



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0002940-25.2021.8.16.0116

TERRENO - LOTE 07

Rua Inajá, Praia Grande, Matinhos/PR
Lote 07, quadra 20, Balneário Inajá



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
5	MÉTODO UTILIZADO	7
5.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	7
6	PESQUISA DE PREÇOS	8
6.1	Coleta dos Dados Amostrais	8
6.2	Metodologia Aplicada.....	8
6.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	9
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 - Valor total avaliado para o terreno.....	14
Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.....	14

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Empreendimentos Imobiliários Santa Paula Sol Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Lote 07, quadra 20, Balneário Inajá, situado na Rua Inajá, Praia Grande, Matinhos/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Abril/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 Praia Grande, 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	Praia Grande	Quadrícula	
Dados Registrais			
Matrícula	9.387	Área total (m²)	333,00
Indicação Fiscal		Testada (m)	11,00
Inscrição Imobiliária	0037.0020.00007	Cadastro Imobiliário	27260
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento		Loteamento	Balneário Inajá
Uso do Imóvel	Residencial	Sistema Viário	
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Sem pavimentação	Transporte Público	
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	Proximidade com Comércio e Serviços	
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Aclive/Declive até 5%Plana

O imóvel “Lote 07 Inajá”, lote 07 da quadra 20, Balneário Inajá, de propriedade de Empreendimentos Imobiliários Santa Paula Sol Ltda, localiza-se na Rua Inajá, no bairro Praia Grande, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 9.387 do Cartório de Registro de Imóveis de Matinhos/PR, com área total de 333,00 m².

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 abril 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 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 6 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 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
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

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 ou à distância do imóvel avaliando.

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

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

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 foram descartadas 2 amostras por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 4 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\$ 399,49/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 526,45/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 462,97/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 462,97/m²**, correspondente ao mês de abril 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 3 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K final	Valor Total (R\$)
462,97	333,00	0,55	84.291,91

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 4 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Lote 07 Inajá	84.291,91	80.000,00

8 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Na matrícula nº 9.387 não constam registros de ônus ou gravames ativos.
- O imóvel apresenta situação de inadimplência fiscal junto ao município, com parcelas de IPTU vencidas e outras em aberto, o que caracteriza risco financeiro e compromete sua liquidez. Em razão dessa condição, será aplicado o Fator Fiscal = 0,95, como medida de correção para refletir a existência da dívida ativa e assegurar que a avaliação represente de forma objetiva os ônus que incidem sobre o bem.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$80.000,00 (oitenta 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, 7 de abril 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

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
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	Eraldo Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-inaja-bairros-matinhos-283m2-venda-RS350000-id-2828371082/
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 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



AMOSTRA 06



AMOSTRA 07



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Abril de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	Identificação do Imóvel											R\$ / m ² (sem homog.)
	Endereço	Esquina		Acesso		Testada (m)	Profundidade (m)	Distância do Centro (km)	Distância da Praia (m)	Área (m ²)	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
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 Ipê	Não	1,00	Asfalto	1,00	10,24	27,64	4,74	0,37	283,00	350.000,00	1.236,75
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		Não	1,00	Estreita chão batido	0,75	12,00	26,43	5,94	0,58	407,00	297.142,86	835,36

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Abril de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	VU R\$ / m ² (sem homog.)	Fator de Oferta	VU Corrigido (R\$/m ²)	HOMOGENEIZAÇÃO										K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m ²)	Pré-saneamento
				ÁREA		TESTADA		PROFUNDIDADE		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	0,970	11,60	0,992	31,03	1,000	0,938	1,114	0,991	1,000	0,995	298,60	
3	636,36	0,90	572,73	220,00	0,926	10,00	0,955	22,00	1,000	0,938	1,102	0,982	1,000	0,897	513,75	
4	513,51	0,90	462,16	370,00	0,976	14,00	1,039	26,43	1,000	0,750	1,060	0,941	1,000	0,759	350,75	
5	1.236,75	0,90	1.113,07	283,00	0,956	10,24	0,961	27,64	1,000	0,750	1,029	1,057	1,000	0,749	833,96	
6	606,06	0,90	545,45	264,00	0,947	12,00	1,000	22,00	1,000	0,938	1,004	0,970	1,000	0,865	471,76	
7	657,89	0,90	592,11	456,00	1,029	12,00	1,000	38,00	1,000	0,833	0,984	1,032	1,000	0,871	515,62	
Média														0,856	497,41	

Testada Padrão (m): 12,00
 Profundidade mínimo (m): 13,21
 Profundidade máxima (m): 52,86

L_{inferior}: 0,685
 L_{superior}: 1,070

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data da Pesquisa: Abril de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.	Amostras descartadas
1	107.494,92	360,00	298,60	*
3	113.025,58	220,00	513,75	
4	129.777,93	370,00	350,75	
5	236.011,33	283,00	833,96	*
6	124.543,73	264,00	471,76	
7	235.123,45	456,00	515,62	
Média Homogeneizada			497,41	

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.
3	113.025,58	220,00	513,75
4	129.777,93	370,00	350,75
6	124.543,73	264,00	471,76
7	235.123,45	456,00	515,62
Média Saneada			462,97

"n" = 6
 Desvio Padrão (s) = R\$ 187,38
 L_{inf} = R\$ 310,03
 L_{sup} = R\$ 684,79

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

Desvio Padrão (s)_{saneado} = R\$ 77,51

"n"_{saneado} = 4
 Graus de Liberdade (GL) = 3
 t student = 1,638

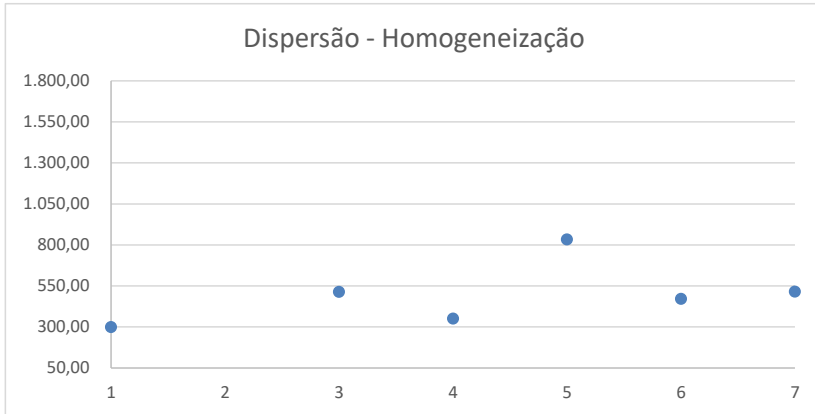
Intervalo de Confiança = R\$ 63,48

IC_{inferior} = R\$ 399,49

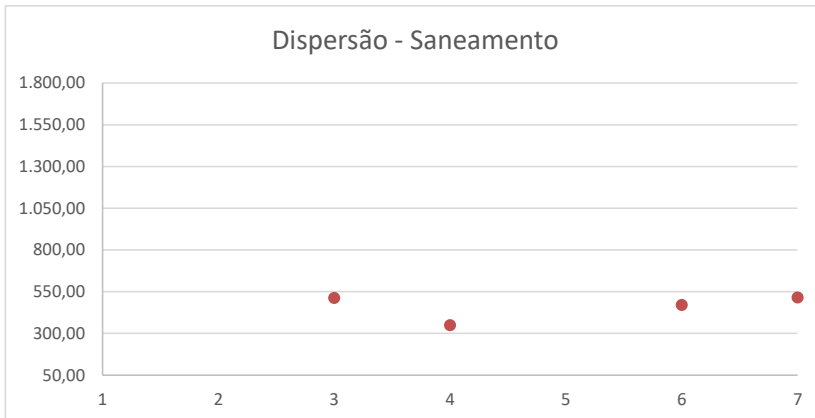
IC_{superior} = R\$ 526,45

Cálculo p/ Grau de Precisão = 27,42%

Coefficiente de Variação = 16,74%



VTN _{mínimo}	= R\$ 399,49/m ²
VTN _{médio}	= R\$ 462,97/m²
VTN _{máximo}	= R\$ 526,45/m ²



Grau de Fundamentação I
Grau de Precisão III

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS
Paraná - Paraná
Rua Presciliano Correa, 90

TITULAR: José Luiz Pinto Rebello
C. P. F. 002223089

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 9.387.-

FICHA

RUBRICA

CNM: 084368.2.0009387-10

IMÓVEL :- O lote de terreno sob nº 07, da quadra nº 20, da planta BALNEÁRIO JARDIM INAJÁ, situado no Município de Matinhos, desta Comarca, medindo 11,00 metros de frente para a Avenida Inajá, tendo de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da referida Avenida olha o imóvel 30,27 metros, onde confronta com o lote nº 08 da mesma quadra e planta; e, do outro lado mede 30,27 metros, onde confronta com os lotes nrs. 6, 5 e 4 da mesma quadra e planta; e, na linha de fundos tem a largura de 11,00 metros, onde confronta // com o lote nº 24 da mesma quadra e planta; sem benfeitorias.-

As partes contratantes se responsabilizaram pelos suprimento das metragens e confrontações constantes do citado imóvel, de acordo com o parágrafo 1º, do artigo 21, do Provimento nº 260, de 16.12.1.975.-

PROPRIETÁRIO :- ROBERTO BARROZO FILHO, brasileiro, desquitado, serventuário da Justiça, portador da Cédula de Identidade RG. nº 711, da O.A.B-Pr., inscrito no CPF/MF sob nº 002.332.859/20.-

Reg. Anterior :- Nº 34.781, à folhas 126, do livro 348, -
Paranaguá, 07 de Março de 1.978.- O Oficial:-

R. nº 1/ 9.387.- Em 07 de Março de 1.978.- Protocolo nº 9.167.-

Título :- Compra e venda.-

Transmitente :- Roberto Barrozo Filho, (acima qualificado).-

Adquirente :- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SANTA PAULA SOL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba, Capital do Estado, à Avenida Luiz Xavier, 68, 2º andar, Edifício Tijucas, / com documentos de constituição arquivados na MM. Junta Comercial do Paraná, sob nº 180.712, por despacho em sessão de 29 de janeiro de 1.976, inscrita no CGC/MF sob nº 77.075.828/0001-33.-

Forma do título :- Escritura pública, lavrada nas Notas do 7º Tabelião, Dr. Renato Volpi, de Curitiba, Capital do Estado, em 15 de Dezembro de 1.977, à folhas 01, do livro nº 746-N.-

Valor :- Cr\$ 9.137,05 (nove mil, cento e trinta e sete cruzeiros e cinco centavos).-

Condições :- As constantes da escritura.-

O Oficial:-

MATRÍCULA N.º
9.387

CONTINUA NO VERSO

CNM: 084368.2.0009387-10

CONTINUAÇÃO

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

SEGUIE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ555 VVPTU ZWN3C PL8Z3



**MUNICIPIO DE MATINHOS**

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 27260

Cadastro Imobiliário(Terreno): 27260**Informações do Imóvel**

Cadastro : 27260	Insc. Imob. : 0037.0020.00007	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 09387		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Avenida INAJA (INAJA)		Codigo Logradouro : 11934
Bairro : 12 - Praia Grande		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 37 - BALNEÁRIO INAJÁ	Edificio :	Bloco/Apto : /
Quadra : 020	Lote : 0007	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 224642 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SANTA PAULA SOL LTDA		
Cidade : Curitiba	Estado : PR	CEP : 80.430-210
Bairro : 1034 - CENTRO	Logradouro : Rua BRIGADEIRO FRANCO, 341	

Seção**Seção :173**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M ²	29.355317	9 - F	31
37 - Telefone		72 - Água	1 - Sim
74 - Rede Elétrica	1 - Sim	76 - Ilum.Pública	1 - Sim
78 - Telefone	1 - Sim	80 - Col.Lixo	1 - Sim
82 - Meio Fio	1 - Sim	84 - Pavimentação	1 - Sim

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	11,09	173 - X	Avenida INAJA (INAJA)	Praia Grande	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 335,69	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0037.0020.00007	Matrícula:	09387
Cadastro Imobiliário:	27260		
Endereço:	Avenida INAJA (INAJA), N° 0		
Complemento:			
Bairro:	Praia Grande	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	020
Loteamento:	BALNEÁRIO INAJÁ	Lote:	0007
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	335,69 m ²	Área Construída da Unidade:	0,00 m ²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SANTA PAULA SOL LTDA	Cadastro Único:	224642
CPF/CNPJ:	77.075.828/0001-33		
Endereço:	Rua BRIGADEIRO FRANCO	N°:	341
Bairro:	CENTRO	Cep:	80.430-210
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 **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SANTA PAULA SOL LTDA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 77.075.828/0001-33. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 09387** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 27260 e inscrição imobiliária nº 0037.0020.00007 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\$9.854,29

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$9.854,29

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda