



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0005149-45.2013.8.16.0116

TERRENO E BENFEITORIAS - CASA VIOLETAS

Rua das Violetas, Praia Grande, Matinhos/PR

Lote 06, Quadra F, Balneário Flórida



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.....	13
6.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	13
6.6	Valor Básico Unitário.....	14
7	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	14
7.1	Definição	15
7.2	Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas	15
7.2.1	Benfeitorias Principais	15
7.2.2	Benfeitorias de Apoio.....	15
7.3	Estado de Conservação	15
7.4	Padrão Construtivo	16
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
8.1	Valores do Terreno	17
8.2	Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas.....	18
8.3	Valor Total do Imóvel.....	19
8.4	Arredondamento de Valores	19
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	19
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20
11	ANEXOS	21

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.....	12
Quadro 4 - Benfeitorias Não Reprodutivas.	16
Quadro 5 – Fatores de correção aplicados.....	17
Quadro 6 - Valor total avaliado para o terreno.....	17
Quadro 7 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias.	18
Quadro 8 - Valor avaliado para cada benfeitoria.	18
Quadro 9 - Valor total das benfeitorias.	18
Quadro 10 - Valor total do imóvel.	19
Quadro 11 - Valor total arredondado do imóvel.....	19

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno e Benfeitorias
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** União dos Gakusseis de Curitiba
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Benfeitorias “Casa Violetas”, Balneário Flórida, lote 06, quadra F, situado na Rua das Violetas, Praia Grande, 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 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	49.297	Área total (m²)	330,00
Indicação Fiscal	3B034 00F 0006 0001	Área total construída (m²)	
Inscrição Imobiliária	0034.000F.00006	Testada (m)	11,00
Cadastro Imobiliário	16513	Profundidade (m)	30,00
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento		Loteamento	Balneário Flórida
Uso do Imóvel	Residencial	Sistema Viário	
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	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	Sim
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Plana

O imóvel “Casa Violetas”, de propriedade de União dos Gakusseis de Curitiba, situado no lote 06, da quadra F, Balneário Flórida, localiza-se na Rua das Violetas, no bairro Praia Grande, município de Matinhos, e está registrado na matrícula nº 49.297 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR, com área total de 330,00 m².

Através das imagens de satélite é possível visualizar a existência de construções no imóvel, conforme documentos da Prefeitura Municipal de Matinhos, a área total construída é de aproximadamente 152,14 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 janeiro 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 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 7 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) 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) 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

i) 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 7 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 1 amostra por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 6 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\$ 1594,23/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 2006,48/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 1800,35/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 1800,35/m²**, correspondente ao mês de janeiro de 2026.

7 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

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

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

Para estimar os valores das benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação do Custo através dos Custos Unitários do CUB, de fevereiro de 2026, para o estado do Paraná, em conjunto com os valores de depreciação física do imóvel determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.

7.1 Definição

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

7.2 Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas

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

7.2.1 Benfeitorias Principais

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

7.2.2 Benfeitorias de Apoio

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

7.3 Estado de Conservação

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

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

7.4 Padrão Construtivo

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

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

Para as benfeitorias, foram considerados os seguintes parâmetros:

Quadro 4 - Benfeitorias Não Reprodutivas.

Item	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m ²)	Área (m ²)	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Edificações	R1-B (fev/2026)	2542,38	152,14	4	Entre regular e reparos simples	0,90
Área Total Construída (m²)			152,14			

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

8.1 Valores do Terreno

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

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

Onde:

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

Quadro 5 – Fatores de correção aplicados.

Fator Gravames Fiscais	Fator K Final
0,90	0,90

Quadro 6 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
1800,35	330,00	0,90	534.703,95

8.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

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

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

Onde:

- VBNR = Valor total das benfeitorias não reprodutivas
- Área em metros quadrados
- Valor unitário médio do metro quadrado (CUB)
- Depreciação física
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

Quadro 7 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias.

Fator Regularização	Fator K Final
0,80	0,80

Quadro 8 - Valor avaliado para cada benfeitoria.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Depreciação	Subtotal (R\$)
Edificações	2542,38	152,14	0,90	348.117,92
Total		152,14		348.117,92

Quadro 9 - Valor total das benfeitorias.

Subtotal (R\$)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
348.117,92	0,80	278.494,34

8.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 10 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m²)	Valor Total (R\$)
Terreno	330,00	534.703,95
Benfeitorias	152,14	278.494,34
Total		813.198,29

8.4 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Dessa forma, os valores arredondados são apresentados no Quadro 11.

Quadro 11 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno e Benfeitorias	813.198,29	810.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Não consta averbação das construções na matrícula do imóvel.
- O imóvel possui dívida ativa com o município, referente ao IPTU.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$810.000,00 (oitocentos e dez 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, 31 de março de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

11 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO
ESTATÍSTICO

ESTUDO PRELIMINAR TERRENO PRAIA GRANDE

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

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 Total (R\$)	
2	Rua Simone	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	10,24	30,72	Seca e firme	1,00	5,76	0,16	314,57	600.000,00	1.907,37
4	Rua Venezuela	Não	1,00	Larga chão batido	0,85	12,00	30,00	Seca e firme	1,00	6,19	0,06	360,00	650.000,00	1.805,56
8	Rua A	Não	1,00	Asfalto	1,00	20,00	30,00	Seca e firme	1,00	3,67	0,06	600,00	2.000.000,00	3.333,33
13	Avenida Paranaguá	Não	1,00	Asfalto	1,00	15,00	54,73	Seca e firme	1,00	8,83	0,07	821,00	990.000,00	1.205,85
14	Rua Osiris Ricardo dos Santos	Não	1,00	Larga cascalhada	0,90	12,00	30,00	Seca e firme	1,00	7,50	0,14	360,00	600.000,00	1.666,67
15	Rua Venezuela	Não	1,00	Larga chão batido	0,85	12,00	30,00	Seca e firme	1,00	6,19	0,06	360,00	700.000,00	1.944,44
17	Rua Vânia	Não	1,00	Estreita chão batido	0,75	10,00	22,00	Úmida	0,90	5,59	0,08	220,00	350.000,00	1.590,91
Situação Paradigma / Avaliando		Não	1,00	Asfalto	1,00	11,00	30,00	Seca e firme	1,00	5,04	0,08	330,00	841.428,57	1.922,02

ESTUDO PRELIMINAR TERRENO PRAIA GRANDE

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro 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		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			
2	1.907,37	0,90	1.716,63	314,57	0,988	10,24	0,982	30,72	1,000	1,000	1,250	0,983	0,917	1,000	1,094	1.878,18	
4	1.805,56	0,90	1.625,00	360,00	1,022	12,00	1,022	30,00	1,000	1,000	1,176	0,975	1,037	1,000	1,241	2.017,38	
8	3.333,33	0,90	3.000,00	600,00	1,078	20,00	1,161	30,00	1,000	1,000	1,000	1,040	1,037	1,000	1,350	4.048,77	
13	1.205,85	0,90	1.085,26	821,00	1,121	15,00	1,081	54,73	1,000	1,000	1,000	0,932	1,017	1,000	1,148	1.245,94	
14	1.666,67	0,90	1.500,00	360,00	1,022	12,00	1,022	30,00	1,000	1,000	1,111	0,952	0,932	1,000	1,030	1.544,49	
15	1.944,44	0,90	1.750,00	360,00	1,022	12,00	1,022	30,00	1,000	1,000	1,176	0,975	1,037	1,000	1,241	2.172,57	
17	1.590,91	0,90	1.431,82	220,00	0,951	10,00	0,976	22,00	1,000	1,111	1,333	0,987	1,000	1,000	1,357	1.943,58	
Média															1,209	2.121,56	

Testada Padrão (m): 11,00
 Profundidade mínimo (m): 15,00
 Profundidade máxima (m): 60,00

L_{inferior}: 0,967
 L_{superior}: 1,511

ESTUDO PRELIMINAR TERRENO PRAIA GRANDE

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.	Amostras descartadas
2	590.817,96	314,57	1.878,18	
4	726.258,20	360,00	2.017,38	
8	2.429.262,23	600,00	4.048,77	*
13	1.022.913,06	821,00	1.245,94	
14	556.015,55	360,00	1.544,49	
15	782.124,22	360,00	2.172,57	
17	427.587,05	220,00	1.943,58	
Média Homogeneizada			2.121,56	

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.
2	590.817,96	314,57	R\$ 1.878,18
4	726.258,20	360,00	R\$ 2.017,38
13	1.022.913,06	821,00	R\$ 1.245,94
14	556.015,55	360,00	R\$ 1.544,49
15	782.124,22	360,00	R\$ 2.172,57
17	427.587,05	220,00	R\$ 1.943,58
Média Saneada			1.800,35

"n" = 7
 Desvio Padrão (s) = R\$ 905,38
 L_{inf} = R\$ 1.216,18
 L_{sup} = R\$ 3.026,93

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

Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 342,07

"n" _{saneado} = 6
 Graus de Liberdade (GL) = 5
 t student = 1,476

Intervalo de Confiança = R\$ 206,12
 $IC_{inferior}$ = R\$ 1.594,23
 $IC_{superior}$ = R\$ 2.006,48

Cálculo p/ Grau de Precisão = 22,90%

Coefficiente de Variação = 19,00%

VTN _{mínimo} = R\$ 1594,23/m ²
VTN_{médio} = R\$ 1800,35/m²
VTN _{máximo} = R\$ 2006,48/m ²

Amostra	Endereço	Bairro / Balneário	Área (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Esquina	Acesso	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia	Superfície do Solo	Distância do Centro (km)	Distância da Praia (m)	Informante
2	Rua Simão	Balneário Inoa	314,57	600.000,00	1.907,37	Não	Estreita cascalhada	10,24	30,72	Plana	Seca e firme	5,76	0,16	Crescer Imóveis
4	Rua Venezuela	Balneário Marajó	360,00	600.000,00	1.666,66	Não	Larga chão batido	12,00	30,00	Plana	Seca e firme	6,19	0,06	Rio do Mar Imóveis
8	Rua A	Balneário Praia Grande	600,00	2.000.000,00	3.333,33	Não	Asfalto	20,00	30,00	Plana	Seca e firme	3,67	0,06	Leandro Franco Correto
13	Avenida Paratibagi	Balneário Currais	621,00	980.000,00	1.256,85	Não	Asfalto	15,00	54,73	Plana	Seca e firme	8,83	0,07	Costa Brava Imóveis
14	Rua Otton Ricardo dos Santos	Balneário Jaconi	360,00	600.000,00	1.666,67	Não	Larga cascalhada	12,00	30,00	Plana	Seca e firme	7,50	0,14	Imobiliária Via Capara
15	Rua Venezuela	Balneário Marajó	360,00	700.000,00	1.944,44	Não	Larga chão batido	12,00	30,00	Plana	Seca e firme	6,19	0,06	Delgado Imóveis
17	Rua Vânia	Balneário Inoa	220,00	350.000,00	1.590,91	Não	Estreita chão batido	10,00	22,00	Plana	Úmida	5,59	0,08	Delgado Imóveis

Link do anúncio

<https://www.zillow.com.br/immobili-foneco-operacao-para-batidos-matricos-11462-veiculo-R5C0000-6-2614850488/>

<https://www.ubalove.com.br/immobili-140114-terreno-para-obra-de-obra-para-obra-1048691>

<https://www.chaves.com.br/immobili-terreno-a-veiculo-pr-matricos-para-gerar-0000002-R52000000-3249272/>

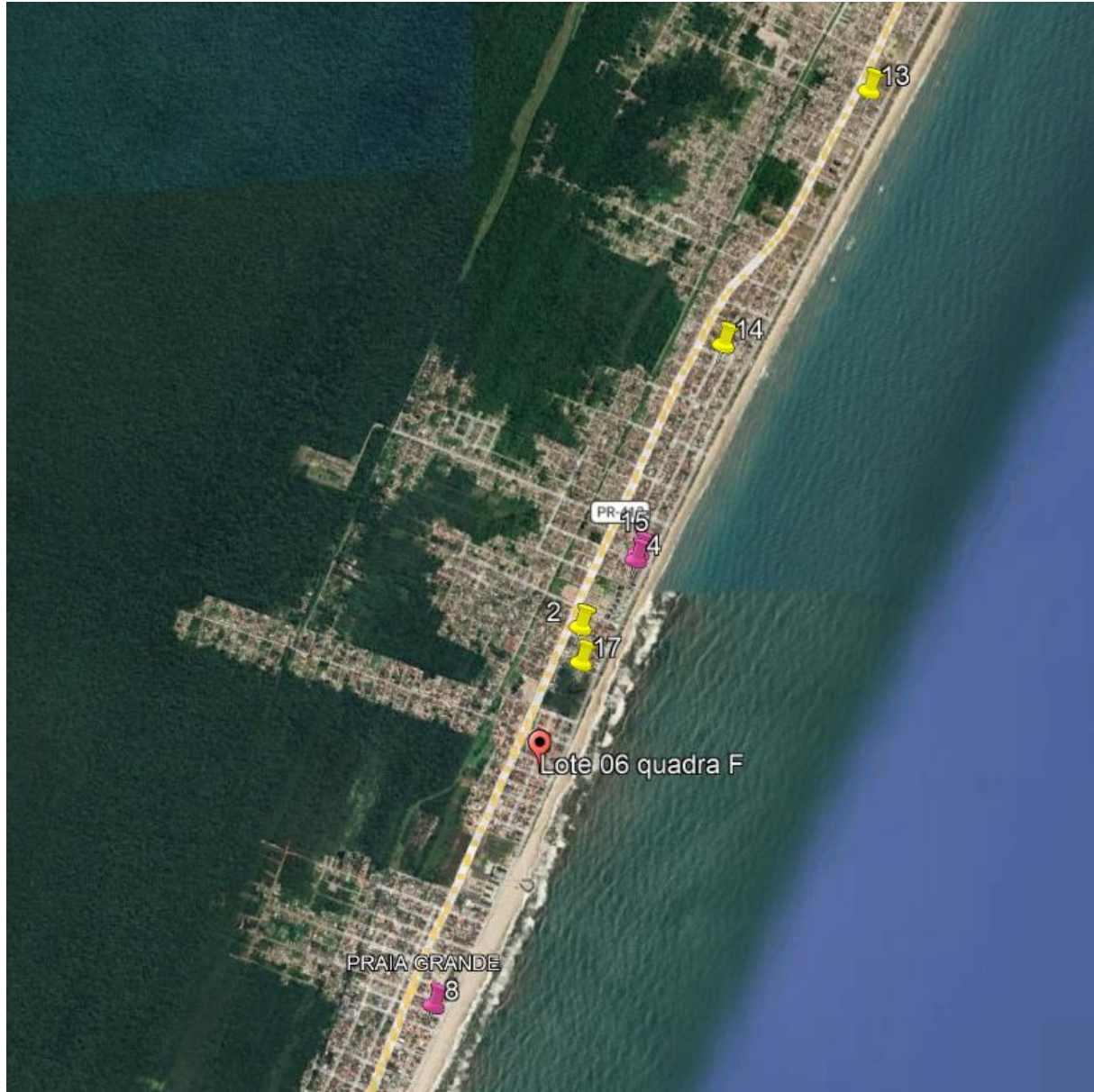
<https://www.ubalove.com.br/immobili-terreno-para-obra-de-obra-para-obra-1048691>

<https://www.ubalove.com.br/immobili-140114-terreno-para-obra-de-obra-para-obra-1048691>

<https://www.ubalove.com.br/immobili-140114-terreno-para-obra-de-obra-para-obra-1048691>

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL

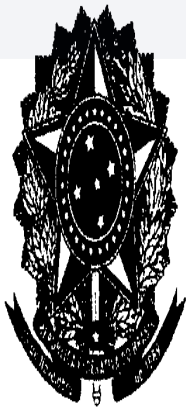


ANEXO IV

DOCUMENTOS



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



REGISTRO DE IMÓVEIS - Matinhos - Paraná

Rua Léa Vialle 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 49.297

Matinhos, 15 de Junho de 2018

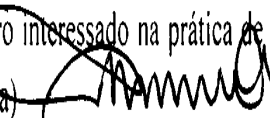
IMÓVEL: Lote de terreno urbano n.º 06 (seis), da quadra F, da planta **BALNEÁRIO FLÓRIDA**, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR, sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: **UNIÃO DOS GAKUSSEIS DE CURITIBA**, com sede em Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 22.007, as fls. 214, do Livro 3-T, do Ofício de Registro de Imóveis de Paranaguá-PR.

OBSERVAÇÃO: **MATRÍCULA PROVISÓRIA**, aberta de acordo com o Art. 516, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná.

R.1-49.297, de 15 de Junho de 2018.

PROTOCOLO N.º 136.108 de 17/05/2018. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 23/04/2018, expedido pela Vara da Fazenda Pública de Matinhos-PR, contida nos autos de execução fiscal n.º 0005149-45.2013.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **UNIÃO DOS GAKUSSEIS DE CURITIBA**, 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\$ 1.960,95. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. Custas R\$ 72,95 (378 VRC). Funrejus: R\$ 3,92. O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - FR

**MUNICÍPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 16513

Cadastro Imobiliário(Terreno): 16513**Informações do Imóvel**

Cadastro : 16513	Insc. Imob. : 0034.000F.00006	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua DAS VIOLETAS (BAL.FLORIDA), 86		Codigo Logradouro : 316
Bairro : 12 - Praia Grande		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 34 - BALNEÁRIO FLÓRIDA	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 00F	Lote : 0006	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 110930 - UNIÃO DOS GAKUSSEIS DE CURITIBA		
Cidade : Curitiba	Estado : PR	CEP : 80.060-010
Bairro : 1034 - CENTRO	Logradouro : Rua MARECHAL DEODORO, 1418	

Seção

Seção :1344

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M²	151.58875437216	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	0 - Não	84 - Pavimentação	0 - Não

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	11,00	1344 - X	Rua DAS VIOLETAS (BAL.FLORIDA)	Praia Grande	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 330,00	Total Unidade: 1		Área tot. const.: 152,14