

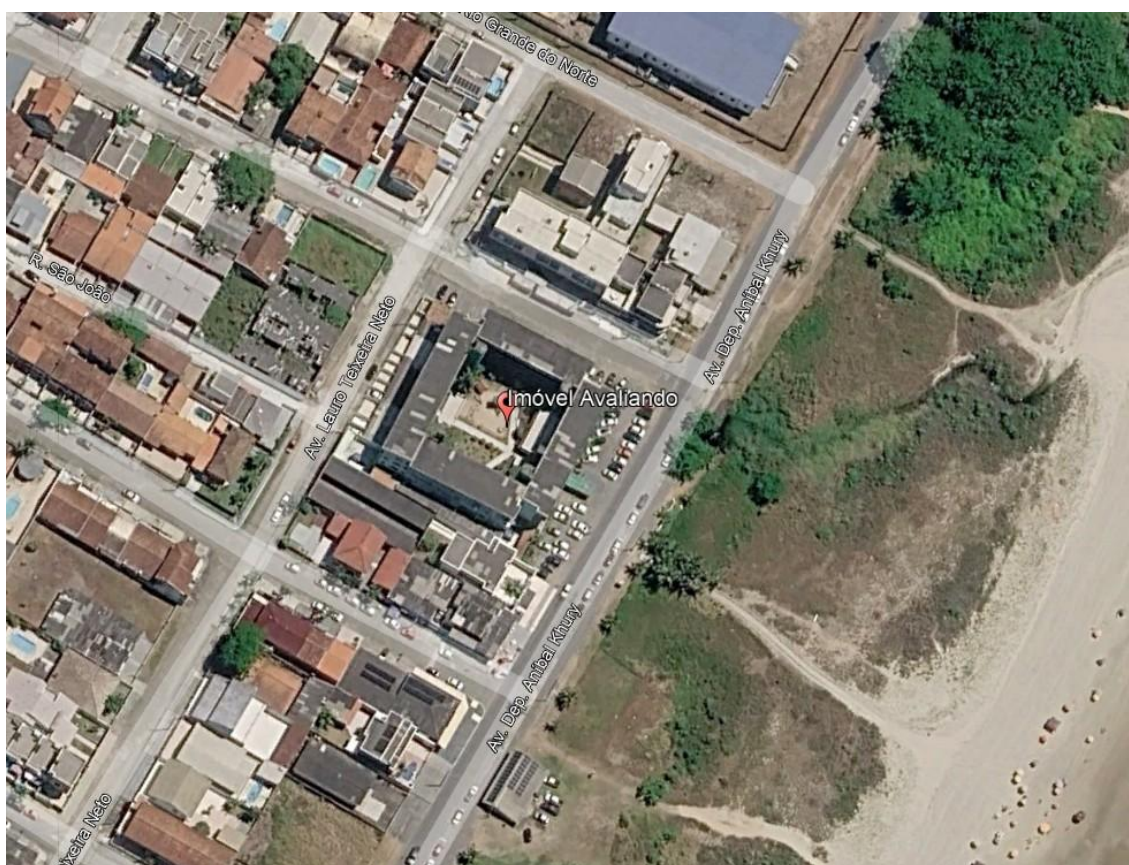


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0004272-13.2010.8.16.0116

APARTAMENTO Nº 311C

Avenida Deputado Anibal Khury, 2563, Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR
Edifício Privê Praia de Leste



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	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	6
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	7
5.1	Valor Venal	8
6	MÉTODO UTILIZADO	9
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	9
7	PESQUISA DE PREÇOS	10
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	10
7.2	Metodologia Aplicada.....	10
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	11
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados.....	11
7.4	Saneamento das Amostras	16
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	17
7.6	Valor Básico Unitário.....	17
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
8.1	Arredondamento de Valores	18
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	19
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20
11	ANEXOS	21

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	7
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	12
Quadro 3 - Valor total avaliado para o imóvel.....	18
Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.....	18

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Apartamento
- **Requerente:** Município de Pontal do Paraná/PR
- **Requerido:** Hotéis Privê do Brasil Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Apartamento nº 311, 2º andar, bloco C do Edifício Privê Praia de Leste, situado na Avenida Deputado Anibal Khury, 2563, Praia de Leste, Pontal do Paraná/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 de Leste, município de Pontal do Paraná, 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 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O apartamento está situado na avenida à beiramar do balneário Praia de Leste, em Pontal do Paraná, uma das áreas mais movimentadas do litoral paranaense.

A região é caracterizada por forte vocação turística, com infraestrutura voltada ao veraneio e lazer, incluindo proximidade da praia, comércio local diversificado, restaurantes, mercados, farmácias e serviços básicos.

O padrão construtivo da região varia de simples a médio, voltados para moradia permanente ou empreendimentos de uso sazonal. O uso e ocupação predominante é residencial e turístico, com grande fluxo de visitantes durante a alta temporada e relativa tranquilidade nos demais períodos do ano.

O mercado imobiliário local é marcado por imóveis de pequeno e médio porte, com valores influenciados pela proximidade da orla e pela demanda sazonal. A região, embora voltada principalmente ao turismo, dispõe de infraestrutura urbana suficiente para atender às necessidades básicas dos moradores e visitantes, tornando o imóvel atrativo para investimento em locação de temporada ou como unidade de lazer.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

O Apartamento nº 311, situado no 2º andar, bloco C do Edifício Privê Praia de Leste, também conhecido como Ilha dos Corais, localizado na Avenida Deputado Anibal Khury, nº 2563, Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR, está registrado na matrícula nº 9.498 do Cartório de Registro de Imóveis de Pontal do Paraná/PR, com área total de 24,8312 m², sendo 21,5000 m² de área privativa e 3,3312 m² de área comum, fração ideal de solo de 0,005236 e quota de terreno de 18,7140 m², de propriedade de Hotéis Privê do Brasil Ltda.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Pontal do Paraná/PR	Planta	Balneário Las Vegas
Bairro	Praia de Leste	Posição do Lote	Esquina
Dados Registrais			
Matrícula	9.498	Área total (m²)	24,8312
Inscrição Imobiliária	01030110203038	Área privativa (m²)	21,5000
Área do terreno (m²)	3574,3700	Área comum (m²)	3,3312
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Energia Elétrica	Sim
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	Proximidade com Comércio e Serviços	Sim

Figura 1 - Fachada do Imóvel Avaliando.



5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Pontal do Paraná, é de R\$ 100.570,55 (cem mil quinhentos e setenta reais e cinquenta e cinco centavos).

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 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.

7 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.

7.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando unidades residenciais em edificações verticais multifamiliares localizadas na mesma região do bem avaliando, no bairro Praia de Leste, município de Pontal do Paraná, durante o mês de abril de 2026, onde foram coletadas 6 amostras, preferencialmente em um raio de até 500 metros a partir do imóvel avaliando, 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 são apresentadas em anexo.

7.2 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.

7.3 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 no anexo.

7.3.1 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) 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.

c) 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.

Nesta avaliação, o Fator Área foi aplicado tanto para área total quanto para área privativa do imóvel.

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

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

d) Vaga de Garagem

A aplicação do fator “vaga de garagem” relaciona a influência direta que esse atributo exerce na liquidez e no valor de mercado dos imóveis na região. Em áreas centrais, onde a oferta de estacionamento é limitada e a demanda por comodidade e segurança é elevada, a existência de vaga agrega valorização significativa ao bem. Considerando que a disponibilidade de vagas representa um diferencial relevante no mercado imobiliário urbano, adotou-se como parâmetro o fator 1,00 para os imóveis sem garagem. Aos imóveis pesquisados que possuem garagem, aplicou-se uma valorização de 10%, correspondente ao fator 1,10. Para aplicar este fator, primeiramente, calculou-se a média da quantidade de vagas das amostras. Depois, o valor da média foi dividido pela quantidade de vagas do dado amostral.

$$\left(\frac{\text{Média do N}^{\text{o}} \text{ Vagas}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,5}$$

e) Vista Mar

O fator “Vista Mar” tem por finalidade ajustar a diferença de posição dos apartamentos em relação à praia. Imóveis com vista para o mar são mais atrativos e valorizados do que aqueles que não possuem essa característica, o que se reflete diretamente nos preços de mercado. Para mensurar essa valorização, foram calculadas as médias dos valores unitários de imóveis em três categorias: frente mar, lateral para o mar e sem vista para o mar.

O imóvel avaliando não possui vista para o mar, portanto, os imóveis sem vista foram adotados como parâmetro, recebendo o fator 1,00. A partir dessa base, as médias das demais posições foram comparadas com a média dos imóveis sem vista, resultando nos fatores de ajuste.

$$\left(\frac{\text{Média Sem Vista Mar}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,5}$$

f) Quantidade de Quartos e Banheiros

O fator de homogeneização referente à quantidade de quartos e banheiros tem por objetivo ajustar as diferenças funcionais e de padrão entre os apartamentos, considerando que esses elementos influenciam diretamente a utilidade, o conforto e a atratividade do imóvel no mercado. Embora tais atributos tenham sido analisados individualmente, sua aplicação seguiu o mesmo critério de cálculo, adotando-se a relação entre a média das amostras e a quantidade correspondente do dado amostral. A utilização da média como parâmetro central reduz a influência de valores extremos e representa de forma mais fiel o comportamento típico do mercado. A aplicação deste fator ocorreu por meio da seguinte equação:

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

g) Varanda / Sacada

A aplicação do fator de homogeneização referente à sacada/varanda decorre da influência direta que esse atributo exerce sobre a liquidez e o valor de mercado dos apartamentos na região analisada. O fator foi definido com base nas informações extraídas das ofertas das amostras, considerando que a presença de sacada constitui um diferencial construtivo que agrega valor ao imóvel, ao ampliar a área de uso e a percepção de conforto. Assim, foi adotado o fator 1,10 para as amostras que dispõem desse atributo, enquanto para o imóvel avaliando e para as amostras que não o possuem foi mantido o fator 1,00. A aplicação desse fator tem por finalidade compatibilizar as amostras às características do apartamento avaliando, assegurando que o impacto desse diferencial seja refletido de forma proporcional, coerente e alinhada ao comportamento do mercado.

h) Padrão Construtivo

Para determinar um fator de homogeneização do padrão construtivo de todos os elementos amostrais, foram utilizados coeficientes extraídos do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

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 conforme a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + \left(\left(\frac{IApc - ACpc}{ACpc} \right) \cdot pvc \right)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo;

IApc: Padrão Construtivo do Imóvel Avaliando

ACpc: Padrão Construtivo da Amostra Comparativa

pvc: parcela do valor da construção em relação ao valor total do imóvel.

Como trata-se de avaliação de unidade residencial vertical, a parcela referente à construção foi adaptada de “área da edificação” para “área privativa”.

i) Estado de Conservação

Este fator avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com as classificações de A a H apresentadas no Método de Ross-Heidecke, em conjunto com o valor de depreciação do imóvel.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo foram 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, posteriormente aplicados na fórmula abaixo, de acordo com a metodologia apresentada no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

$$Fec = R + (K \cdot (1 - R))$$

Onde:

Fec: Fator Estado de Conservação;

R: Vida residual (%)

K: Coeficiente de Ross-Heidecke

A vida residual (R) é determinada através da tabela Padrão IBAPE-SP, que relaciona a idade e o padrão construtivo do imóvel.

Os índices 0,125 e 0,500 são utilizados como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima, com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação $\left(\frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}}\right)^{0,125 \text{ ou } 0,5}$ 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.

Após determinação dos fatores de Padrão Construtivo e Estado de Conservação das amostras, dividiu-se a média ou mediana da situação paradigma pelo dado da amostra, e elevou-se este valor ao índice 0,5.

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

7.5 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.

7.6 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, variam de R\$ 8.216,81/m² a R\$ 9.210,21/m², sendo esses os limites ou campos de arbítrio inferior e superior, respectivamente. Dentro deste intervalo, adotou-se a Média Saneada de R\$ 8.713,51/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 8.713,51/m²**, correspondente ao mês de abril de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, multiplica-se o valor unitário médio pela área total do apartamento.

Quadro 3 - Valor total avaliado para o imóvel.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área Total (m ²)	Valor Total do Imóvel (R\$)
8.713,51	24,83	216.366,91

8.1 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, o valor de mercado arredondado é apresentado no Quadro 4.

Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
216.366,91	215.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O imóvel da matrícula nº 9.498 está atualmente gravado por três penhoras judiciais. A primeira, originada em 2005, decorre de execução de contrato na 15ª Vara Cível de Curitiba, com valor de R\$ 63.484,95. A segunda, determinada em 2016 pela 16ª Vara Cível de Curitiba, foi requerida pelo Condomínio Edifício Privê Praia de Leste contra a proprietária Hotéis Privê do Brasil Ltda., referente a dívida de R\$ 35.928,11. A terceira, registrada em 2022, resulta de execução fiscal movida pelo Município de Pontal do Paraná, com valor de R\$ 408,96. Assim, o imóvel permanece vinculado a múltiplos gravames que limitam sua livre disposição.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze 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.

Pontal do Paraná, 29 de abril 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

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada	
001-URB	1	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante Coral Imóveis			Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço			Município Pontal do Paraná	UF PR
Área do Imóvel (m²) 24,00	Área Privativa (m²) 21,50	Valor Total (R\$) 220.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 9.166,67	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Av. Dep. Anibal Khury, 2563			Bairro Praia de Leste	Município Pontal do Paraná	UF PR
Condomínio (R\$/mês) 300,00	IPTU (R\$/mês) 700,00	Vista Mar Não	Vaga Garagem <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Varanda / Sacada <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Nº Quartos 1	Nº Banheiros 1	Distância da Praia (km)	Distância do Centro (km)	Idade (anos) 26	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido					

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo			
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão	
C	Regular	1.3.2.2	Média	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006	

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Condomínio Ilha dos Corais (Edifício Ilhas dos Corais - Edifício Privê)

LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-praia-de-leste-bairros-pontal-do-parana-24m2-venda-RS220000-id-2>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 29/04/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada	
001-URB	2	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante Silvia Assessoria Imobiliária			Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço			Município Pontal do Paraná	UF PR
Área do Imóvel (m²) 25,00	Área Privativa (m²) 21,50	Valor Total (R\$) 260.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 10.400,00	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Av. Dep. Anibal Khury, 2563			Bairro Praia de Leste	Município Pontal do Paraná	UF PR
Condomínio (R\$/mês)	IPTU (R\$/mês) 269,00	Vista Mar Lateral	Vaga Garagem <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não		Varanda / Sacada <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Nº Quartos 1	Nº Banheiros 1	Distância da Praia (km)	Distância do Centro (km)	Idade (anos) 26	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido					

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo			
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão	
C	Regular	1.3.2.2	Média	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006	

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Condomínio Ilha dos Corais (Edifício Ilhas dos Corais - Edifício Privê)

LINK DO ANÚNCIO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-praia-de-leste-3031692767.html?n_src=Listado&n_pg=1

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 29/04/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada	
001-URB	3	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante Big Tower Imóveis			Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço			Município Pontal do Paraná	UF PR
Área do Imóvel (m²) 22,00	Área Privativa (m²) 22,00	Valor Total (R\$) 249.990,00	Valor Unitário (R\$/m²) 11.363,18	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Av. Dep. Anibal Khury, 2563			Bairro Praia de Leste	Município Pontal do Paraná	UF PR
Condomínio (R\$/mês) 300,00	IPTU (R\$/mês) 200,00	Vista Mar Frente	Vaga Garagem <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Varanda / Sacada <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Nº Quartos 1	Nº Banheiros 1	Distância da Praia (km)	Distância do Centro (km)	Idade (anos) 26	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido					

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	Regular	1.3.2.2	Média	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Condomínio Ilha dos Corais (Edifício Ilhas dos Corais - Edifício Privê)

LINK DO ANÚNCIO

https://bigtowerimoveis.com.br/detalhes-imovel-venda.php?id_imovel=AP008-BARG

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 29/04/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 4	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____			Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--	--	--

FONTE

Nome do Informante Ideal Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço		Município Pontal do Paraná	UF PR	
Área do Imóvel (m²) 24,00	Área Privativa (m²) 24,00	Valor Total (R\$) 230.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 9.583,33	Condições de Pgto À vista

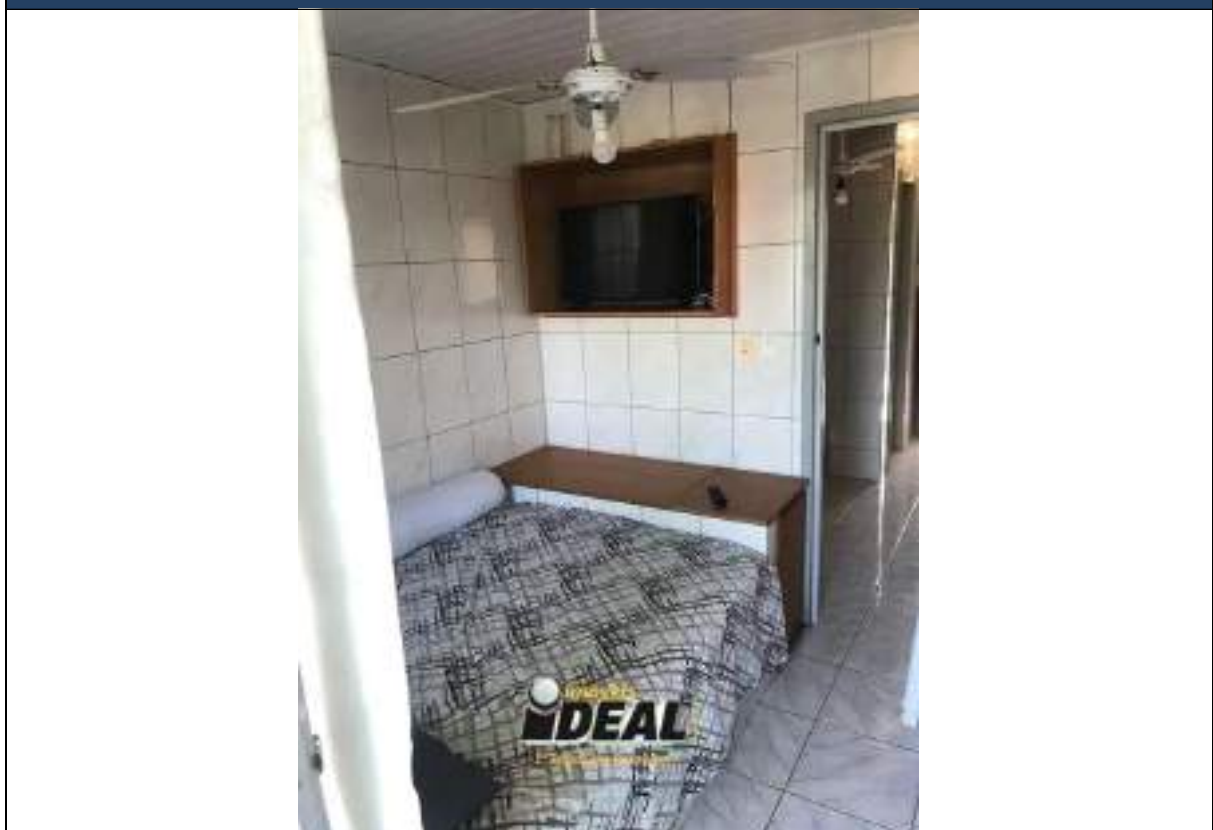
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Av. Dep. Anibal Khury, 2563		Bairro Praia de Leste	Município Pontal do Paraná	UF PR
Condomínio (R\$/mês)	IPTU (R\$/mês)	Vista Mar Não	Vaga Garagem <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Varanda / Sacada <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Nº Quartos 1	Nº Banheiros 1	Distância da Praia (km)	Distância do Centro (km)	Idade (anos) 26
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	Regular	1.3.2.2	Média	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Condomínio Ilha dos Corais (Edifício Ilhas dos Corais - Edifício Privê)

LINK DO ANÚNCIO

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-pontal-do-parana-praia-de-leste-24m2-RS230000/i>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 29/04/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada	
001-URB	5	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante		Profissão	Telefone	
Ideal Imóveis		Imobiliária		
Endereço		Município	UF	
		Pontal do Paraná	PR	
Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
25,00	25,00	235.000,00	9.400,00	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço		Bairro	Município	UF
Av. Dep. Anibal Khury, 2563		Praia de Leste	Pontal do Paraná	PR
Condomínio (R\$/mês)	IPTU (R\$/mês)	Vista Mar	Vaga Garagem	Varanda / Sacada
		Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Nº Quartos	Nº Banheiros	Distância da Praia (km)	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
1	1			26
Acesso				
<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	Regular	1.3.2.2	Média	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Condomínio Ilha dos Corais (Edifício Ilhas dos Corais - Edifício Privê)

LINK DO ANÚNCIO

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-pontal-do-parana-praia-de-leste-25m>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
29/04/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 6	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____			Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--	--	--

FONTE

Nome do Informante Atlântico Sul Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço		Município Pontal do Paraná	UF PR	
Área do Imóvel (m²) 24,83	Área Privativa (m²) 24,83	Valor Total (R\$) 220.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 8.860,25	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Av. Dep. Anibal Khury, 2563		Bairro Praia de Leste	Município Pontal do Paraná	UF PR
Condomínio (R\$/mês)	IPTU (R\$/mês)	Vista Mar Não	Vaga Garagem <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Varanda / Sacada <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Nº Quartos 1	Nº Banheiros 1	Distância da Praia (km)	Distância do Centro (km)	Idade (anos) 26
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	Regular	1.3.2.2	Média	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Condomínio Ilha dos Corais (Edifício Ilhas dos Corais - Edifício Privê)

LINK DO ANÚNCIO

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-pontal-do-parana-praia-de-leste-RS220000/id-4198>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 29/04/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Abril de 2025
Município: Pontal do Paraná/PR

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Município	UF	Área Total (m²)	Área Privativa (m²)	Fonte / Elasticidade		Vaga Garagem		Varanda / Sacada		Vista Mar		Nº Quartos	Nº Banheiros	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Idade	Acesso		Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Coral Imóveis	Av. Dep. Anibal Khury, 2563	Pontal do Paraná	PR	24,00	21,50	Of	0,90	Não	1,00	Sim	1,10	Não	1,00	1	1	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	26	Asfalto	1,00	220.000,00	9.166,67
2	Sílvia Assessoria Imobiliária	Av. Dep. Anibal Khury, 2563	Pontal do Paraná	PR	25,00	21,50	Of	0,90	Não	1,00	Sim	1,10	Lateral	0,89	1	1	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	26	Asfalto	1,00	260.000,00	10.400,00
3	Big Tower Imóveis	Av. Dep. Anibal Khury, 2563	Pontal do Paraná	PR	22,00	22,00	Of	0,90	Não	1,00	Sim	1,10	Frente	0,81	1	1	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	26	Asfalto	1,00	249.990,00	11.363,18
4	Ideal Imóveis	Av. Dep. Anibal Khury, 2563	Pontal do Paraná	PR	24,00	24,00	Of	0,90	Não	1,00	Sim	1,10	Não	1,00	1	1	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	26	Asfalto	1,00	230.000,00	9.583,33
5	Ideal Imóveis	Av. Dep. Anibal Khury, 2563	Pontal do Paraná	PR	25,00	25,00	Of	0,90	Sim	1,10	Sim	1,10	Não	1,00	1	1	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	26	Asfalto	1,00	235.000,00	9.400,00
6	Atlântico Sul Imóveis	Av. Dep. Anibal Khury, 2563	Pontal do Paraná	PR	24,83	24,83	Of	0,90	Não	1,00	Sim	1,10	Não	1,00	1	1	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	26	Asfalto	1,00	220.000,00	8.860,25
Situação Paradigma					24,83	21,50			Não	1,00	Sim	1,10	Não	1,00	1	1	Apartamento Simples c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	26	Asfalto	1,00	235.831,67	9.795,57

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Abril de 2026

Município: Pontal do Paraná/PR

Amostra nº	Área Total (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização										Fator Acumulado K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento	
					Área Total	Área Privativa	Vista Mar	Vaga Garagem	Varanda / Sacada	Nº Quartos	Nº Banheiros	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Acesso				
1	24,00	9.166,67	0,90	8.250,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	8.180,08	
2	25,00	10.400,00	0,90	9.360,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	9.940,24	
3	22,00	11.363,18	0,90	10.226,86	0,97	1,01	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	11.058,95	
4	24,00	9.583,33	0,90	8.625,00	0,99	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	8.790,34	
5	25,00	9.400,00	0,90	8.460,00	1,00	1,04	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	8.390,44	
6	24,83	8.860,25	0,90	7.974,22	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	8.266,43	
Média															1,03	9.104,41		

L_{inferior}: 0,82
L_{superior}: 1,29

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Abril de 2026
Município: Portal do Paraná/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	196.321,82	24,00	8.180,08	
2	248.506,12	25,00	9.940,24	
3	243.296,81	22,00	11.058,95	*
4	210.968,16	24,00	8.790,34	
5	209.761,12	25,00	8.390,44	
6	205.255,36	24,83	8.266,43	
Média Homogeneizada			9.104,41	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	196.321,82	24,00	R\$ 8.180,08
2	248.506,12	25,00	R\$ 9.940,24
4	210.968,16	24,00	R\$ 8.790,34
5	209.761,12	25,00	R\$ 8.390,44
6	205.255,36	24,83	R\$ 8.266,43
Média Saneada			8.713,51

"n" = 6
Desvio Padrão (s) = R\$ 1.156,19
L_{inf} = R\$ 7.948,23
L_{sup} = R\$ 10.260,60

Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 724,50

"n" _{saneado} = 5
Graus de Liberdade (GL) = 4
t student = 1,533

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

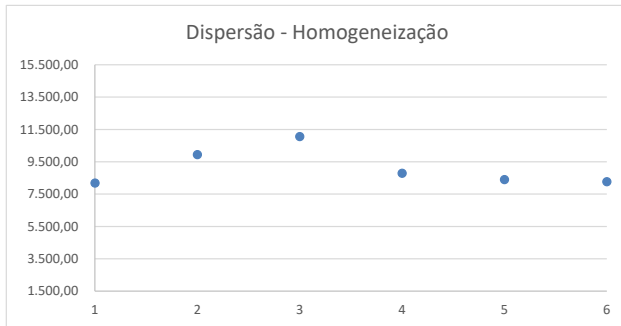
Intervalo de Confiança = R\$ 496,70

IC_{inferior} = R\$ 8.216,81

IC_{superior} = R\$ 9.210,21

Cálculo p/ Grau de Precisão = 11,40%

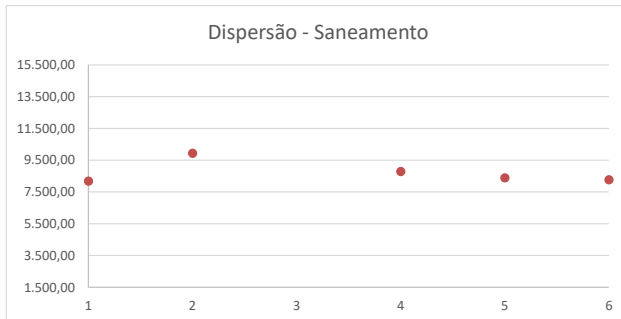
Coeficiente de Variação = 8,31%



VU_{mínimo} = R\$ 8216,81/m²

VU_{médio} = R\$ 8713,51/m²

VU_{máximo} = R\$ 9210,21/m²



Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



Google Earth

img/0/45/440/5

ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL













ANEXO IV

DOCUMENTOS

CNM: 154815.2.0009498-04

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Pontal do Paraná - Paraná

Oficial de Registro: Jorge Susumu Seino

Livro nº 2: Registro Geral

Ficha: 1

Matrícula nº 9.498

Pontal do Paraná, 12 de Junho de 2018

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento Nº 311, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do Bloco C, do EDIFÍCIO PRIVÉ PRAIA DE LESTE, situado na Avenida Atlântica nº 2527, neste Município de Pontal do Paraná-PR, do tipo I, com área construída privativa de 21,50 m², área construída comum de 3,3312 m², área construída total de 24,8312 m², fração ideal do solo de 0,005236, e quota do terreno de 18,7140 m², do terreno com a área de 3.574,37 m². O edifício encontra-se edificado sobre o lote de terreno designado pela figura "1", da quadra nº 01, da planta Balneário Las Vegas, oriundo da unificação dos lotes nºs 1 a 9, da mesma quadra e planta.

PROPRIETÁRIA: **HOTÉIS PRIVÉ DO BRASIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 77.988.764/0001-61, com sede na Rua XV, nº 279, conjunto 210, em Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 20.668 do Serviço de Registro de Imóveis de Matinhos-PR.

Protocolo nº 21.834 de 15/05/2018.

O referido é verdade e dou fé, Jorge Susumu Seino (Oficial de Registro):

AV.1-9.498, de 12 de Junho de 2018.

Protocolo nº 21.834 de 15/05/2018 - **TRANSPOSIÇÃO DE ÔNUS/PENHORA:** Conforme R.1, da matrícula nº 20.668, do Serviço de Registro de Imóveis de Matinhos-PR, procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula continua gravado com **PENHORA**, conforme segue: * conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 05/09/2005, em cumprimento a determinação da MM Juíza de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, extraído dos autos de carta precatória sob nº 000282/2005 (autos de rescisão de contrato em fase de execução nº 327/99, da 15ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR) em que é exeqüente TEREZINHA PEREIRA, e executados TORREBLANCA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., ADILSON CESAR VEIGA ROSA, VALDIR SCHAEFER e JOSE ANTONIO GRALAK, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: RS 63.484,95 (sessenta e três mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e noventa e cinco centavos). Depositário: Marcelo Fernandes Polak Isento do recolhimento do FUNREJUS conforme artigo 3º, VII, 10, da Lei 12216/98, alterado pelo artigo 1º da Lei Estadual

9.498

Continua no verso



CNM: 154815.2.0009498-04

Continuação da Matrícula 9.498.AV.1

Ficha 1 - verso

12604/99. Isento dos emolumentos desta Serventia de acordo com o item 16.2.15.1do Provimento nº 70/2005, da Douta Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná."

Emolumentos: R\$ 60,79 (315,00 VRCext). FUNREJUS (25%): R\$ 15,19.

O referido é verdade e dou fé. Jorge Susumu Seino (Oficial de Registro):

R.2-9.498, de 12 de Junho de 2018.

Protocolo nº 21.834 de 15/05/2018 - **PENHORA:** Conforme Mandado de Penhora, datado de 28/09/2016, expedido nos autos de Procedimento Sumário nº 0003369-13.2002.8.16.0001, da 16ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, assinado pela MM. Juíza de Direito, Dra. Beatriz Fruet de Moraes.

REQUERENTE: CONDOMINIO EDIFÍCIO PRIVE PRAIA DE LESTE.

REQUERIDO: HOTÉIS PRIVÉ DO BRASIL LTDA.

OBJETO: o imóvel desta matrícula.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 35.928,11

DEPOSITÁRIA: KÁTIA KRISTINA CURADO BOCHNIA, CPF nº 906.487.579-00.

Emolumentos: R\$ 249,66 (1293,60 VRCext). FUNREJUS - documento nº 28541181-5, de 15/05/2018, base R\$ 37.291,21, pago R\$ 74,58.

O referido é verdade e dou fé. Jorge Susumu Seino (Oficial de Registro):

R.3-9.498, de 23 de Novembro de 2022.

Protocolo nº 42.821 de 16/11/2022 - **PENHORA:** Conforme Mandado de Penhora e Demais Atos, emitido aos 18/08/2022, no Processo nº 0004272-13.2010.8.16.0116 - Execução Fiscal, da Vara da Fazenda Pública de Matinhos-PR, assinado por Eduardo da Silva, Escrivão Designado, de ordem da MM. Juíza de Direito, Dra. Danielle Guimarães da Costa.

EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ.

EXECUTADA: HOTÉIS PRIVÉ DO BRASIL LTDA., já qualificada.

OBJETO: o imóvel desta matrícula.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 408,96.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: NÃO INFORMADO.

DEPOSITÁRIO: KÁTIA KRISTINA CURADO BOCHNIA, CPF 906.487.579-00.

Emolumentos: R\$ 92,99 (378,00 VRCext). FUNREJUS (0,2%): R\$ 0,82. FUNDEP (5%): R\$ 4,65. ISS (5%): R\$ 4,65. Selo (RII): R\$ 0,00. SELO DIGITAL Nº 1469JfUgPp.wYYHy-sF9aD.lrOKW. Custas diferidas para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento (Art. 555, § 1º do Código de Normas).

O referido é verdade e dou fé. Thais Remor Sebolt (Oficial Substituta):



Dados da Consulta

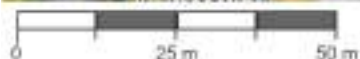
Cadastro: 10688 Inscrição: 01030110203038 Emissor: Público Data: 29/04/2026 15:57:26

Dados Cadastrais

Loteamento:	194 - LAS VEGAS	Quadra:	011	Lote:	0203
Logradouro:	1000889 - AV DEPUTADO ANIBAL KHURY	Cep:		Número:	2563
Complemento:	APTO 311 BLOCO C	Testada 1:	64	Testada 2:	0
Bairro:	2417 - PRAIA DE LESTE	Área Total (m²):	1.388,8	Unidades:	038
Área Lote (m²):	3.574,3	Área Unidade (m²):	24,8		

Mapa de Localização

Latitude: 25° 41' 33.37" S Longitude: 48° 27' 58.22" W



Informações Territoriais

Iluminação Pública	Conta Copel	Infraestrutura	Rua pavimentada
Ligação Água Tratada	Sim	Lote Fiscal	FG.1
Nome do Cartório	PONTAL DO PARANÁ	Ocupação	Edificado
Patrimônio	Particular	Pedologia	Firme
Quadra Fiscal	1	Situação	Esquina ou Mais de uma frente
Taxas	Tributável	Topografia	Plano

Informações Prediais

Cobertura	Laje	Conservação	Boa
Esquadria	Aluminio	Estrutura	Concreto
Forro	Laje	Instalação Elétrica	Embutida
Instalação Sanitária	duas	Localização	Frente
Matricula	9.498	Piso	Ceramico
Posição	Geminada	Revest.Externo	Ceramico
Tipo Construção	Apto sem elevador	TIPOLOGIA	Apto sem elevador
Utilização	Residencial	Vedação	Alvenaria



MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ

Estado do Paraná
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Certidão Positiva de Débitos Nº 12221 / 2026

Contribuinte: **400184 - HOTEIS PRIVE DO BRASIL LTDA**

CPF/CNPJ: **77.988.764/0001-61**

Cadastro Municipal: **1 - 10688**

Inscrição Cadastral: **01030110203038**

Quadra: **1** Lote: **FG.1**

Logradouro: **AV. DEPUTADO ANIBAL KHURY, Número 2563**

Balneário: **LAS VEGAS**

Complemento: **APTO 311 BLOCO- C** Condomínio: **EDIFICIO PRIVE PRAIA DE LESTE**

Observação:

CÓDIGO VALIDAÇÃO: 14AAC6D931E4F1CAF5025CC8E7D0E555

Finalidade INVENTÁRIO

CERTIFICO, para os devidos fins, que de conformidade com as informações prestadas pelos órgãos competentes, em nome do(a) contribuinte, **CONSTAM DÉBITOS** referente a Tributos Municipais, inscritos ou não em Dívida Ativa até a presente data, para o cadastro municipal acima descrito.

Em firmeza do que eu BEATRIZ DE ALMEIDA, passei e digitei a presente certidão, que não apresentando rasuras, emendas ou entrelinhas, vai por mim conferida, visada e assinada.

Reserva-se o direito da Secretaria de Finanças a cobrar quaisquer dívidas ou responsabilidades constatadas posteriormente, do contribuinte acima, mesmo as referentes a períodos compreendidos nesta, de acordo com a Lei nº 080/1997.

A presente CERTIDÃO é válida por **30** (trinta) dias.

PONTAL DO PARANÁ, 29 de abril de 2026.

Atenção: Esta Certidão foi emitida via internet e para verificar sua AUTENTICIDADE utilize o código informado acima. Acesse www.pontaldoparana.pr.gov.br, TRIBUTOS WEB. Na CERTIDÃO NEGATIVA, clique na opção (CERTIDÕES) e posterior selecionando a opção (AUTENTICAR DOCUMENTOS).