



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0003588-30.2006.8.16.0116

TERRENO - LOTE 04

Rua Martinho Ramos, 57, Caiobá, Matinhos/PR
Lote 04, quadra 124 da Planta "Cidade Balneária Caiubá"



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	5
4	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	6
4.1	Valor Venal	7
5	MÉTODO UTILIZADO	8
5.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	8
6	PESQUISA DE PREÇOS	8
6.1	Coleta dos Dados Amostrais	8
6.2	Metodologia Aplicada.....	9
6.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	9
6.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	10
6.4	Saneamento das Amostras	13
6.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	14
6.6	Valor Básico Unitário.....	14
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1	Valores do Terreno	15
7.2	Arredondamento de Valores	15
8	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	16
9	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	17
10	ANEXOS	18

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	11
Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Superfície do Solo.....	12
Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.....	15
Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.....	15
Quadro 6 - Valor total arredondado do imóvel.....	15

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Cidade Balneária Caiubá Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Lote 04, quadra 124 da Planta "Cidade Balneária Caiubá", situado na Rua Martinho Ramos, 57, Caiobá, 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 Caiobá, 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

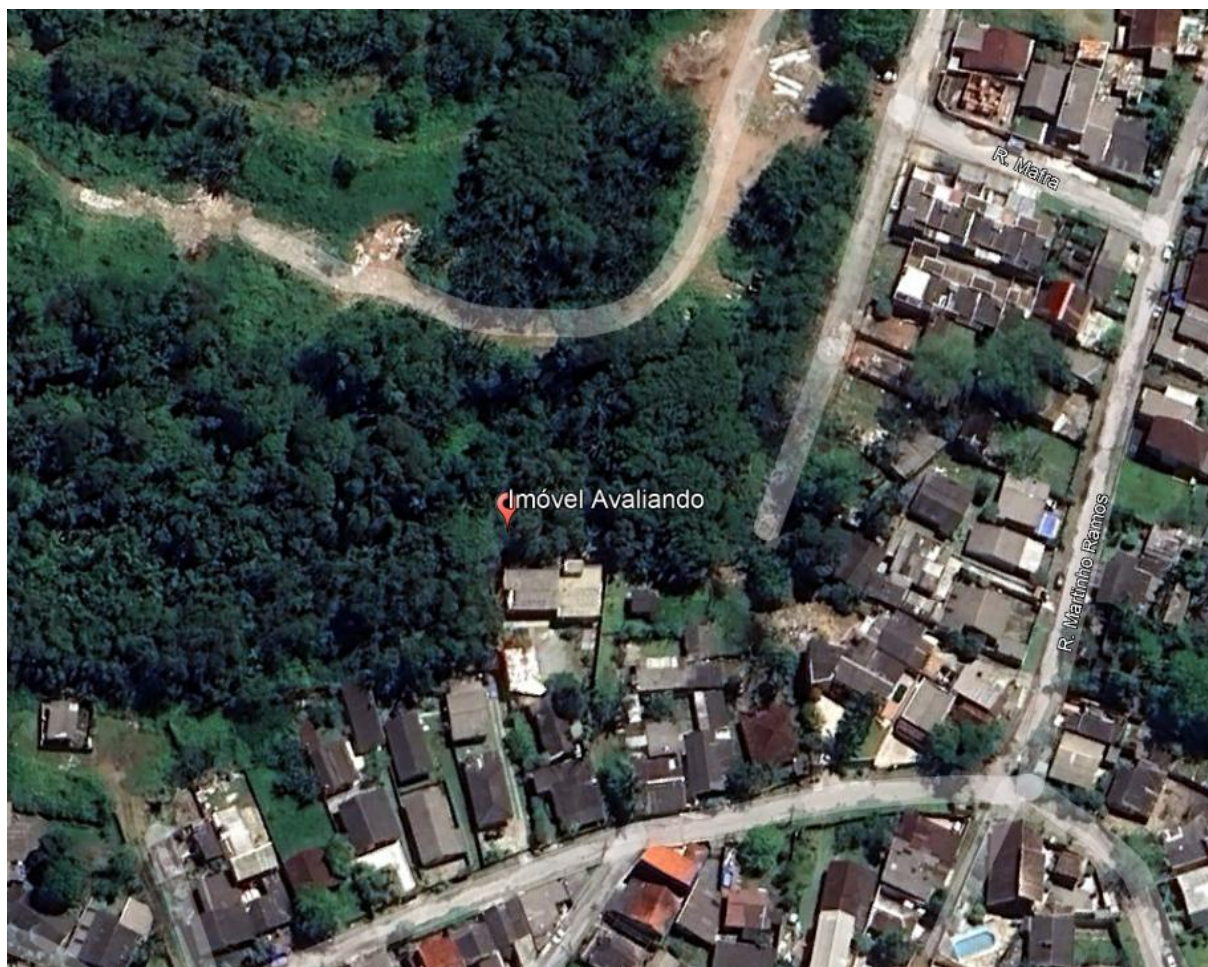
A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Matinhos/PR	Posição do Lote	Meio de quadra
Bairro	Caiobá	Quadrícula	
Dados Registrais			
Matrícula	38.399	Área total (m²)	309,09
Indicação Fiscal		Testada (m)	15,00
Inscrição Imobiliária	0005.0124.0000004	Cadastro Imobiliário	10943
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento		Loteamento	da Planta "Cidade Balneária Caiubá"
Uso do Imóvel		Sistema Viário	
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Sem acesso	Transporte Público	Não
Água Encanada	Não	Iluminação Pública	Não
Esgoto Sanitário	Não	Coleta de Resíduos Sólidos	Não
Águas Pluviais / Drenagem	Não	Proximidade com Comércio e Serviços	Não
Energia Elétrica	Não	Topografia	

O imóvel lote 04, quadra 124, da Planta "Cidade Balneária Caiubá", de propriedade de Cidade Balneária Caiubá Ltda, localiza-se na Rua Martinho Ramos, no bairro Caiobá, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 38.399 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 309,09 m².

Figura 1 - Mapa de localização do imóvel avaliando.



4.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, é de R\$ 5.046,82 (Cinco mil quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos).

5 MÉTODO UTILIZADO

5.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da observação e análise de preços praticados em transações imobiliárias. É considerado um método direto por não depender de outros procedimentos para a determinação do valor, baseando-se na correlação entre o bem avaliando e propriedades com características semelhantes.

O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliando e aquelas observadas nos dados de mercado, resultando em uma estimativa de valor de mercado derivada dos preços efetivamente pagos ou ofertados.

Para a aplicação dessa metodologia, realiza-se pesquisa mercadológica na região do imóvel avaliando, identificando dados comparáveis que permitam analisar a influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliando, bem como da atualidade das transações e das condições em que ocorreram, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor.

6 PESQUISA DE PREÇOS

Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis urbanos, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

6.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Matinhos, durante o mês de janeiro de 2026, onde foram coletadas 5 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 5 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 1 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 4 elementos, conforme apresentado em anexo.

6.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona Urbana o município atingido em concordância com a legislação vigente, principalmente relacionado ao plano diretor municipal. Estes imóveis deverão apresentar infraestruturas básicas como acesso público definido, rede elétrica, água encanada, bem como estar inserido em um conglomerado urbano – vizinhança, característico de um bairro ou setor urbano, entre outras características. Casos especiais deverão ser analisados individualmente.

Diversos fatores podem ser observados em um imóvel quando de sua avaliação, sendo alguns mais comuns e facilmente mensuráveis do que outros, especificamente para imóveis urbanos.

a) Fator de Elasticidade da Oferta

O fator de oferta também chamado de fator de elasticidade ou de fonte se refere à elasticidade dos negócios, este fator retira o acréscimo do valor do imóvel ofertado, dado pelo ofertante, objetivando equilibrar o valor ofertado com o valor negociado. Pois a elasticidade entre o valor ofertado e o valor transacionado proporciona uma margem para negociação entre as partes, e por isso, o fator de oferta é utilizado. Foram adotados como fator de elasticidade, para os dados de informação e oferta o valor de 0,90 e para os dados de transação o fator é de 1,00.

b) Área

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

Área
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

c) Acesso

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

d) Testada

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

e) Profundidade

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

f) Esquina

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

g) Superfície do Solo

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

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

Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Superfície do Solo.

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

h) Distância do Centro e da Praia

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

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

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

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

6.4 Saneamento das Amostras

Numa pesquisa de preços dificilmente todos os elementos comporão a análise estatística final, pois apesar da imparcialidade que norteia a pesquisa, sempre haverá, na amostragem, alguns elementos que distorcem a mesma, oriundos de transações ou ofertas a preços irrealis, 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 4 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 3 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

6.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão III”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação I”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

6.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 537,59/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 995,81/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 766,70/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 766,70/m²**, correspondente ao mês de janeiro de 2026.

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Valores do Terreno

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

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

Onde:

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

Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.

Fator Infraestrutura	Fator Posição	Fator Risco Jurídico	Fator K Final
0,60	0,50	0,60	0,18

Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
766,70	309,09	0,18	42.656,27

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.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
42.656,27	42.700,00

8 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O imóvel da matrícula nº 38.399 permanece gravado por penhoras judiciais em favor do Município de Matinhos. Esses gravames restringem a livre disposição do bem e configuram ônus ativos que devem ser considerados em qualquer avaliação ou negociação.
- Conforme decisão judicial e parecer técnico da Prefeitura de Matinhos (Parecer nº 121/2025), parte dos lotes 03, 04 e 05 da quadra 124 da Planta Cidade Balneária Caiubá foi objeto de usucapião, resultando na matrícula nº 50.811 em nome de Aristeu João Setti. Especificamente em relação ao lote 04 (matrícula nº 38.399), foi usucapida uma área de 290,91 m², restando como área remanescente 309,09 m².
- Enquanto os documentos da Prefeitura de Matinhos apontam a existência de infraestrutura urbana no lote, as imagens de satélite mais recentes revelam que tais melhorias não estão efetivamente implantadas no local. Essa discrepância evidencia uma inconsistência entre o cadastro municipal e a realidade física do imóvel, impactando diretamente sua avaliação. A ausência de infraestrutura reduz o valor de mercado, aumenta os custos futuros para o adquirente e reforça a necessidade de ajustes na análise comparativa entre o valor venal oficial e o valor real de comercialização.
- Foram aplicados fatores de correção sobre o valor total do imóvel, objetivando ajustar o valor às condições reais de mercado e de uso do terreno. O fator posição (0,50) foi utilizado porque após parte da área ser objeto de processo de usucapião, o lote ficou encravado e sem acesso direto à rua, reduzindo drasticamente sua atratividade e valor. O fator infraestrutura (0,60) decorre da constatação, pelas imagens de satélite, de que não há infraestrutura básica implantada no local, apesar de constarem nos cadastros da prefeitura, o que impacta negativamente o valor de mercado. Já o fator risco jurídico (0,60) foi aplicado porque o imóvel apresenta restrições jurídicas relevantes, como a existência de penhoras judiciais decorrentes de execuções fiscais, além de matrícula provisória, o que gera insegurança quanto à plena titularidade e dificulta operações de compra e venda. Soma-se a isso o histórico de usucapião parcial, que reduziu a área original e reforça a percepção de instabilidade dominial.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$42.700,00 (Quarenta e dois mil setecentos 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 CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Janeiro de 2025

Município: Matinhos/PR

Amostra	Endereço	Bairro / Balneário	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Esquina	Acesso	Testada (m)	Profundidade (m)	Superfície do Solo	Distância do Centro (km)	Distância da Praia (m)
1	Rua Francisco Beltrão	Tabuleiro	520,00	270.000,00	519,23	Não	Asfalto	12,20	42,62	Seca e firme	1,92	1,36
2	Rua Juvêncio Ramos	Tabuleiro	720,00	450.000,00	625,00	Não	Asfalto	12,00	60,00	Seca e firme	1,63	1,74
3	Rua Tomazina	Caiobá	755,00	750.000,00	993,38	Sim	Estreita cascalhada	15,10	50,00	Seca e firme	2,53	0,79
4	Rua Realeza	Tabuleiro	560,00	550.000,00	982,14	Não	Asfalto	14,00	40,00	Seca e firme	1,80	1,07
5	Rua Diomar Renato Cunha	Tabuleiro	506,17	550.000,00	1.086,59	Não	Asfalto	13,84	36,57	Seca e firme	2,05	1,19

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

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\$)
1	Rua Francisco Beltrão	Não	1,00	Asfalto	1,00	12,20	42,62	Seca e firme	1,00	2,51	1,36	520,00	270.000,00	519,23
2	Rua Juvêncio Ramos	Não	1,00	Asfalto	1,00	12,00	60,00	Seca e firme	1,00	2,57	1,74	720,00	450.000,00	625,00
3	Rua Tomazina	Sim	1,10	Estreita cascalhada	0,80	15,10	50,00	Seca e firme	1,00	2,13	0,79	755,00	750.000,00	993,38
4	Rua Realeza	Não	1,00	Asfalto	1,00	14,00	40,00	Seca e firme	1,00	2,09	1,07	560,00	550.000,00	982,14
5	Rua Diomar Renato Cunha	Não	1,00	Asfalto	1,00	13,84	36,57	Seca e firme	1,00	2,74	1,19	506,17	550.000,00	1.086,59
Situação Paradigma		Não	1,00	Asfalto	1,00	13,84	42,62	Seca e firme	1,00	1,99	1,23	612,23	514.000,00	841,27

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

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				
1	519,23	0,90	467,31	520,00	0,960	12,20	0,969	42,62	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	0,988	1,000	0,892	416,88	
2	625,00	0,90	562,50	720,00	1,041	12,00	0,965	60,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,968	0,958	1,000	0,932	524,10	
3	993,38	0,90	894,04	755,00	1,054	15,10	1,022	50,00	1,000	1,000	1,250	1,000	0,991	1,057	0,909	1,282	1.146,37	*
4	982,14	0,90	883,93	560,00	0,978	14,00	1,003	40,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,994	1,018	1,000	0,992	876,55	
5	1.086,59	0,90	977,93	506,17	0,954	13,84	1,000	36,57	1,000	1,000	1,000	1,000	0,961	1,004	1,000	0,920	899,45	
Média															1,003	772,67		

Testada Padrão (m): 13,84
 Profundidade mínimo (m): 21,31
 Profundidade máxima (m): 85,25

L_{inferior}: 0,803
 L_{superior}: 1,254

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

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
1	216.779,22	520,00	416,88	*
2	377.350,84	720,00	524,10	
4	490.868,45	560,00	876,55	
5	455.274,46	506,17	899,45	
Média Homogeneizada			679,25	

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.
2	377.350,84	720,00	524,10
4	490.868,45	560,00	876,55
5	455.274,46	506,17	899,45
Média Saneada			766,70

"n" = 4

Desvio Padrão (s) = R\$ 245,17

L_{inf} = R\$ 434,08

L_{sup} = R\$ 924,41

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

Desvio Padrão (s)_{saneado} = R\$ 210,41

"n"_{saneado} = 3

Graus de Liberdade (GL) = 2

t student = 1,886

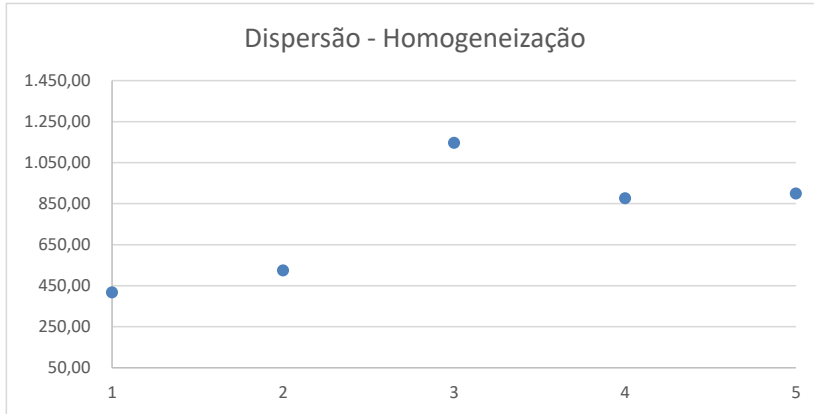
Intervalo de Confiança = R\$ 229,11

IC_{inferior} = R\$ 537,59

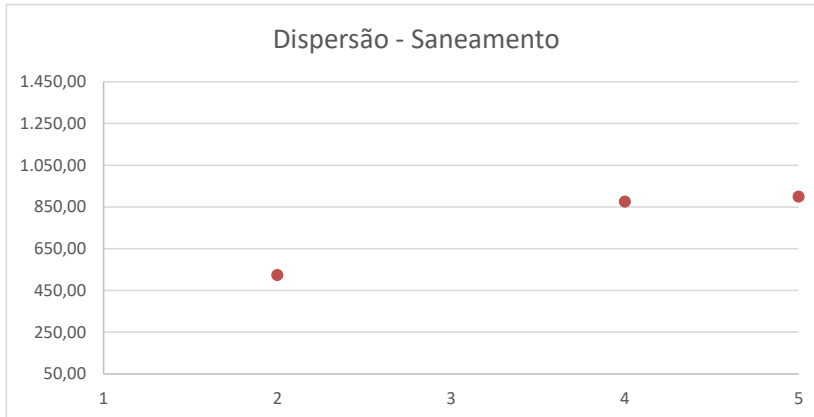
IC_{superior} = R\$ 995,81

Cálculo p/ Grau de Precisão = 59,77%

Coefficiente de Variação = 27,44%



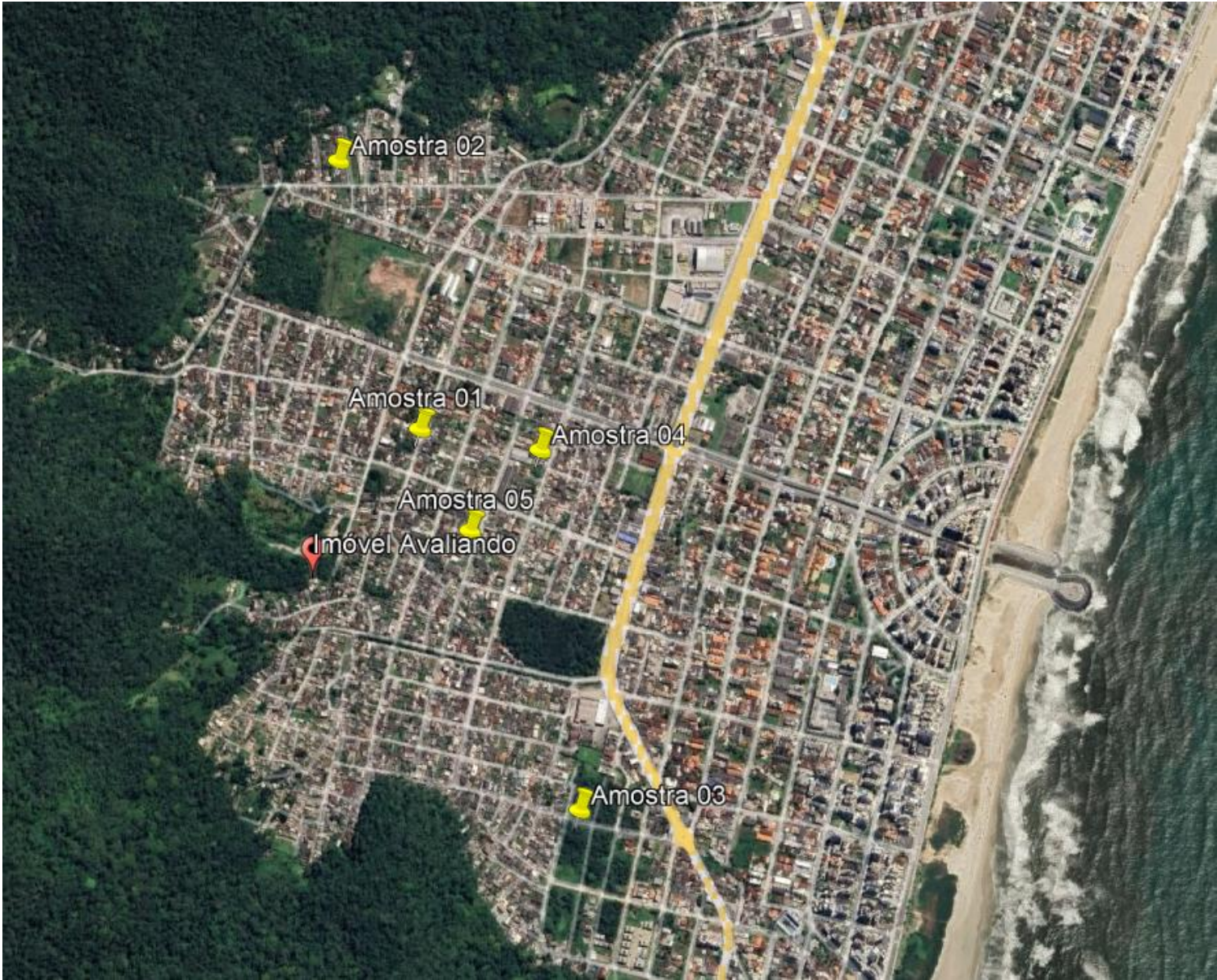
VTN _{mínimo}	= R\$ 537,59/m ²
VTN_{médio}	= R\$ 766,7/m²
VTN _{máximo}	= R\$ 995,81/m ²



Grau de Fundamentação I
Grau de Precisão III

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



Amostra 02

Amostra 01

Amostra 04

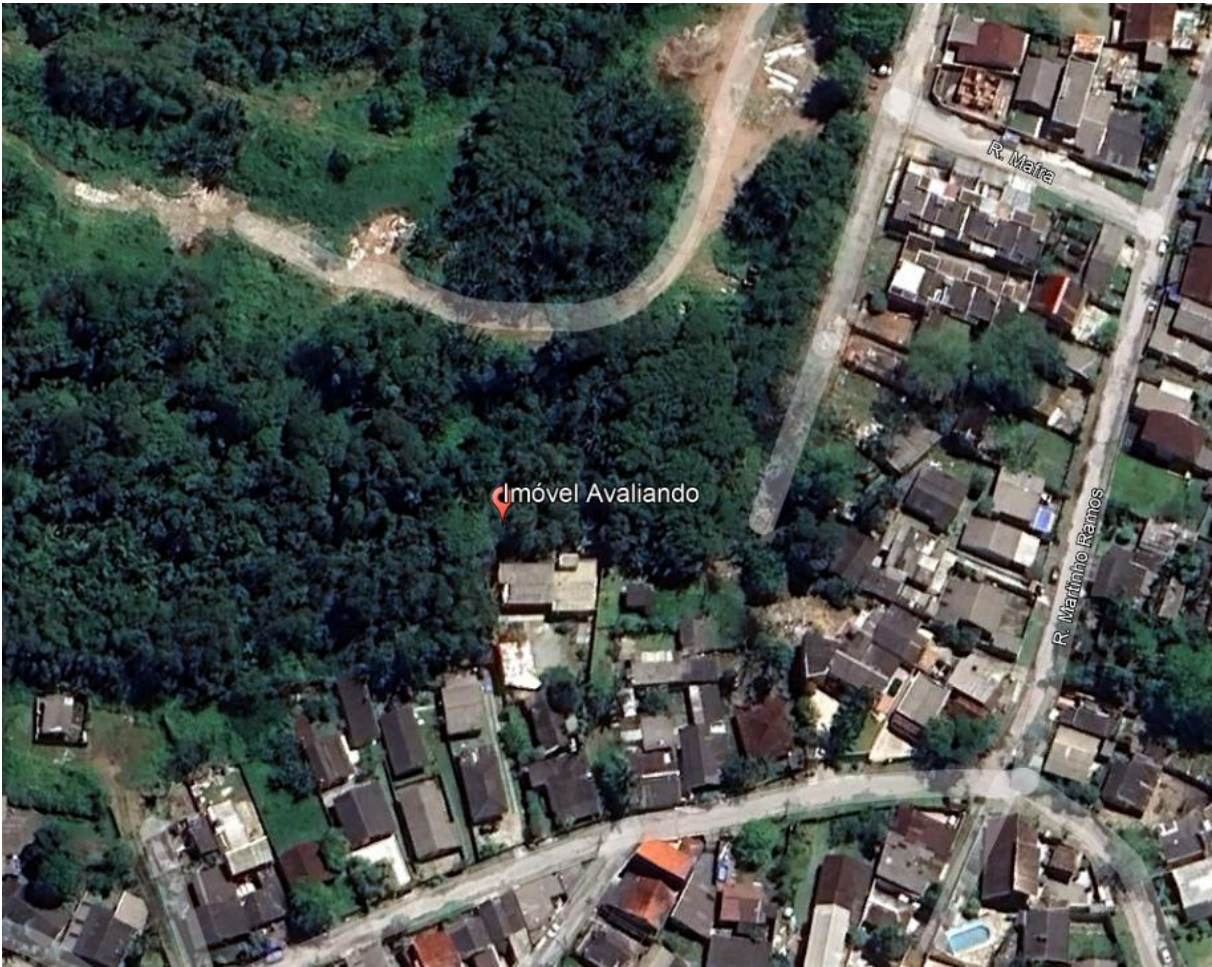
Amostra 05

Imóvel Avaliando

Amostra 03

ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS



Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica:

Matrícula n.º 38.399

Matinhos, 21 de Junho de 2012

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 04 (quatro), da quadra n.º 124 (cento e vinte e quatro), da planta **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ**, situada entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos-PR.

PROPRIETÁRIA: **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBA LTDA.**

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 6.442, 6.443, 6.444 e 6.445, do livro n.º 3-G, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Paranaguá-PR.

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

R.1-38.399, de 21 de Junho de 2012.

PROTOCOLO N.º 96.821, de 22/05/2012. **ARRESTO:** conforme auto de arresto e depósito, lavrado em data de 30/03/2012, em cumprimento a determinação do M.M. Juízo de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, contido nos autos de execução fiscal n.º 006169/2009, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ LTDA**, procede-se a este registro para fazer constar o **ARRESTO** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Depositário Fiel: Município de Matinhos, na pessoa de seu representante legal. Valor da execução: R\$ 1.621,87. 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 do item 16.5.5, do Código de Normas da Douta Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, e consoante informação contida ao Ofício n.º 677/2012-EF, desta Serventia. Custas Serventia: R\$ 53,30 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - AO

AV.2-38.399, de 21 de Agosto de 2013.

PROTOCOLO N.º 106341 de 10/04/2013. **CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA:** conforme Termo de Conversão de Arresto em Penhora, lavrado em data de 10/12/2012, extraído dos autos de Execução Fiscal n.º 006169/2009, da Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos-PR, em que é exequente Município de Matinhos e executada Cidade Balneária Caiubá Ltda., procede-se a esta averbação para fazer constar a **CONVERSÃO do ARRESTO** registrado sob n.º 01 (R.1) da presente matrícula, em **PENHORA**. As custas desta Serventia deverão ser recolhidas na conta de custas finais dos autos supra mencionados, conforme regulamentação do item 16.5.5, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, e consoante informação contida ao Ofício n.º 305/2013, desta Serventia. Custas serventia: R\$ 8,46 (60 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - VI

R.3-38.399, de 29 de Novembro de 2016.

PROTOCOLO N.º 127.639 de 23/08/2016. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 08/08/2016, em cumprimento a determinação da M.M. Juíza de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, Dra. Danielle Guimarães da Costa, contida nos autos de execução fiscal n.º 001176/2006, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ LTDA e DA 1147/2006**, 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\$ 765,87. 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 do Art. 555, do CN/PR, e consoante informação contida ao Ofício n.º 372/2016-EF, desta Serventia. Custas Serventia: R\$ 68,79 (178 VRC). **SELO DIGITAL** N.º y9SDO . D484V . 4H0ng, Controle: zLKL1 . 8Cod. O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - GFS*

AV.4-38.399, de 27 de Junho de 2019.

PROTOCOLO N.º 141.007 de 30/05/2019. **USUCAPÍÃO:** conforme Mandado de Registro de Sentença, contido nos autos de Usucapião Extraordinária sob n.º 0007245-96.2014.8.16.0116, oriundo da Vara Cível da Comarca de Matinhos-PR, proposta por Aristeu João Setti, em face de Cidade Balneária Caiubá, conforme sentença transitada em julgado em data de 03/05/2019 e consoante registro n.º 05 (R.5) da matrícula n.º 50.811 deste Ofício, procede-se a esta averbação para fazer constar que foi **USUCAPIDA** uma parte ideal de 366,80 m² do imóvel objeto da presente matrícula, devidamente registrada as margens da matrícula acima mencionada. FUNREJUS 25%: R\$ 2,90. Custas Serventia: R\$ 11,58. O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - RT


R.5-38.399, de 30 de Agosto de 2022.

PROTOCOLO N.º 159.910 de 08/08/2022. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 18/06/2022, expedido pela Vara Cível e Anexo da Comarca de Matinhos, contida nos autos de execução fiscal n.º 0004073-83.2013.8.16.0116, em que é

Continuação da Matrícula 38.399.R.5

Ficha 1 - verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,95

exequente MUNICÍPIO DE MATINHOS, e executado CIDADE BALNEÁRIAS CATUBA, procede-se a este registro para fazer constar a PENHORA sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Departamento: Matr. Município de Matinhos. Valor da causa: R\$ 700,94. Emolumentos e Funrejus a serem pagos no ato de cancelamento ou ao final do processo, conforme regulamenta o art. 555, do CN/PR. FUNREJUS: R\$ 1,40. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO DIGITAL Nº 1379V.aaqPq,s5Hsl-9XLRf,azVnG. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - EPM

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

**MUNICÍPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 10943

Cadastro Imobiliário(Terreno): 10943**Informações do Imóvel**

Cadastro : 10943	Insc. Imob. : 0005.0124.0000004	Insc. Imob. Anterior :
Matrícula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA)		Código Logradouro : 57
Bairro : 2 - Caiobá		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 5 - CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 124	Lote : 0004	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 187054 - CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA		
Cidade : Curitiba	Estado : PR	CEP : 80.540-140
Bairro : 1271 - AHÚ	Logradouro : Rua EÇA DE QUEIROZ, 997	

Seção**Seção :1978**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M²	16.327987624718	72 - Água	1 - Sim
74 - Rede Elétrica	1 - Sim	76 - Ilum.Pública	1 - Sim
78 - Telefone	1 - Sim	80 - Col.Lixo	0 - Não
82 - Meio Fio	1 - Sim	84 - Pavimentação	1 - Sim

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	15,00	1978 - X	Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA)	Caiobá	83.260-000
Profundidade: 20,61		Área do Lote: 309,09	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00

Observação

INCLUSÃO DE RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO CONFORME PARECER JURÍDICO E PROT. 96074/19 A PEDIDO DE ARISTEU JOÃO SETTI-USUCAPÍÃO.

PROC. 11982/2025 - parecer técnico 121/2025 -alteração na área remanescente devido à parte usucapida de 290,91 - ficou 309,09 m² e remoção de responsável tributário.



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0005.0124.0000004	Matrícula:	00000
Cadastro Imobiliário:	10943		
Endereço:	Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Caiobá	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	124
Loteamento:	CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Lote:	0004
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	309,09 m ²	Área Construída da Unidade:	0,00 m ²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA	Cadastro Único:	187054
CPF/CNPJ:	76.508.860/0001-00		
Endereço:	Rua EÇA DE QUEIROZ	Nº:	997
Bairro:	AHÚ	Cep:	80.540-140
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 **CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA**, inscrito no CPF/CNPJ sob nº 76.508.860/0001-00. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 00000** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 10943 e inscrição imobiliária nº 0005.0124.0000004 tem **seu valor venal para fins de pagamentos do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)**, em conformidade com o disposto na Lei Complementar 34/1994, conforme segue.

Valor Venal Predial : R\$0,00

Valor Venal Territorial : R\$5.046,82

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$5.046,82

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda



PREFEITURA MUNICIPAL DE MATINHOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E PLANEJAMENTO URBANO

PARECER TÉCNICO 121/2025

Requerente: PODER JUDICIÁRIO
Processo: 11982/2025
Assunto: **SENTENÇA JUDICIAL USUCAPIÃO – AUTOS 003791-98.2020.8.16.0116**

Matinhos, 14/04/2025

Trata-se de processo administrativo aberto para cumprimento de sentença judicial.

III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, *julgo procedentes* os pedidos formulados na inicial e extingo o processo, com resolução do mérito (art. 487, I, do CPC), para o fim de determinar ao Município réu que promova a abertura do cadastro imobiliário em nome do autor, lançando os tributos incidentes sobre a área indicada na matrícula imobiliária nº 50.811 do CRI de Matinhos, mesmo no período anterior à subdivisão, afastando-se qualquer solidariedade.

Pelo princípio da sucumbência, condeno o réu ao pagamento das despesas e custas processuais e honorários advocatícios ao patrono da autora, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (art. 85, §§ 1º e 2º, do CPC), levando em conta o grau de complexidade da causa e o trabalho efetivamente realizado.

Cumram-se as disposições do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná.

Decisão Judicial

Após análise da documentação apresentada, e para cumprimento de sentença judicial:

Ao Setor de Cadastro:

Proceder a abertura (ou regularização cadastral do imóvel objeto da Matrícula 50811 – Matinhos, objeto de sentença de usucapião, sobre parte dos lotes 03, 04 e 05 da Planta Cidade Balneária Caiubá. Segue imagem da ocupação:



Lote 3-4-5 da quadra 14 da Planta 005 – Base cadastral/fotográfica ano 2016

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 14/04/2025 14:36:03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://c.ipm.com.br/ipdc/7762.4fe97>.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projud/> - Identificador: P-JL9K R8U63 9FV7C BEFHY



PREFEITURA MUNICIPAL DE MATINHOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E PLANEJAMENTO URBANO

Cadastro Existente 334324 – Indicação Fiscal 005 0124 03/4/5 0001

Frente: 25,60 metros de frente para uma Rua s/denominação, nº 55 – FL 32

Area do Terreno: 581,20 m²

Área da Construção: 70,00 m²

Matrícula: 50811 (cópia existente no PA 96074/2019)

Proprietário: Aristeu João Setti

Proceder regularização por sobreposição, nos seguintes cadastros:

10942 - Lote 03 da Quadra 124 - parte usucapida 129,85 m² - área remanescente: 470,15 m²

10943 – Lote 04 da Quadra 124 - parte usucapida 290,91 m² - área remanescente: 309,09 m²

10944 – Lote 05 da Quadra 124 - parte usucapida 48,46 m² - área remanescente: 551,54 m²

Sobre área pública: 111,88 m²

Total: 581,20 m²

Retirar o responsável tributário: *ARISTEU JOÃO SETTI*, dos cadastros 10942, 10943 e 10944.

Após abertura da inscrição imobiliária e regularização cadastral dos imóveis afetados, encaminhar a Secretaria de Finanças para acertos financeiros.



Assinado digitalmente por:
MARCIA MÄNZKE
619.759.239-87
14/04/2025 14:36:25

Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

MARCIA MANZKE

*Chefe Setor de Controle e Gestão – Portaria 10/2025
Arquiteto – Matrícula 5610-03*



Assinado digitalmente por:
PATRICIA BIFF MESQUITA
037.883.199-25
15/04/2025 08:09:48

Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

PATRICIA BIFF MESQUITA

*Secretária de Urbanismo
Decreto nº 3423/2025*

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 14/04/2025 14:36:03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://c.ipm.com.br/pdct762.4ee97>.



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: P-JL9K R8U63 9FV7C BEFHY