



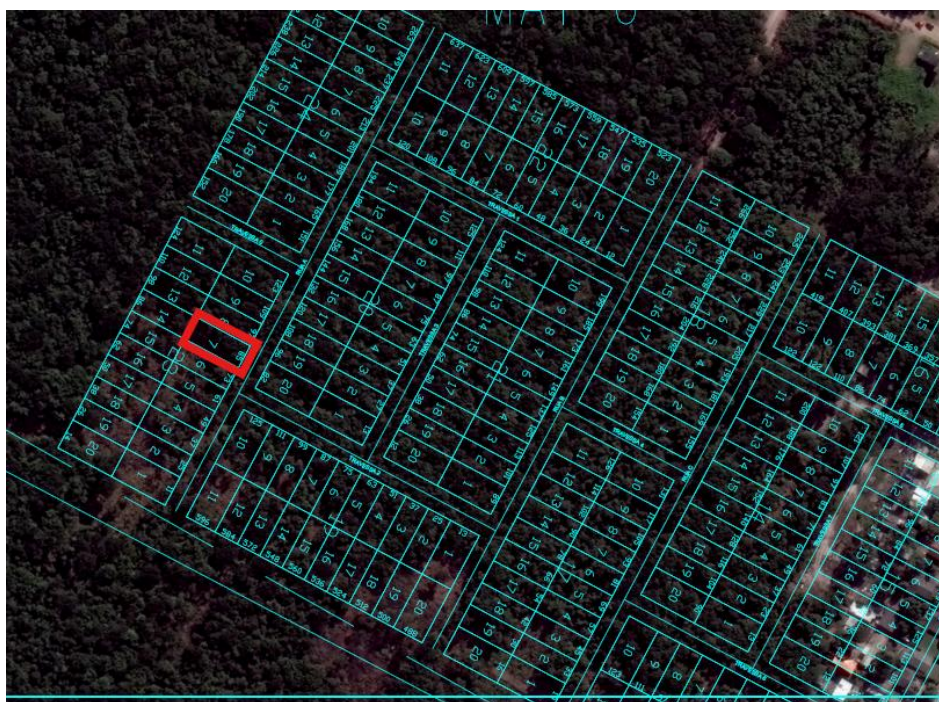
# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0006670-25.2013.8.16.0116

TERRENO - LOTE 07 CURRAIS

Rua A, Albatroz, Matinhos/PR

Lote 07, quadra 23 da Planta "Balneário Currais"



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

---

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS .....	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO .....	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES .....	5
4	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO .....	6
4.1	Valor Venal .....	6
5	MÉTODO UTILIZADO .....	7
5.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	7
6	PESQUISA DE PREÇOS .....	8
6.1	Coleta dos Dados Amostrais .....	8
6.2	Metodologia Aplicada.....	8
6.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	9
6.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados .....	9
6.4	Saneamento das Amostras .....	12
6.5	Grau de Precisão e de Fundamentação .....	13
6.6	Valor Básico Unitário.....	13
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	14
7.1	Fatores de Correção.....	14
7.2	Valores do Terreno .....	15
7.3	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. ....	10
Quadro 3 – Fatores de correção aplicados.....	14
Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.....	15
Quadro 5 - Valor total arredondado do imóvel.....	15

## 1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Imobiliária Labor Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno - lote 07, quadra 23, da Planta "Balneário Currais", situado na Rua A, Albatroz, Matinhos/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Maio/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 Albatroz, 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			
<b>Cidade/UF</b>	Matinhos/PR	<b>Posição do Lote</b>	Meio de quadra
<b>Bairro</b>	Albatroz	<b>Quadrícula</b>	
Dados Registrais			
<b>Matrícula</b>	43.710	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>	367,50
<b>Indicação Fiscal</b>		<b>Testada (m)</b>	12,25
<b>Inscrição Imobiliária</b>	0061.0023.0000007	<b>Cadastro Imobiliário</b>	20714
Parâmetros Urbanísticos			
<b>Zoneamento</b>		<b>Loteamento</b>	da Planta "Balneário Currais"
<b>Uso do Imóvel</b>		<b>Sistema Viário</b>	
Infraestrutura Urbana			
<b>Acesso</b>	Sem pavimentação	<b>Transporte Público</b>	Não
<b>Água Encanada</b>	Não	<b>Iluminação Pública</b>	Não
<b>Esgoto Sanitário</b>	Não	<b>Coleta de Resíduos Sólidos</b>	Não
<b>Águas Pluviais / Drenagem</b>	Não	<b>Proximidade com Comércio e Serviços</b>	
<b>Energia Elétrica</b>	Não	<b>Topografia</b>	Plana

O imóvel situado no lote 07, quadra 23, da Planta "Balneário Currais", de propriedade de M.M. Incorporações S/A, localiza-se na Rua A, no bairro Albatroz, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 43.710 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 367,50 m<sup>2</sup>.

### 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\$ 6.000,54 (seis mil reais e cinquenta e quatro 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 maio de 2026, onde foram coletadas 8 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 8 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 8 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 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) Distância 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.

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

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  $\left( \frac{\text{Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$  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 8 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 3 amostras 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.

## 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 m<sup>2</sup> apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 243,38/m<sup>2</sup>, sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 268,21/m<sup>2</sup>. Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 255,79/m<sup>2</sup> por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 255,79/m<sup>2</sup>**, correspondente ao mês de maio de 2026.

## 7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 Fatores de Correção

Fatores de correção específicos são aplicados para refletir as condições reais do imóvel na avaliação porque determinados aspectos particulares do bem não são absorvidos pelo tratamento estatístico da pesquisa de preços, que podem impactar diretamente o valor final.

Cada imóvel possui características próprias que podem diferir do padrão observado na amostra, como limitações de acesso, infraestrutura incompleta, restrições ambientais, condições específicas de uso e ocupação etc.

A aplicação desses fatores funciona como um ajuste técnico que aproxima o resultado da avaliação da realidade, garantindo maior precisão, consistência e credibilidade ao valor apurado.

#### Quadro 3 – Fatores de correção aplicados.

Fator Infraestrutura	Fator K Final
0,45	0,45

**Fator Infraestrutura:** Decorre da constatação de que não há serviços básicos de infraestrutura como energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos etc., na localização do imóvel, conforme registrado em documento anexo. O fator foi baseado nos percentuais apresentados na “Tabela 5 - Fator de Serviço Público” (AYRES, 1996. p. 49).

## 7.2 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 (m<sup>2</sup>)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K final (Fator de correção final – multiplicação de todos os fatores)

### Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Fator K Final	Valor Total (R\$)
255,79	367,50	0,45	<b>42.301,27</b>

## 7.3 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 5 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
42.301,27	<b>42.300,00</b>

## 8 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O imóvel da matrícula nº 43.710 está atualmente gravado com duas penhoras judiciais, registradas em 2017 e 2022, ambas em favor do Município de Matinhos contra a Imobiliária Labor Ltda.
- Os documentos municipais demonstram que o imóvel está devidamente cadastrado junto à Prefeitura de Matinhos. O cadastro aponta ausência de infraestrutura urbana básica, como rede elétrica, água, pavimentação, coleta de lixo etc., o que reforça a caracterização de terreno vazio.

## 9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$42.300,00 (quarenta e dois mil trezentos 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, 15 de maio 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

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>1</b>	<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		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>367,50</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>77.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>209,52</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua B</b>		Bairro <b>Curraes</b>	Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)		Testada ou Frente (m) <b>12,25</b>		Profundidade (m) <b>30,00</b>
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%				Distância da Praia (km) <b>0,70</b>

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
  Comercial
  Industrial
  Lazer/Turismo
  A venda/baldio
  Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>77.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>77.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://crescermoveis.com.br/imovel/1545433-terreno-a-venda-em-matinhos>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>15/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>2</b>	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		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>367,50</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>110.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>299,32</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua A</b>		Bairro <b>Curraes</b>	Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) <b>12,25</b>		Profundidade (m) <b>30,00</b>	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			Distância da Praia (km) <b>0,80</b>	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial     Comercial     Industrial     Lazer/Turismo     A venda/baldio     Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 110.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 110.000,00

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://crescermoveis.com.br/imovel/1547661-terreno-a-venda-no-balneario-currais?operacao=VE&referencia=709-c>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>15/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

Nome do Informante		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>180,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>75.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>416,67</b>	Condições de Pqto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua do Contorno 1</b>		Bairro <b>Curraes</b>	Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) <b>6,00</b>		Profundidade (m) <b>30,00</b>	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			Distância da Praia (km) <b>0,55</b>	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
  Comercial
  Industrial
  Lazer/Turismo
  A venda/baldio
  Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>75.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>75.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-curraes-180m2-RS75000/id-35270298/>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>15/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>4</b>	<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		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>480,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>140.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>291,67</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Não informado</b>		Bairro <b>Curraes</b>	Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento		Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) <b>16,00</b>		Profundidade (m) <b>30,00</b>	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			Distância da Praia (km) <b>0,66</b>	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
  Comercial
  Industrial
  Lazer/Turismo
  A venda/baldio
  Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>140.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>140.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-curraes-480m2-RS140000/id-42206938/>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>15/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>5</b>	<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		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>360,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>90.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>250,00</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Não informado</b>		Bairro <b>Curraes</b>	Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) <b>12,00</b>		Profundidade (m) <b>30,00</b>	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			Distância da Praia (km) <b>0,60</b>	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
  Comercial
  Industrial
  Lazer/Turismo
  A venda/baldio
  Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>90.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>90.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-curraes-360m2-RS90000/id-18232538/>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>15/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>6</b>	<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		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>360,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>110.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>305,56</b>	Condições de Pqto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Não informado</b>		Bairro <b>Curraes</b>	Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) <b>12,00</b>		Profundidade (m) <b>30,00</b>	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			Distância da Praia (km) <b>0,66</b>	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
  Comercial
  Industrial
  Lazer/Turismo
  A venda/baldio
  Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>110.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>110.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-curraes-360m2-RS110000/id-42206937/>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>15/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>7</b>	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	---

### FONTE

Nome do Informante		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>367,50</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>105.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>285,71</b>	Condições de Pqto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Não informado</b>		Bairro <b>Curraes</b>	Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) <b>12,25</b>		Profundidade (m) <b>30,00</b>	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			Distância da Praia (km) <b>0,60</b>	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
  Comercial
  Industrial
  Lazer/Turismo
  A venda/baldio
  Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 105.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 105.000,00

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-curraes-368m2-RS105000/id-40195643/>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>15/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>8</b>	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		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>360,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>80.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>222,22</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Não informado</b>		Bairro <b>Curraes</b>	Município <b>Matinhos</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) <b>12,00</b>		Profundidade (m) <b>30,00</b>	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			Distância da Praia (km) <b>0,53</b>	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial     Comercial     Industrial     Lazer/Turismo     A venda/baldio     Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>80.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>80.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-curraes-360m2-RS80000/id-22714669/>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>15/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

### IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Maio de 2026

Município: Matinhos/PR

Amostra nº	Endereço / Localização	Bairro	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Esquina		Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		Acesso		Distância Praia (km)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
						Of	0,90	Não	1,00			Plano	1,00	Estreita chão batido	0,75			
1	Rua B	Curraes	Matinhos	PR	367,50	Of	0,90	Não	1,00	12,25	30,00	Plano	1,00	Estreita chão batido	0,75	0,70	77.000,00	209,52
2	Rua A	Curraes	Matinhos	PR	367,50	Of	0,90	Não	1,00	12,25	30,00	Plano	1,00	Estreita chão batido	0,75	0,80	110.000,00	299,32
3	Rua do Contorno 1	Curraes	Matinhos	PR	180,00	Of	0,90	Não	1,00	6,00	30,00	Plano	1,00	Estreita chão batido	0,75	0,55	75.000,00	416,67
4	Não informado	Curraes	Matinhos	PR	480,00	Of	0,90	Sim	1,10	16,00	30,00	Plano	1,00	Estreita chão batido	0,75	0,66	140.000,00	291,67
5	Não informado	Curraes	Matinhos	PR	360,00	Of	0,90	Não	1,00	12,00	30,00	Plano	1,00	Estreita chão batido	0,75	0,60	90.000,00	250,00
6	Não informado	Curraes	Matinhos	PR	360,00	Of	0,90	Não	1,00	12,00	30,00	Plano	1,00	Estreita chão batido	0,75	0,66	110.000,00	305,56
7	Não informado	Curraes	Matinhos	PR	367,50	Of	0,90	Não	1,00	12,25	30,00	Plano	1,00	Estreita chão batido	0,75	0,60	105.000,00	285,71
8	Não informado	Curraes	Matinhos	PR	360,00	Of	0,90	Não	1,00	12,00	30,00	Plano	1,00	Estreita chão batido	0,75	0,53	80.000,00	222,22
<b>Situação Paradigma / Imóvel Avaliando</b>					<b>367,50</b>			<b>Não</b>	<b>1,00</b>			<b>Plano</b>	<b>1,00</b>	<b>Estreita chão batido</b>	<b>0,75</b>	<b>0,64</b>	<b>98.375,00</b>	<b>285,08</b>

Testada Padrão (m) 12,25  
 Profundidade Mínima (m) 15,00  
 Profundidade Máxima (m) 60,00

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

### HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Maio de 2026  
Município: Matinhos/PR

Amostra nº	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização							Fator Acumulado $K_{final}$	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
					Área	Topografia	Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Acesso	Distância Praia			
1	367,50	209,52	0,90	188,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	186,38	
2	367,50	299,32	0,90	269,39	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	261,85	
3	180,00	416,67	0,90	375,00	0,91	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,02	0,78	293,48	
4	480,00	291,67	0,90	262,50	1,03	1,00	0,91	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	262,63	
5	360,00	250,00	0,90	225,00	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,01	1,00	224,39	
6	360,00	305,56	0,90	275,00	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	271,00	
7	367,50	285,71	0,90	257,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	259,10	
8	360,00	222,22	0,90	200,00	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,02	1,01	202,57	
												<b>0,97</b>	<b>245,17</b>	

0,77 Limite Inferior  
1,21 Limite Superior

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

### SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Maio de 2026  
Município: Matinhos/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	68.494,55	367,50	186,38	*
2	96.229,66	367,50	261,85	
3	52.826,23	180,00	293,48	*
4	126.063,35	480,00	262,63	
5	80.779,05	360,00	224,39	
6	97.560,68	360,00	271,00	
7	95.218,85	367,50	259,10	
8	72.925,70	360,00	202,57	*
<b>Média Homogeneizada</b>			<b>245,17</b>	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
2	96.229,66	367,50	R\$ 261,85
4	126.063,35	480,00	R\$ 262,63
5	80.779,05	360,00	R\$ 224,39
6	97.560,68	360,00	R\$ 271,00
7	95.218,85	367,50	R\$ 259,10
<b>Média Saneada</b>			<b>255,79</b>

"n" = 8  
 Desvio Padrão (s) = R\$ 36,80  
 L<sub>inf</sub> = R\$ 208,37  
 L<sub>sup</sub> = R\$ 281,98

Desvio Padrão (s) *saneado* = R\$ 18,11

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

(\*) Amostra(s) descartada(s): 3

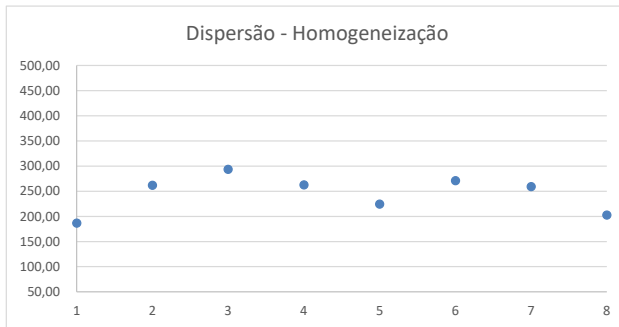
Intervalo de Confiança = R\$ 12,42

IC<sub>inferior</sub> = R\$ 243,38

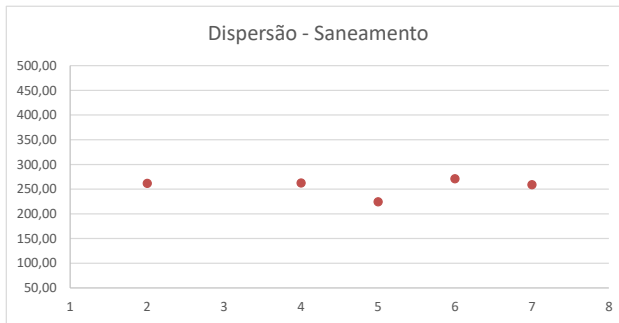
IC<sub>superior</sub> = R\$ 268,21

Cálculo p/ Grau de Precisão = 9,71%

Coefficiente de Variação = 7,08%



VU <sub>mínimo</sub>	= R\$ 243,38/m²
VU <sub>médio</sub>	= <b>R\$ 255,79/m²</b>
VU <sub>máximo</sub>	= R\$ 268,21/m²



**Grau de Fundamentação II**  
**Grau de Precisão III**

# **ANEXO II**

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



Amostra 03

Amostra 08

Amostra 07

Amostra 04

Imóvel Avaliando

Amostra 01

Amostra 02

Amostra 05

Amostra 06

# **ANEXO III**

FOTOS DO IMÓVEL



# **ANEXO IV**

DOCUMENTOS



Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica: *K*

Matrícula n.º 43.710

Matinhos, 18 de dezembro de 2014

**IMÓVEL:** Lote de terreno n.º 07 (sete), da quadra n.º 23 (vinte e três), da planta **BALNEÁRIO CURRAES**, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,25 metros de frente para a Rua A, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote n.º 08, pelo lado esquerdo confronta com o lote n.º 06, e na linha de fundos onde mede 12,25 metros confronta com o lote n.º 14, com a área total de 367,50 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias; localizado do lado ímpar da Rua A e distante 40,20 metros da Travessa O (esquina mais próxima). Indicação Fiscal: 3D.061.023.0007.0001.

**PROPRIETÁRIA:** **DEUCHER & DEUCHER**, CNPJ n.º 76.031.020-000, com sede em Curitiba-PR..

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º 32.941, às fls. 248, do livro 3-AE, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Paranaguá-PR.

R.1-43.710, de 18 de dezembro de 2014.

**PROTOCOLO** N.º 117.642 de 17/12/2014. **ARREMATACÃO:** conforme carta de arrematação, expedida pela M.M. Juíza de Direito da Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos-PR, Dra. Danielle Guimarães da Costa, expedida nos autos de Execução Fiscal n.º 005783/2001, em que é exequente Município de Matinhos em face de Deucher e Deucher Ltda. e DA 2533/01, homologada em data de 01/07/2014, procede-se a este registro para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi **ARREMATADO** por **M.M. INCORPORAÇÕES S/A.**, CNPJ 02.046.359/0001-25, pessoa jurídica, com sede na Rua Emiliano Pernetá n.º 466, conj. 1.702, centro, Curitiba-PR. Valor da arrematação: R\$ 1.650,00 (um mil e seiscentos e cinquenta reais). Valor da avaliação: R\$ 2.703,70. ITBI n.º 975/2014 (Base de Cálculo: R\$ 1.650,00). FUNREJUS recolhido no valor de R\$ 3,30. Emitida a DOI. Custas Serventia: R\$ 197,82 (1260 VRC). SELO DIGITAL N.º TrauO . D4977 . 4NDng. Controle: zEKL1 . 8ASM. O referido é verdade e dou fé. (a) *Amly Amly*  
Oficial. - FR

R.2-43.710, de 19 de Setembro de 2017

**PROTOCOLO:** N.º 131.397 de 31/05/2017. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 22/05/2017, em cumprimento a determinação da M.M. Juízo de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, contida nos autos de execução fiscal n.º 6670-25.2013.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **IMOBILIÁRIA LABOR LTDA**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Depositário Fiel: Município de Matinhos. Valor da causa: R\$ 374,61. Os emolumentos devidos a esta Serventia, bem como o percentual devido ao Funrejus, deverão ser recolhidos na conta de custas finais dos autos supra mencionados, conforme regulamenta o art. 555, do CN/PR. Funrejus: R\$ 0,75. Custas Serventia: R\$ 68,79 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) *[Assinatura]*  
Oficial. - M A O N

R.3-43.710, de 11 de Novembro de 2022.

**PROTOCOLO** N.º 161.945 de 08/11/2022. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 31/10/2022, expedido pela Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos, contida nos autos de execução fiscal n.º 0013776-77.2009.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **IMOBILIÁRIA LABOR LTDA**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 687,09. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. FUNREJUS: R\$ 1,38. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO DIGITAL N.º 1379J.4LgP5.z3rjY-aH2Cy.azTpb. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) *[Assinatura]*  
Oficial. - GPN

**MUNICÍPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 20714

**Cadastro Imobiliário(Terreno): 20714****Informações do Imóvel**

<b>Cadastro</b> : 20714	<b>Insc. Imob.</b> : 0061.0023.0000007	<b>Insc. Imob. Anterior</b> :
<b>Matricula</b> : 43710/M		<b>Data Cadastro</b> : 05/03/2019
<b>Logradouro</b> : Rua A" (CURRAIS)		<b>Codigo Logradouro</b> : 433
<b>Bairro</b> : 6 - ALBATROZ		
<b>Complemento</b> :	<b>Inf. Comp.</b> :	
<b>Loteamento</b> : 61 - BALNEÁRIO CURRAIS	<b>Edifício</b> :	<b>Bloco/Apto</b> : /
<b>Quadra</b> : 023	<b>Lote</b> : 0007	
<b>Garagem</b> :	<b>Loja</b> :	<b>Sala</b> :

**Informações do Proprietário**

<b>Proprietário</b> : 1112554 - M M INCORPORAÇÃO EM SOCIEDADES LTDA		
<b>Cidade</b> : Curitiba	<b>Estado</b> : PR	<b>CEP</b> : 80.420-080
<b>Bairro</b> : 1034 - CENTRO	<b>Logradouro</b> : Rua EMILIANO PERNETA, 466	

**Seção****Seção :401**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M <sup>2</sup>	16.327987624718	72 - Água	0 - Não
74 - Rede Elétrica	0 - Não	76 - Ilum.Pública	0 - Não
78 - Telefone	0 - Não	80 - Col.Lixo	0 - Não
82 - Meio Fio	0 - Não	84 - Pavimentação	0 - Não

**Metragens**

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	12,25	401 - X	Rua A" (CURRAIS)	ALBATROZ	83.260-000
<b>Profundidade:</b> 30,00		<b>Área do Lote:</b> 367,50	<b>Total Unidade:</b> 0		<b>Área tot. const.:</b> 0,00

**Observação**

ALTERAÇÃO DE NOME E END DE CORRESPONDÊNCIA CONFORME MATRÍCULA - PARECER JURÍDICO REFERENTE AO PROC N° 7952/2018



## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

### [ DADOS DO IMÓVEL ]

Inscrição Imobiliária:	0061.0023.0000007	Matrícula:	43710/M
Cadastro Imobiliário:	20714		
Endereço:	Rua A" (CURRAIS), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	ALBATROZ	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	023
Loteamento:	BALNEÁRIO CURRAIS	Lote:	0007
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	367,50 m <sup>2</sup>	Área Construída da Unidade:	0,00 m <sup>2</sup>

### [ DADOS DO PROPRIETÁRIO ]

Nome/Razão Social:	M M INCORPORAÇÃO EM SOCIEDADES LTDA	Cadastro Único:	1112554
CPF/CNPJ:	02.046.359/0001-25		
Endereço:	Rua EMILIANO PERNETA	Nº:	466
Bairro:	CENTRO	Cep:	80.420-080
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 **M M INCORPORAÇÃO EM SOCIEDADES LTDA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 02.046.359/0001-25, inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 43710/M** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 20714 e inscrição imobiliária nº 0061.0023.0000007 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\$6.000,54**

**-----**  
**VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$6.000,54**

E, por se verdade,  
Firmo a presente.

\_\_\_\_\_  
Secretário(a) da Fazenda