



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0013492-93.2014.8.16.0116

TERRENO - LOTE01M

Rua dos Carajás (Avenida do Canal), Gaivotas, Matinhos/PR
Lote 01, quadra M da Planta "Balneário dos Corais"



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	6
5	MÉTODO UTILIZADO	7
5.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	7
6	PESQUISA DE PREÇOS	7
6.1	Coleta dos Dados Amostrais	7
6.2	Metodologia Aplicada.....	8
6.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	8
6.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	9
6.4	Saneamento das Amostras	12
6.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	13
6.6	Valor Básico Unitário.....	13
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
7.1	Valores do Terreno	14
7.2	Arredondamento de Valores	14
8	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	15
9	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	16
10	ANEXOS	17

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	10
Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Superfície do Solo.....	11
Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.....	14
Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.....	14
Quadro 6 - Valor total arredondado do imóvel.....	14

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Canavieiras Empreendimentos Imobiliários Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno - lote 01, quadra M, da Planta "Balneário dos Corais", situado na Rua dos Carajás (Avenida do Canal), Gaivotas, 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 Gaivotas, 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	Esquina
Bairro	Gaivotas	Quadrícula	
Dados Registrais			
Matrícula	47.364	Área total (m²)	429,00
Indicação Fiscal		Testada (m)	12,00
Inscrição Imobiliária	0086.000M.00001	Cadastro Imobiliário	30130
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento		Loteamento	da Planta "Balneário dos Corais"
Uso do Imóvel	Residencial	Sistema Viário	
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Sem pavimentação	Transporte Público	
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário		Coleta de Resíduos Sólidos	Não
Águas Pluviais / Drenagem	Não	Proximidade com Comércio e Serviços	
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Plana

O imóvel "Lote 01M", situado no lote 01, quadra M, da Planta "Balneário dos Corais", de propriedade de Canavieiras Empreendimentos Imobiliários Ltda, localiza-se na Rua dos Carajás (Avenida do Canal), no bairro Gaivotas, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 47.364 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 429,00 m².

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\$ 7.004,71 (Sete mil quatro reais e setenta e um 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 março 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.

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 esse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel 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 1 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 6 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
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}}$ para diferença entre áreas inferior a 30%
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}}$ para diferença entre áreas superior a 30%

c) Acesso

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

d) Testada

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

e) Profundidade

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

f) Esquina

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

g) Superfície do Solo

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

A superfície do solo em imóveis urbanos ou urbanizáveis é classificada com base em cinco condições distintas: seca e firme, úmida, alagadiça, brejosa ou pantanosa, e até permanentemente alagada. Terrenos secos e firmes são preferidos por oferecerem maior estabilidade e melhores condições para construção. No entanto, terrenos com problemas de drenagem ou suscetíveis a inundações podem exigir investimentos adicionais e afetar negativamente o valor de mercado.

Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Superfície do Solo.

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

h) Distância do Centro e da Praia

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

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

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

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

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 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 6 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 1 amostra por possuir valor unitário homogêneo 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.

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 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.

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\$ 215,99/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 219,75/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 217,87/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 217,87/m²**, correspondente ao mês de março 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 Risco Jurídico	Fator Infraestrutura	Fator K Final
0,70	0,85	0,60

Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
217,87	429,00	0,60	55.612,41

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 01M	55.612,41	56.000,00

8 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O imóvel da matrícula nº 47.364 encontra-se gravado por penhora judicial em execução fiscal movida pelo Município de Matinhos. Tal gravame compromete a plena disponibilidade do bem, reduz sua liquidez, além de promover insegurança jurídica e a menor atratividade do imóvel no mercado.
- Aplica-se o Fator Infraestrutura de 0,85, em razão da ausência de coleta de resíduos sólidos, sistema de águas pluviais e meio-fio, elementos essenciais para a plena urbanização. O Fator de Risco Jurídico de 0,70 é justificado pela existência de gravames e restrições judiciais que comprometem a segurança dominial e a liquidez do bem, impondo depreciação significativa ao valor de mercado. Os fatores Esquina e Acesso já foram contemplados na homogeneização da pesquisa de preços, quando da comparação das amostras com o imóvel avaliando.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$56.000,00 (Cinquenta e seis mil reais)**.

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

Matinhos, 16 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 BALNEÁRIO CORAIS

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Março de 2026

Município: Matinhos/PR

Amostra	Identificação do Imóvel												R\$ / m ² (sem homog.)	
	Endereço	Esquina		Acesso		Testada (m)	Profundidade (m)	Superfície do Solo		Distância do Centro (km)	Distância da Praia (m)	Área (m ²)		Valor Terreno (R\$)
1	Rua Carajás	Não	1,00	Larga chão batido	0,85	12,50	49,96	Seca e firme	1,00	11,63	0,70	624,56	130.000,00	208,15
2	Rua Carajás	Não	1,00	Larga chão batido	0,85	12,50	50,90	Seca e firme	1,00	11,60	0,70	636,31	130.000,00	204,30
3	Rua Carajás	Não	1,00	Larga chão batido	0,85	12,50	49,49	Seca e firme	1,00	11,64	0,70	618,67	130.000,00	210,13
4	Rua Carajás	Não	1,00	Larga chão batido	0,85	6,50	18,00	Seca e firme	1,00	11,55	0,70	117,00	85.000,00	726,50
5	Rua Carajás	Não	1,00	Larga chão batido	0,85	12,50	50,44	Seca e firme	1,00	11,61	0,70	630,44	130.000,00	206,21
6	Rua Alceu Ferreira	Não	1,00	Asfalto	1,00	14,50	28,97	Seca e firme	1,00	12,22	0,29	420,00	354.800,00	844,76
7	Rua Carajás	Não	1,00	Larga chão batido	0,85	12,50	51,38	Seca e firme	1,00	11,57	0,70	642,19	130.000,00	202,43
Imóvel Avaliando		Sim	1,10	Larga chão batido	0,85	12,00	35,75	Seca e firme	1,00	12,60	0,68	429,00	155.685,71	371,78

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BALNEÁRIO CORAIS

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Março de 2026

Município: Matinhos/PR

Amostra	VU R\$ / m ² (sem homog.)	Fator de Oferta	VU Corrigido (R\$/m ²)	HOMOGENEIZAÇÃO											K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m ²)	Pré-saneamento
				ÁREA		TESTADA		PROFUNDIDADE		SUPERFÍCIE DO SOLO	ACESSO	DISTÂNCIA CENTRO	DISTÂNCIA PRAIA	ESQUINA			
				Dimensão	K ₁	Efetiva	K ₂	Equivalente	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈			
1	208,15	0,90	187,33	624,56	1,048	12,50	1,010	49,96	1,000	1,000	1,000	1,010	0,996	1,100	1,172	219,58	
2	204,30	0,90	183,87	636,31	1,051	12,50	1,010	50,90	1,000	1,000	1,000	1,010	0,996	1,100	1,175	216,10	
3	210,13	0,90	189,12	618,67	1,047	12,50	1,010	49,49	1,000	1,000	1,000	1,010	0,996	1,100	1,171	221,39	
4	726,50	0,90	653,85	117,00	0,850	6,50	0,858	18,00	1,000	1,000	1,000	1,011	0,996	1,100	0,808	528,34	*
5	206,21	0,90	185,58	630,44	1,049	12,50	1,010	50,44	1,000	1,000	1,000	1,010	0,996	1,100	1,174	217,84	
6	844,76	0,90	760,29	420,00	0,995	14,50	1,048	28,97	1,000	1,000	0,850	1,004	1,112	1,100	1,089	827,86	
7	202,43	0,90	182,19	642,19	1,052	12,50	1,010	51,38	1,000	1,000	1,000	1,011	0,996	1,100	1,177	214,44	
Média														1,100	280,65		

Testada Padrão (m): 12,00
 Profundidade mínimo (m): 17,88
 Profundidade máxima (m): 71,50

L_{inferior}: 0,880
 L_{superior}: 1,375

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BALNEÁRIO CORAIS

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data da Pesquisa: Março de 2026

Município: Matinhos/PR

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.	Amostras descartadas
1	137.143,60	624,56	219,58	
2	137.507,88	636,31	216,10	
3	136.966,55	618,67	221,39	
5	137.333,88	630,44	217,84	
6	347.703,21	420,00	827,86	*
7	137.710,65	642,19	214,44	
Média Homogeneizada			319,54	

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.
1	137.143,60	624,56	219,58
2	137.507,88	636,31	216,10
3	136.966,55	618,67	221,39
5	137.333,88	630,44	217,84
7	137.710,65	642,19	214,44
Média Saneada			217,87

"n" = 6

Desvio Padrão (s) = R\$ 249,04

L_{inf} = R\$ 70,49

L_{sup} = R\$ 568,58

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

Desvio Padrão (s)_{saneado} = R\$ 2,75

"n"_{saneado} = 5

Graus de Liberdade (GL) = 4

t student = 1,533

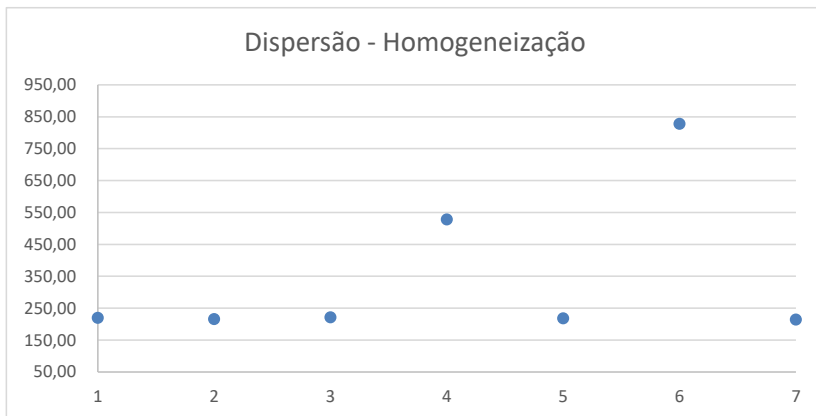
Intervalo de Confiança = R\$ 1,88

IC_{inferior} = R\$ 215,99

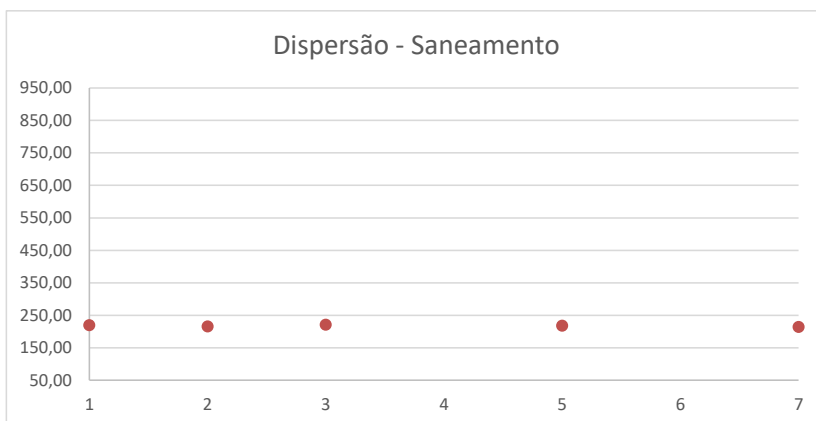
IC_{superior} = R\$ 219,75

Cálculo p/ Grau de Precisão = 1,73%

Coefficiente de Variação = 1,26%



VTN _{mínimo}	= R\$ 215,99/m ²
VTN _{médio}	= R\$ 217,87/m ²
VTN _{máximo}	= R\$ 219,75/m ²



Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

Amostra	Link do anúncio
1	https://www.eraldoimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivotas-matinhos-code-4304
2	https://www.eraldoimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivotas-matinhos-code-4302
3	https://www.eraldoimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivotas-matinhos-code-4305
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-117-m-balneario-gaivotas-3017610335.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
5	https://www.eraldoimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivotas-matinhos-code-4303
6	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-balneario-gaivotas-RS354800/id-37925203/
7	https://www.eraldoimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivotas-matinhos-code-4301

AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



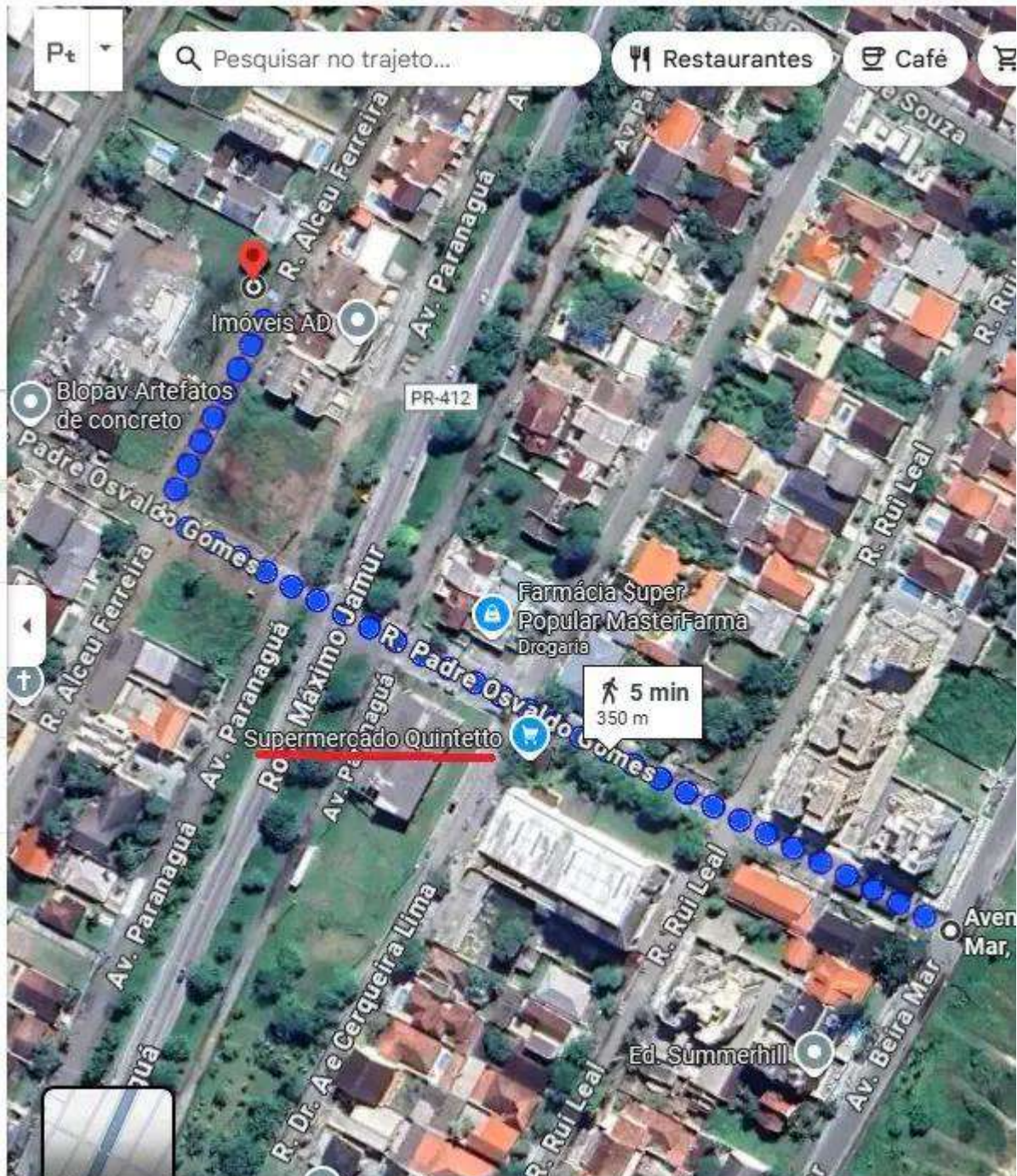
AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



AMOSTRA 06



AMOSTRA 07



ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



Imóvel Avaliando

Amostra 06

Amostra 05

Amostra 02

Amostra 07

Amostra 04

ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS

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: f

Matrícula n.º 47.364

Matinhos, 18 de Maio de 2017

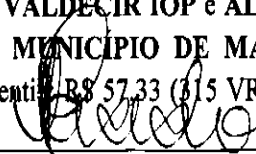
IMÓVEL: Lote de terreno n.º 01 (três), oriundo do desmembramento do lote n.º A-2, este oriundo do remembramento de partes do lote A-1, da quadra M, do loteamento **BALNEÁRIO DOS CORAIS**, situado no Lugar denominado Lages e Corais, neste Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 12,00 metros de frente para a Avenida do Canal; por 35,50 metros na lateral direita, confrontando com o lote n.º 02; 36,00 metros pela lateral esquerda, confrontando com o Balneário Junara, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote n.º 04, perfazendo a área total de 429,00 m².

PROPRIETÁRIA: **CANAVIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 80.044.985/0001-96, com sede na Avenida Luiz Xavier n.º 68, apartamento 1.812, em Curitiba-PR.

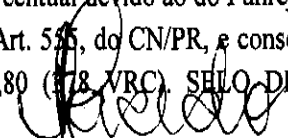
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 3.390, da Serventia Registral Imobiliária de Guaratuba..

OBSERVAÇÃO: as omissões quanto a perfeita caracterização do imóvel, foram supridas pelas partes no título que originou a presente matrícula, de acordo com o art. 500, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, as quais assumem inteira responsabilidade pelo suprimento.

R.1-47.364, de 18 de Maio de 2017.

PROTOCOLO N.º 130.469 de 24/03/2017. TRANSPOSIÇÃO DE ÔNUS: conforme averbação n.º 06 (Av.6) da matrícula n.º 3.390, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Guaratuba-PR, procede-se a esta averbação para fazer constar que de acordo com o Ofício n.º 430/94, expedido pelo M.M. Juízo de Direito da Comarca de Guaratuba-PR, o imóvel objeto da presente matrícula acha-se gravado com o seguinte ônus: **AÇÃO DEMARCATÓRIA CUMULADA COM QUEIXA DE TURBAÇÃO**, autos n.º 351/94, em que são requerentes **EDUARDO OGLIARI, ALBIRA ANIZ OGLIARI, VALDECIR IOP e ALDINA DAROIT IOP** e requeridos **CANAVIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MUNICÍPIO DE MATINHOS**. Demais condições: as constantes na referida matrícula. FUNREJUS: 25% R\$ 14,33. Custas Serventia: R\$ 57,33 (15 VRC). SELO DIGITAL N.º WrmDO . D4iXs . 4ghng, Controle: zwKL1 . 8A69. O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - DR*

R.2-47.364, de 18 de Maio de 2017.

PROTOCOLO N.º 130.469 de 24/03/2017. PENHORA: conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 10/03/2017, em cumprimento a determinação do M.M. Juízo de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, contida nos autos de execução fiscal n.º 0013492-93.2014.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **CANAVIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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\$ 301,93. 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 regulamentação o Art. 555, do CN/PR, e consoante informação contida ao Ofício n.º 234-EF, desta Serventia. Funrejus: R\$ 0,60. Custas Serventia: R\$ 68,80 (18 VRC). SELO DIGITAL N.º WrmDO . D4iXs . 4ghng, Controle: zwKL1 . 8A69. O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - DR*



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0086.000M.00001	Matrícula:	03390
Cadastro Imobiliário:	30130		
Endereço:	Avenida CANAL LAG. AMARELA(SOLYMAR), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Gaivotas	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	00M
Loteamento:	BALNEÁRIO DOS CORAIS	Lote:	0001
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	429,00 m ²	Área Construída da Unidade:	0,00 m ²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	CANAVIEIRA EMPREENDIMENTO S IMOBILIARIO LTDA	Cadastro Único:	923176
CPF/CNPJ:	80.044.985/0001-96		
Endereço:	Rua BARAO DO SERRO AZUL	Nº:	110
Bairro:	CENTRO	Cep:	80.020-180
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 **CANAVIEIRA EMPREENDIMENTO S IMOBILIARIO LTDA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 80.044.985/0001-96, inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 03390** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 30130 e inscrição imobiliária nº 0086.000M.00001 tem **seu valor venal para fins de pagamentos do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)**, em conformidade com o disposto na Lei Complementar 34/1994, conforme segue.

Valor Venal Predial : R\$0,00

Valor Venal Territorial : R\$7.004,71

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$7.004,71

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda

**MUNICÍPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 30130

Cadastro Imobiliário(Terreno): 30130**Informações do Imóvel**

Cadastro : 30130	Insc. Imob. : 0086.000M.00001	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 03390		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Avenida CANAL LAG. AMARELA(SOLYMAR)		Codigo Logradouro : 9100
Bairro : 4 - Gaivotas		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 86 - BALNEÁRIO DOS CORAIS	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 00M	Lote : 0001	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 923176 - CANAVIEIRA EMPREENDIMENTO S IMOBILIARIO LTDA		
Cidade : Curitiba	Estado : PR	CEP : 80.020-180
Bairro : 1034 - CENTRO	Logradouro : Rua BARAO DO SERRO AZUL, 110	

Seção**Seção :118**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M ²	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	118 - X	Avenida CANAL LAG. AMARELA(SOLYMAR)	Gaivotas	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 429,00	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00