



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0010612-07.2009.8.16.0116

TERRENO - LOTE 17E

Rua Rancho Alegre, Colônia Jacarandá, Matinhos/PR

Lote 17, quadra E da Planta "Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos 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	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	6
4.1	Valor Venal	7
5	MÉTODO UTILIZADO	8
5.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	8
6	PESQUISA DE PREÇOS	9
6.1	Coleta dos Dados Amostrais	9
6.2	Metodologia Aplicada.....	9
6.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	10
6.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	10
6.4	Saneamento das Amostras	14
6.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	14
6.6	Valor Básico Unitário.....	15
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1	Valores do Terreno	15
7.2	Arredondamento de Valores	16
8	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	16
9	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18
10	ANEXOS	19

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	11
Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Superfície do Solo.....	13
Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.....	15
Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.....	15
Quadro 6 - Valor total arredondado do imóvel.....	16

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Antônio Augusto de Arruda Silveira
- **Terceiro:** Prince Eduardo Lima Soares
- **Objeto de Avaliação:** Lote 17, quadra E, da Planta "Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I", situado na Rua Rancho Alegre, Colônia Jacarandá, Matinhos/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Março/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 Colônia Jacarandá, 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 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	Colônia Jacarandá	Quadricula	
Dados Registrais			
Matrícula	54.230	Área total (m²)	300,00
Indicação Fiscal	2F.121.00E.0017.0001	Testada (m)	12,00
Inscrição Imobiliária	0121.000E.00017	Cadastro Imobiliário	37570
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento		Loteamento	da Planta "Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I"
Uso do Imóvel		Sistema Viário	
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Sem pavimentação	Transporte Público	
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Não
Águas Pluviais / Drenagem	Não	Proximidade com Comércio e Serviços	Não
Energia Elétrica	Sim	Topografia	

O imóvel "Lote 17E", situado no lote 17, quadra E, da Planta "Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I", de propriedade de Prince Eduardo Lima Soares, localiza-se na Rua Rancho Alegre, no bairro Colônia Jacarandá, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 54.230 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 300,00 m².

Figura 1 - Mapa de localização do imóvel avaliando.



4.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, é de R\$ 4.742,97 (quatro mil e setecentos e quarenta e dois reais e noventa e sete centavos).

5 MÉTODO UTILIZADO

5.1 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.

6 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.

6.1 Coleta dos Dados Amostrais

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

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

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

6.2 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.

6.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

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

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

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

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

Neste grupo foram pesquisados 6 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 1 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 5 elementos, conforme apresentado em anexo.

6.3.1 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.

6.4 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 5 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 3 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

6.5 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.

6.6 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\$ 318,05/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 556,41/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 437,23/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 437,23/m²**, correspondente ao mês de janeiro de 2026.

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 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 4 – Fatores de correção aplicados.

Fator Regularização	Fator Infraestrutura	Fator Acesso	Fator Risco Jurídico	Fator Restrição de Uso	Fator K Final
0,80	0,90	0,75	0,80	0,85	0,37

Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
437,23	300,00	0,37	48.165,26

7.2 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.

Quadro 6 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Lote 17E	48.165,26	48.000,00

8 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O lote descrito na matrícula nº 54.230 encontra-se gravado com diversos ônus e gravames de natureza judicial. Há registros de três penhoras ativas, todas vinculadas a débitos fiscais do antigo proprietário, que comprometem a plena disponibilidade do imóvel. Essas averbações indicam que o bem está vinculado a processos judiciais e não pode ser livremente negociado ou transferido sem a devida regularização. Em síntese, trata-se de um imóvel com restrições relevantes, cujo valor de mercado e liquidez ficam diretamente afetados pela existência dessas penhoras. O comprador, atual proprietário do imóvel, declarou ter ciência das penhoras no ato da aquisição.
- Constata-se, pelas imagens de satélite, que o lote nº 17 da quadra E, aparentemente, apresenta uma edificação não identificada nos registros oficiais. Essa divergência entre a realidade física e os cadastros municipais pode gerar problemas como cobrança incorreta de IPTU, questionamentos sobre regularidade urbanística e eventuais restrições ambientais ou legais. É importante enfatizar que o presente laudo de avaliação considera exclusivamente o terreno, conforme descrito na matrícula e nos documentos da Prefeitura, não abrangendo qualquer construção existente que não esteja formalmente registrada.
- A documentação analisada apresenta divergências relevantes. A matrícula nº 54.230, do Registro de Imóveis de Matinhos, aponta como atual proprietário Prince Eduardo Lima Soares, enquanto os registros municipais (Cadastro Imobiliário e Certidão de Valor Venal) ainda indicam Antonio Augusto de Arruda Silveira como titular. Além disso, os documentos da

Prefeitura registram o lote como terreno vazio, sem área construída, embora haja indícios de edificação não cadastrada. Em síntese, há inconsistência entre os dados cartoriais e os municipais quanto à titularidade e à caracterização física do imóvel.

- A área do loteamento, ao qual o lote avaliado está inserido, se encontra em área de Mata Atlântica, sob o perímetro de área de preservação com uso restrito. Por este motivo, foi aplicado um fator de correção ambiental. Também foram aplicados outros fatores de correção, pela falta de infraestrutura do local, tais como energia elétrica, rede de água e esgoto, rede de drenagem etc., pela distância do lote em relação à rodovia e acesso ao imóvel, além da necessidade de atualização e regularização cadastral e documental do imóvel.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$48.000,00 (quarenta e oito 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, 6 de março de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

10 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 PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro de 2026

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 Rancho Alegre	Sim	1,10	Larga cascalhada	0,90	15,00	25,00	Seca e firme	1,00	2,50	2,86	375,00	160.000,00	426,67
2	Avenida José Artur Zanluti, 910	Não	1,00	Asfalto	1,00	11,00	30,00	Seca e firme	1,00	1,37	2,14	330,00	280.000,00	848,48
3	Rua Santo Amaro	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	10,00	22,00	Seca e firme	1,00	2,60	1,91	220,00	65.000,00	295,45
4	Rua Cenira da Silva Mesquita	Sim	1,10	Estreita cascalhada	0,80	14,00	24,00	Seca e firme	1,00	0,18	0,95	336,00	240.000,00	714,29
5	Rua H	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	12,00	30,00	Seca e firme	1,00	1,64	2,59	360,00	200.000,00	555,56
6	Rua Juvêncio Ramos	Não	1,00	Asfalto	1,00	12,00	30,00	Seca e firme	1,00	1,64	2,59	360,00	250.000,00	694,44
Situação Paradigma / Avaliando		Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	12,00	27,50	Seca e firme	1,00	1,66	2,17	330,17	199.166,67	589,15

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro de 2026

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	426,67	0,90	384,00	375,00	1,032	15,00	1,057	25,00	1,000	1,000	0,889	0,950	0,966	0,909	0,809	310,84	
2	848,48	0,90	763,64	330,00	1,000	11,00	0,978	30,00	1,000	1,000	0,800	1,024	1,002	1,000	0,803	613,16	
3	295,45	0,90	265,91	220,00	0,951	10,00	0,955	22,00	1,000	1,000	1,000	0,945	1,016	1,000	0,872	231,95	
4	714,29	0,90	642,86	336,00	1,004	14,00	1,039	24,00	1,000	1,000	1,000	1,320	1,109	0,909	1,389	892,74	*
5	555,56	0,90	500,00	360,00	1,022	12,00	1,000	30,00	1,000	1,000	1,000	1,001	0,978	1,000	1,001	500,42	
6	694,44	0,90	625,00	360,00	1,022	12,00	1,000	30,00	1,000	1,000	0,800	1,001	0,978	1,000	0,801	500,42	
Média															0,946	508,26	

Testada Padrão (m): 12,00
Profundidade mínimo (m): 13,75
Profundidade máxima (m): 55,00

L_{inferior}: 0,757
L_{superior}: 1,182

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data da Pesquisa: Janeiro de 2026

Município: Matinhos/PR

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m²)	VU R\$/m² Homogen.	Amostras descartadas
1	116.565,92	375,00	310,84	
2	202.342,60	330,00	613,16	*
3	51.028,34	220,00	231,95	*
5	180.151,31	360,00	500,42	
6	180.151,31	360,00	500,42	
Média Homogeneizada			431,36	

"n" = 5

Desvio Padrão (s) = R\$ 155,63

L_{inf} = R\$ 275,73

L_{sup} = R\$ 586,99

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

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m²)	VU R\$/m² Homogen.
1	116.565,92	375,00	R\$ 310,84
5	180.151,31	360,00	R\$ 500,42
6	180.151,31	360,00	R\$ 500,42
Média Saneada			437,23

Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 109,45

"n" _{saneado} = 3

Graus de Liberdade (GL) = 2

t student = 1,886

Intervalo de Confiança = R\$ 119,18

IC_{inferior} = R\$ 318,05

IC_{superior} = R\$ 556,41

Cálculo p/ Grau de Precisão = 54,52%

Coefficiente de Variação = 25,03%

VTN_{mínimo} = R\$ 318,05/m²

VTN_{médio} = R\$ 437,23/m²

VTN_{máximo} = R\$ 556,41/m²

Amostra	Link do anúncio
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-matinhos-pr-375m2-id-2857262959/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaozinho-matinhos-pr-330m2-id-2826845040/
3	https://www.nabravaimoveis.com.br/imovel/3923939/terreno-venda-matinhos-pr-rio-da-onca
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-matinhos-pr-336m2-id-2681679731/?source=ranking%2Crp
5	https://www.costabravaimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-tabuleiro-matinhos-code-515
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-em-tabuleiro-matinhos-3024156550.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=2

AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



AMOSTRA 06



ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - Matinhos - Paraná

Rua Lea Viale Cury, 232 - 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 54.230

Matinhos, 06 de Agosto de 2021

IMÓVEL: Lote de terreno urbano n.º 17 (dezessete), da quadra E, da planta **PARQUE BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I**, oriundo do desmembramento do lote n.º 8-A, este oriundo da unificação dos lotes n.ºs 7-A e 08, da Gleba 03, da Colônia Jacarandá, situado no Município e Comarca de Matinhos, Paraná, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 03, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote n.º 18, pelo lado esquerdo confronta com o lote n.º 16, e na linha de fundos onde mede 12,00 metros confronta com o lote n.º 02, perfazendo a área total de 300,00 m². Indicação Fiscal: 2F.121.00E.0017.0001. Cadastro Imobiliário n.º 37570.

PROPRIETÁRIO: ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA, CPF 003.999.069-91, RG 296.033-SSP/PR, brasileiro, separado judicialmente, médico, residente e domiciliado na Rua Gago Coutinho, n.º 313, Bacacheri, Curitiba, Paraná.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 20.777, deste Ofício.

AV.1-54.230, de 06 de Agosto de 2021.

PROTOCOLO: N.º 150.624 de 08/04/2021. **TRANSPOSIÇÃO DE ÔNUS - PENHORA:** conforme registro n.º 01 (R.1) da matrícula n.º 20.277, deste Ofício, procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel desta objeto está gravado com o seguinte ônus: **PENHORA**, instituída com base no auto de penhora e depósito, lavrado em data de 30/08/2005, expedido pela Vara Cível e Anexos desta Comarca de Comarca de Matinhos, Paraná, contida nos autos de execução fiscal n.º 003444/2001, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, DA 413/01, 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\$ 968,73. Valor atribuído ao imóvel: R\$ 3.557,59. Funrejus: R\$ 3,41. Fundep: R\$ 1,08. **SELO DIGITAL** N.º 1813795AVAA0000000334421K: R\$ 5,25. Custas Serventia: R\$ 68,35 (315 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - MGAA

AV.2-54.230, de 06 de Agosto de 2021.

PROTOCOLO N.º 150.624 de 08/04/2021. **TRANSPOSIÇÃO DE ÔNUS - PENHORA:** conforme registro n.º 02 (R.2) da matrícula n.º 20.277, deste Ofício, procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel desta objeto está gravado com o seguinte ônus: **PENHORA**, instituída com base no auto de penhora e depósito, lavrado em data de 10/02/2011, expedido pela Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos, Paraná, contida nos autos de Embargos à execução fiscal n.º 0000764-98.2006.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, 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\$ 847,84. Valor atribuído ao imóvel: R\$ 2.801,25. Funrejus: R\$ 3,41. Fundep: R\$ 1,08. **SELO DIGITAL** N.º 1813795AVAA0000000334421K: R\$ 5,25. Custas Serventia: R\$ 68,35 (315 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - MGAA

R.3-54.230, de 06 de Agosto de 2021.

PROTOCOLO: N.º 150.624 de 08/04/2021. **COMPRA E VENDA:** conforme contrato particular de compra e venda, datado de 06/09/2019, procede-se a este registro para fazer constar que o proprietário, Antonio Augusto de Arruda Silveira, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula para **PRINCE EDUARDO LIMA SOARES**, CPF 073.864.749-70, RG 9.976.562-3-SESP/PR, brasileiro, do comércio, solteiro, residente e domiciliado na Rua Professora Marieta de Souza e Silva, n.º 817, Afonso Pena, São José dos Pinhais, Paraná, pelo preço total de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), já recebidos. Condições: o adquirente declarou no título ter plena ciência da penhora mencionada na averbação n.º 01 (AV.1) e 02 (AV.2), da presente matrícula. Integram a este ato: a) Inexigibilidade da CND-INSS; b) Certidões de tributos fiscais federais - dispensadas; c) Certidões de tributos fiscais estaduais - dispensadas; d) Certidões de tributos fiscais municipais - dispensadas; e) CNIB - código hash: 3d70. d0b2. 25cf. 05b3. 30fe. 17a6. 67ab. 3bd3. dccf. d259; f) ITBI n.º 723/2021 (valor base de cálculo: R\$ 3.599,79; g) FUNREJUS - Guia n.º 44732975-6: R\$ 7,20; h) Fundep: R\$ 13,67; Emitida a DOI. **SELO DIGITAL** N.º 1813795CVAA0000000371321D: R\$ 5,25. Custas Serventia: R\$ 273,42 (1.260 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - MGAA

R.4-54.230, de 27 de Novembro de 2023.

PROTOCOLO N.º 169.654 de 24/11/2023. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 16/10/2023, expedido pela Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos, contida nos autos de execução fiscal n.º 0010612-07.2009.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 825,48. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. FUNREJUS: R\$ 1,66. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. **SELO** N.º 5FRIL5JWEP.MZbhp-QvREs.1379q. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - GPN

**MUNICIPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 37570

Cadastro Imobiliário(Terreno): 37570					
Informações do Imóvel					
Cadastro	: 37570	Insc. Imob.	: 0121.000E.00017	Insc. Imob. Anterior	:
Matricula	: 36186			Data Cadastro	: 05/03/2019
Logradouro	: Rua RANCHO ALEGRE- PORTAL DAS P. MTS			Codigo Logradouro	: 782
Bairro	: 3 - Sertãozinho				
Complemento	:	Inf. Comp.	:		
Loteamento	: 121 - PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Edifício	:	Bloco/Apto	: /
Quadra	: 00E	Lote	: 0017		
Garagem	:	Loja	:	Sala	:
Informações do Proprietário					
Proprietário	: 131270 - ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA				
Cidade	: Matinhos	Estado	: PR	CEP	: 83.260-000
Bairro	: 3 - Sertãozinho	Logradouro	: Rua ELISIO PEREIRA ALVES FILHO, 291		
Seção					
Seção :2304					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
1 - Valor M²	15.809893534832	9 - F	33		
37 - Telefone		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	2304 - X	Rua RANCHO ALEGRE- PORTAL DAS P. MTS	Sertãozinho	83.260-000
Profundidade:	0,00	Área do Lote:	300,00	Total Unidade:	0
				Área tot. const.:	0,00



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0121.000E.00017	Matrícula:	36186
Cadastro Imobiliário:	37570		
Endereço:	Rua RANCHO ALEGRE- PORTAL DAS P. MTS, Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Sertãozinho	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	00E
Loteamento:	PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Lote:	0017
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	300,00 m²	Área Construída da Unidade:	0,00 m²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA	Cadastro Único:	131270
CPF/CNPJ:	003.999.069-91		
Endereço:	Rua ELISIO PEREIRA ALVES FILHO	Nº:	291
Bairro:	Sertãozinho	Cep:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	Estado:	PR

CERTIFICO, para os devidos fins e a pedido verbal da parte interessada que, verificando o cadastro imobiliário desta Prefeitura, constatei que o imóvel com as características acima descritas, de propriedade de **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 003.999.069-91. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 36186** está cadastrado para pagamento de IPTU(Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 37570 e inscrição imobiliária nº 0121.000E.00017 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\$4.742,97

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$4.742,97

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda