andar, sala 101, Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 32.480, às fls.143, do livro nº 3-AE, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Paranaguá-PR.

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

R.1-34.902, de 15 de março de 2011.

PROTOCOLO Nº 83.155 de 07/02/2011. ARRESTO: conforme auto de arresto e depósito, lavrado em data de 21/06/2007, 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 003185/2006, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **MOBISA - ADMINISTRAÇÃO E PROMOÇÃO DE VENDAS LTDA** e DA 4.420/2006, 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 causa: R\$ 288,54. 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 188-EF/2011, desta Serventia. Custas Serventia: R\$ 53,30 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - *EPAN

AV.2-34.902, de 08 de maio de 2015.

PROTOCOLO Nº 119.159 de 26/03/2015. CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA: conforme termo de conversão de arresto em penhora, lavrado em data de 28/08/2014, em cumprimento a determinação da M.M. Juíza de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, Dra. Danielle Guimarães da Costa, contido nos autos de Execução Fiscal nº 003185/2006, em que é exequente Município de Matinhos e executada Mobisa - Administração e Promoção de Vendas Ltda e DA 4.420/2006, 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 art. 555, do Código de Normas da Douta Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, e consoante informação contida ao Ofício nº 228-EF/2015, desta Serventia. Dispensado do recolhimento do Funrejus conforme artigo 3º, VII, b, da Lei 12.604, de 02/07/1999. Custas serventia: R\$ 11,03 (60 VRC). SELO DIGITAL Nº SXqWO . D4bUj . 4EVng, Controle: zoKL1 . 8Xsm. O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - FR

R.3-34.902, de 22 de Janeiro de 2024.

PROTOCOLO Nº 170.711 de 18/01/2024. PENHORA: conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 30/11/2023, expedido pela Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos, contida nos autos de execução fiscal nº 0015442-16.2009.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **DEUCHER & DEUCHER LTDA** e **MOBISA - ADMINISTRAÇÃO E PROMOÇÃO DE VENDAS LTDA**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 767,45. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. FUNREJUS: R\$ 1,54. Fundep: R\$ 5,24. ISS: R\$ 5,24. SELO Nº SFRIL.TJKNP.m4PIp-XD6Gc.1379q. Custas Serventia: R\$ 104,70 (1260 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - GPN

R.4-34.902, de 19 de Junho de 2024.

PROTOCOLO Nº 173.595 de 17/06/2024. PENHORA: conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 07/06/2024, expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Matinhos-PR, contida nos autos de execução fiscal nº 0012800-94.2014.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **MOBISA - ADMINISTRAÇÃO E PROMOÇÃO DE VENDAS LTDA**, 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\$ 260,17. 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\$ 0,52. Fundep: R\$ 5,24. ISS: R\$ 5,24. SELO Nº SFRIL.7JRPP.Fo4Wz-8LrJL.1379q.

Custas Serventia: R\$ SOLICITADO POR: RONYSSON PONTES - CPF/CNPJ: ***.880.019-** DATA: 10/09/2024 13:39:06



MUNICIPIO DE MATINHOS

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 20092

Cadastro Imobiliário(Terreno): 20092

Informações do Imóvel

Cadastro : 20092	Insc. Imob. : 0041.015A.00393	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 32480		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua ASSUNÇÃO (IPACARAÍ)		Código Logradouro : 396
Bairro : 15 - Betaras		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 41 - BALNEÁRIO IPACARAÍ "I" PARTE	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 15A	Lote : 0393	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 187119 - DEUCHER RESTAURANTE LTDA		
Cidade : Curitiba	Estado : PR	CEP : 80.730-201
Bairro : 2213 - BATEL	Logradouro : Alameda DOUTOR CARLOS DE CARVALHO, 2380	

Seção

Seção :1029

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	12,00	1029 - X	Rua ASSUNÇÃO (IPACARAÍ)	Betaras	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 360,00	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0041.015A.00393	Matrícula:	32480
Cadastro Imobiliário:	20092		
Endereço:	Rua ASSUNÇÃO (IPACARAÍ), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Betaras	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	15A
Loteamento:	BALNEÁRIO IPACARAÍ "I" PARTE	Lote:	0393
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	360,00 m²	Área Construída da Unidade:	0,00 m²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	DEUCHER RESTAURANTE LTDA	Cadastro Único:	187119
CPF/CNPJ:	76.031.020/0001-91		
Endereço:	Alameda DOUTOR CARLOS DE CARVALHO	Nº:	2380
Bairro:	BATEL	Cep:	80.730-201
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 **DEUCHER RESTAURANTE LTDA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 76.031.020/0001-91. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 32480** está cadastrado para pagamento de IPTU(Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 20092 e inscrição imobiliária nº 0041.015A.00393 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\$5.878,08

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$5.878,08

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda