

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0008498-95.2009.8.16.0116

TERRENO - LOTE 01AB

Rua 12, Sertãozinho, Matinhos/PR

Lote 01, quadra AB da Planta "Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I"



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	5
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	6
5.1	Valor Venal	6
6	MÉTODO UTILIZADO	7
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	7
7	PESQUISA DE PREÇOS	8
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	8
7.2	Metodologia Aplicada.....	8
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	9
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados.....	9
7.4	Saneamento das Amostras	13
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	14
7.6	Valor Básico Unitário.....	14
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
8.1	Fatores de Correção.....	15
8.2	Valores do Terreno	16
8.3	Arredondamento de Valores	16
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	17
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18
11	ANEXOS	19

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	10
Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Superfície do Solo.....	12
Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.....	15
Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.....	16
Quadro 6 - Valor total arredondado do imóvel.....	16

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** Antônio Augusto de Arruda Silveira
- **Objeto de Avaliação:** Terreno - lote 01, quadra AB, da Planta "Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I", situado na Rua 12, Sertãozinho, 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 Sertãozinho, 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 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região do imóvel se caracteriza por ocupação urbana em processo de consolidação. O entorno imediato apresenta predominância de terrenos ainda não edificadas e construções esparsas, em geral de padrão simples a médio, voltadas principalmente para uso residencial e de veraneio.

O comércio e os serviços disponíveis nas proximidades são restritos, com pequenos estabelecimentos voltados ao atendimento básico da população local e sazonal, sem concentração de atividades de maior porte.

O padrão construtivo do entorno reflete essa característica, com edificações modestas e baixa densidade, reforçando o perfil de área em desenvolvimento.

O mercado imobiliário local é marcado por procura sazonal, com valorização concentrada em períodos de alta temporada. Assim, a localização e o entorno conferem ao imóvel potencial futuro de valorização.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

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

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Matinhos/PR	Posição do Lote	Esquina
Bairro	Sertãozinho	Loteamento	da Planta "Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I"
Dados Registrais			
Matrícula	48.149	Área total (m²)	371,25
Indicação Fiscal		Testada (m)	15,00
Inscrição Imobiliária	0121.0AB.00001	Cadastro Imobiliário	38156
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Sem acesso	Transporte Público	Não
Água Encanada	Não	Iluminação Pública	Não
Esgoto Sanitário	Não	Coleta de Resíduos Sólidos	Não
Águas Pluviais / Drenagem	Não	Proximidade com Comércio e Serviços	Não
Energia Elétrica	Não	Topografia	

O imóvel identificado como lote 01, quadra AB, da Planta "Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I", de propriedade de Antônio Augusto de Arruda Silveira, localiza-se na Rua 12, no bairro Sertãozinho, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 48.149 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 371,25 m².

5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, é de R\$ 6.061,77 (seis mil e sessenta e um reais e setenta e sete 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 terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Matinhos, durante o mês de maio de 2026, onde foram coletadas 9 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.

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 9 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 9 elementos, conforme apresentado em 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) Área

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

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

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

c) Acesso

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

d) Testada

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

e) Profundidade

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

f) Topografia

Os terrenos urbanos/urbanizáveis não necessariamente apresentam-se em locais planos, sem declividade. Portanto, outro fator que pode valorizar ou desvalorizar um terreno urbano é sua topografia. Desta forma, identificaram-se quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua topografia do terreno, sendo fator 1,00 para terreno plano; fator 0,90 para terreno com até 5% de aclave/declive; fator 0,85 para terreno com aclave ou declive variando entre 5% e 10%; e fator 0,80 para terreno com aclave/declive acima de 10%.

g) Esquina

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

zonas de residências individuais este fator não deve ser maior do que 10%, salvo condições especiais.

h) Superfície do Solo

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

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

Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Superfície do Solo.

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

i) Distância do Centro e da Praia

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

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

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

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

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 irrealis, em decorrência da necessidade de saldar dívidas vencidas ou a vencer, como também de ofertas meramente especulativas.

O saneamento dado ao campo amostral é conhecido como método de “Dispersão”, que consiste na utilização do Desvio Padrão da Média das amostras homogeneizadas, viabilizando o descarte de elementos fora do intervalo superior e inferior da estimativa central do valor obtido.

Para o estudo realizado, dos 9 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 6 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, varia de R\$ 327,57/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 425,93/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 376,75/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 376,75/m²**, correspondente ao mês de maio de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 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 4 – Fatores de correção aplicados.

Fator Ambiental	Fator Infraestrutura	Fator Acesso	Fator K Final
0,50	0,30	0,70	0,11

Fator Ambiental: Definido em razão da ausência de via estabelecida, o que compromete a mobilidade e justifica a adoção do parâmetro mais restritivo, inferior ao índice de 0,75 atribuído a vias estreitas em chão batido.

Fator Infraestrutura: Decorre da constatação de que, embora o cadastro municipal registre serviços básicos, tais melhorias não estão efetivamente implantadas, conforme verificado em imagens de satélite e na planta do loteamento, o que reduz a atratividade e aumenta os custos futuros de ocupação.

Fator Acesso: Aplicado em função da averbação de área de preservação permanente e reserva legal na matrícula, além da inserção do lote em área de Mata Atlântica, sujeita a restrições de uso.

8.2 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 (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K final (Fator de correção final – multiplicação de todos os fatores)

Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
376,75	371,25	0,11	14.686,19

8.3 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 6 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
14.686,19	15.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Constam na matrícula nº 48.149, averbações e registros relevantes como: a existência de área de preservação e reserva legal, o que impõe restrições ambientais ao uso do terreno, além de três registros de penhora em execuções fiscais movidas pelo Município de Matinhos, em 2017 e 2023.
- Ressalta-se que os ônus e gravames ativos não são considerados na formação do valor de mercado apurado, uma vez que a presente avaliação tem por objetivo estimar o valor de mercado do imóvel em condição normal de comercialização, desconsiderando, para fins de valoração, a hipótese de venda forçada ou alienação judicial.
- Por se tratar de imóvel objeto de leilão judicial, a eventual extinção ou manutenção dos ônus dependerá exclusivamente das determinações do juízo responsável e das condições estabelecidas no edital de arrematação. Assim, recomenda-se a realização de análise jurídica detalhada por parte de eventuais interessados, considerando os riscos inerentes à aquisição de imóveis com restrições registrárias e ambientais.
- Foi identificada uma inconsistência entre os documentos municipais e a matrícula do imóvel. Os registros da Prefeitura de Matinhos ainda vinculam o imóvel à matrícula anterior nº 36.186. Essa diferença é de natureza administrativa e deve ser corrigida junto à Prefeitura para evitar problemas em certidões ou cobranças futuras.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$15.000,00 (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.

Matinhos, 8 de maio 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 001-URB	Amostra nº 1	<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 Re/Max Grupo Costa Leste	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 375,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 160.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 426,67
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Rancho Alegre	Bairro Sertãozinho	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento	Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 2,50	Testada ou Frente (m) 15,00	Profundidade (m) 25,00	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input checked="" type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input 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) 2,86

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\$ 160.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 160.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-matinhos-pr-375m2-id-2857262959/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 06/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 2	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 Costa Brava		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 330,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 280.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 848,48	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Avenida José Artur Zanluti, 910		Bairro Sertãozinho	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 1,37	Testada ou Frente (m) 11,00	Profundidade (m) 30,00		
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				
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) 2,14	

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\$ 280.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 280.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaozinho-matinhos-pr-330m2-id-2826845040/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 06/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 3	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 Nabrava Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 220,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 50.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 227,27	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Santo Amaro		Bairro Rio da Onça	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 2,60	Testada ou Frente (m) 10,00		Profundidade (m) 22,00	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input checked="" type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input 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) 1,91	

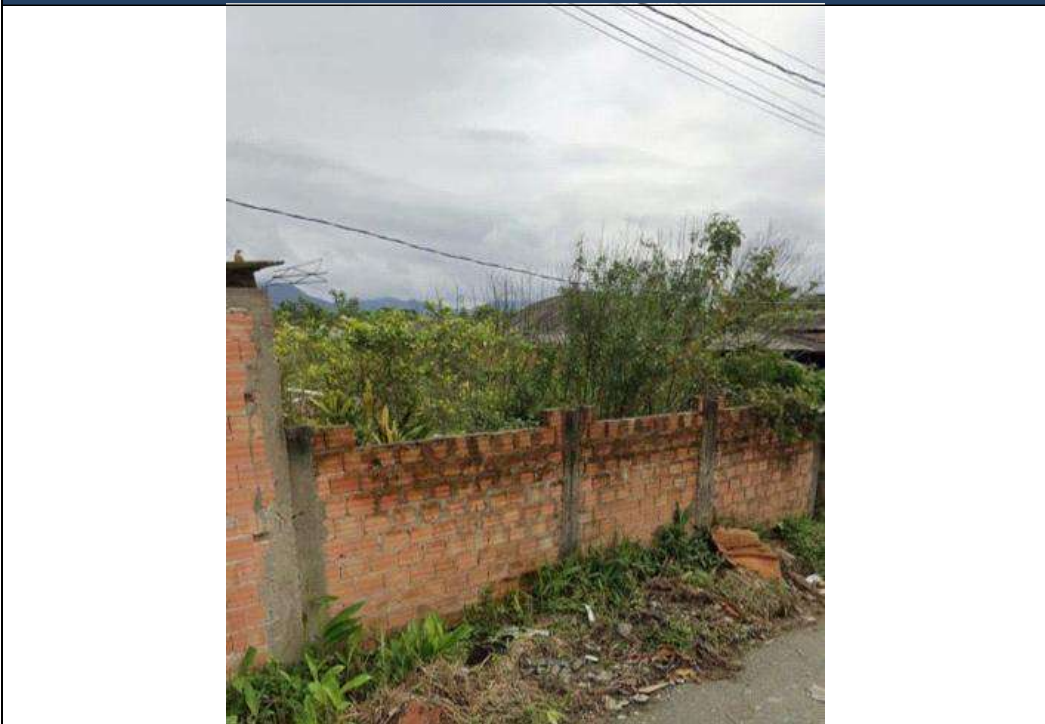
USO ATUAL DO IMÓVEL

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\$ 50.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 50.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.nabravaimoveis.com.br/imovel/3923939/terreno-venda-matinhos-pr-rio-da-onca>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 06/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 4	<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 Amaral e Miranda Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 336,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 240.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 714,29	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Cenira da Silva Mesquita		Bairro Centro	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 0,18	Testada ou Frente (m) 14,00		Profundidade (m) 24,00	
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input checked="" type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input 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) 0,95	

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\$ 240.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 240.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-matinhos-pr-336m2-id-2681679731/?source=ranki>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 06/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 5	<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 Crescer Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 360,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 140.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 388,89	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Minas Gerais, quadra 94		Bairro Riviera I	Município Matinhos	UF PR
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 2,25	Testada ou Frente (m) 12,00	Profundidade (m) 30,00		
Acesso <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input 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) 0,65	

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\$ 140.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 140.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-i-bairros-matinhos-360m2-venda-RS140000-id-2875127442/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 06/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração 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 Crescer Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 360,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 160.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 444,44	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Minas Gerais, quadra 94		Bairro Riviera I	Município Matinhos	UF PR
Zonamento		Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 2,25	Testada ou Frente (m) 12,00		Profundidade (m) 30,00	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input checked="" type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input 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) 0,65	

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\$ 160.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 160.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-i-bairros-matinhos-360m2-venda-RS140000-id-2875127442/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 06/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 7	<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 Não informado - Anunciante ImovelWeb		Profissão	Telefone
Endereço		Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 330,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 155.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 469,70	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Bandeirantes		Bairro Sertãozinho	Município Matinhos	UF PR
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 0,72	Testada ou Frente (m) 12,00		Profundidade (m) 27,50	
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				
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) 1,24	

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\$ 155.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 155.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-pronto-para-construir-em-matinhos-ref.:658-3032300356.html?n_src=Lista

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 06/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 8	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 V3 Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 353,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 315.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 892,35
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Marialva	Bairro Bom Retiro	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 0,84	Testada ou Frente (m) 12,83	Profundidade (m) 27,51	
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			
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) 0,95

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\$ 315.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 315.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-352-m-por-r\\$-315.000-00-bom-retiro-3034478709.html?n_src=List](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-352-m-por-r$-315.000-00-bom-retiro-3034478709.html?n_src=List)

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 06/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

**FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO
IMÓVEIS URBANOS**

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 9	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 Crescer Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço	Município Matinhos	UF PR	
Área Total do Imóvel (m²) 360,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 333,33	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Doná Olária	Bairro Sertãozinho	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento	Esquina <input type="checkbox"/>	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input checked="" type="checkbox"/>
Distância do Centro Consumidor (km) 1,39	Testada ou Frente (m) 12,00	Profundidade (m) 30,00	
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			
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) 1,99

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\$ 120.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 120.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sertaozinho-bairros-matinhos-360m2-venda-RS120000-id-2877786726/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 06/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PORTAL I - LOTE 01 AB

001-URB

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Maio de 2026
Município: Matinhos/PR

Amostra nº	Endereço / Localização	Bairro	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Distância Centro (km)	Esquina		Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		Acesso		Distância Praia (km)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Rua Rancho Alegre	Sertãozinho	Matinhos	PR	375,00	Of	0,90	2,50	Sim	1,10	15,00	25,00	Plano	1,00	Larga cascalhada	0,90	2,86	160.000,00	426,67
2	Avenida José Artur Zanluti, 910	Sertãozinho	Matinhos	PR	330,00	Of	0,90	1,37	Não	1,00	11,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	2,14	280.000,00	848,48
3	Rua Santo Amaro	Rio da Onça	Matinhos	PR	220,00	Of	0,90	2,60	Não	1,00	10,00	22,00	Plano	1,00	Estreita cascalhada	0,80	1,91	50.000,00	227,27
4	Rua Cenira da Silva Mesquita	Centro	Matinhos	PR	336,00	Of	0,90	0,18	Sim	1,10	14,00	24,00	Plano	1,00	Estreita cascalhada	0,80	0,95	240.000,00	714,29
5	Rua Minas Gerais, quadra 94	Riviera I	Matinhos	PR	360,00	Of	0,90	2,25	Não	1,00	12,00	30,00	Plano	1,00	Larga chão batido	0,85	0,65	140.000,00	388,89
6	Rua Minas Gerais, quadra 94	Riviera I	Matinhos	PR	360,00	Of	0,90	2,25	Sim	1,10	12,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	0,65	160.000,00	444,44
7	Rua Bandeirantes	Sertãozinho	Matinhos	PR	330,00	Of	0,90	0,72	Não	1,00	12,00	27,50	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1,24	155.000,00	469,70
8	Rua Marialva	Bom Retiro	Matinhos	PR	353,00	Of	0,90	0,84	Não	1,00	12,83	27,51	Plano	1,00	Asfalto	1,00	0,95	315.000,00	892,35
9	Rua Doná Olária	Sertãozinho	Matinhos	PR	360,00	Of	0,90	1,39	Não	1,00	12,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1,99	120.000,00	333,33
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando					371,25			2,39	Sim	1,10			Plano	1,00	Asfalto	1,00	2,17	180.000,00	527,27

Testada Padrão (m) 15,00
Profundidade Mínima (m) 12,38
Profundidade Máxima (m) 49,50

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PORTAL I - LOTE 01 AB

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 Centro	Distância Praia			
1	375,00	426,67	0,90	384,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,01	1,04	1,16	445,26	
2	330,00	848,48	0,90	763,64	0,97	1,00	1,10	0,93	1,00	1,00	0,93	1,00	0,92	702,83	
3	220,00	227,27	0,90	204,55	0,94	1,00	1,10	0,90	1,00	1,25	1,01	0,98	1,16	236,76	
4	336,00	714,29	0,90	642,86	0,98	1,00	1,00	0,98	1,00	1,25	0,72	0,90	0,78	502,89	
5	360,00	388,89	0,90	350,00	0,99	1,00	1,10	0,95	1,00	1,18	0,99	0,86	1,04	362,87	
6	360,00	444,44	0,90	400,00	0,99	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,99	0,86	0,80	320,46	
7	330,00	469,70	0,90	422,73	0,97	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	0,86	0,93	0,81	342,71	
8	353,00	892,35	0,90	803,12	0,99	1,00	1,10	0,96	1,00	1,00	0,88	0,90	0,83	663,93	
9	360,00	333,33	0,90	300,00	0,99	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	0,93	0,99	0,95	286,30	
													0,94	429,33	

$L_{inferior}$: 0,75
 $L_{superior}$: 1,17

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PORTAL I - LOTE 01 AB

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	166.971,46	375,00	445,26	
2	231.934,33	330,00	702,83	*
3	52.087,15	220,00	236,76	*
4	168.969,56	336,00	502,89	
5	130.633,81	360,00	362,87	
6	115.364,92	360,00	320,46	
7	113.093,68	330,00	342,71	
8	234.368,81	353,00	663,93	*
9	103.068,09	360,00	286,30	
Média Homogeneizada			429,33	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	166.971,46	375,00	R\$ 445,26
4	168.969,56	336,00	R\$ 502,89
5	130.633,81	360,00	R\$ 362,87
6	115.364,92	360,00	R\$ 320,46
7	113.093,68	330,00	R\$ 342,71
9	103.068,09	360,00	R\$ 286,30
Média Saneada			376,75

"n" = 9
Desvio Padrão (s) = R\$ 164,63
L_{inf} = R\$ 264,71
L_{sup} = R\$ 593,96

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

Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 81,61

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

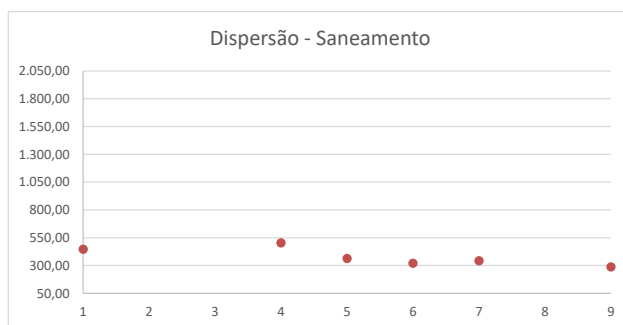
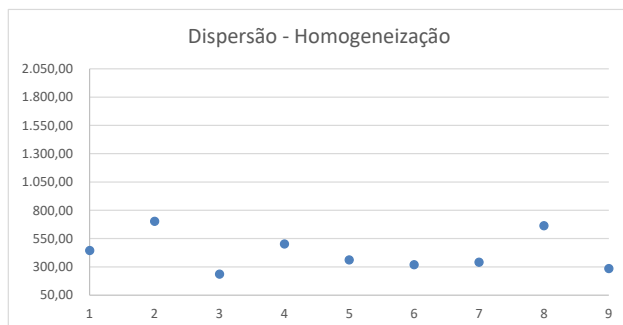
Intervalo de Confiança = R\$ 49,18

IC_{inferior} = R\$ 327,57

IC_{superior} = R\$ 425,93

Cálculo p/ Grau de Precisão = 26,11%

Coefficiente de Variação = 21,66%



VU_{mínimo} = R\$ 327,57/m²

VU_{médio} = **R\$ 376,75/m²**

VU_{máximo} = R\$ 425,93/m²

Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

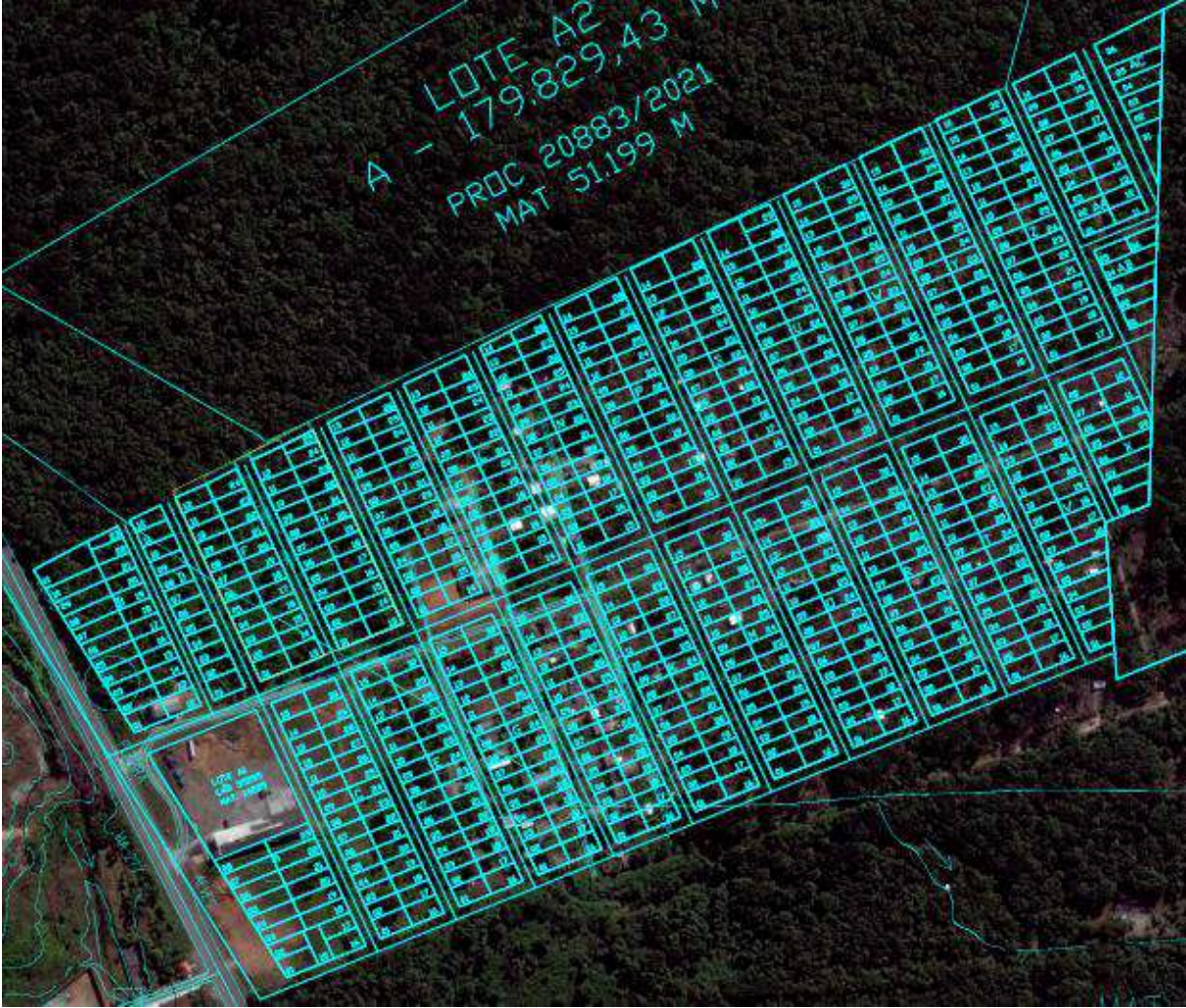
ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS



Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica: 

Matrícula n.º 48.149

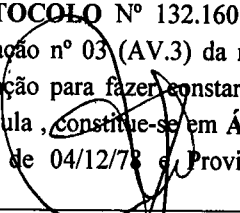
Matinhos, 26 de Setembro de 2017

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 01 (um), da Quadra A B, da Planta do desmembramento denominado **PARQUE BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I**, oriundo do desmembramento do lote n.º 8-A, oriundo da unificação dos lotes n.ºs 7-A e 08, da Gleba 03, da Colônia Jacarandá, situado no Município e Comarca de Matinhos-Pr, medindo 15,00 metros de frente para a Rua Doze, medindo 21,50 metros pela lateral direita onde confronta com a Avenida Portal das Praias; e pelo lado esquerdo onde mede 28,00 metros, confronta com o lote n.º 02; na linha de fundos onde mede 15,00 metros confronta com a área da quarta parte, perfazendo a área total de 371,25 m², sem benfeitorias.

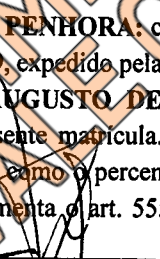
PROPRIETÁRIO: ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA, CPF 003.999.069-91, RG 296.033/PR, brasileiro, médico, separado, residente e domiciliado na Rua Ivo Leão, n.º 711, apartamento 1201, Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 36.186, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Guaratuba-PR

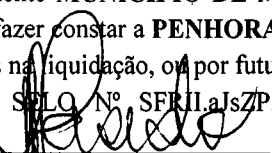
AV.1-48.149, de 28 de Setembro de 2017.

PROTOCOLO N.º 132.160 de 26/07/2017. ÁREA DE PRESERVAÇÃO E RESERVA LEGAL (registro anterior): conforme averbação n.º 03 (AV.3) da matrícula n.º 36.186, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Guaratuba-PR, procede-se a esta averbação para fazer constar que a **ÁREA DA QUARTA PARTE COM 108.215,00 m²**, objeto do registro n.º 02 (R.2) da referida matrícula, constitui-se em **ÁREA DE PRESERVAÇÃO E RESERVA LEGAL**, conforme artigo 35, Incisos I e II, da Lei Federal n.º 7055, de 04/12/78 e Provimento n.º 02/98, de 09/06/98, da Corregedoria Geral da Justiça. O referido é verdade e dou fé.
(a)  Oficial. - M A O N

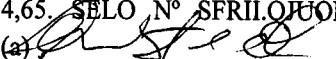
R.2-48.149, de 27 de Setembro de 2017.

PROTOCOLO N.º 132.160 de 26/07/2017. PENHORA: conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 28/06/2017, contida nos autos de execução fiscal n.º 004167/2009, expedido pela Vara Cível e Anexos de Matinhos-PR, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, 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\$ 970,72. 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 regulamentação do art. 555, do CN/PR. Funrejus: R\$ 1,95. Custas Serventia: R\$ 68,79 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - M A O N

R.3-48.149, de 18 de julho de 2023.

PROTOCOLO N.º 166.870 de 06/07/2023. PENHORA: conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 17/05/2023, expedido pela Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos, contida nos autos de execução fiscal n.º 0008498-95.2009.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 920,72. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. FUNREJUS: R\$ 1,85. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO N.º SFR11.aJsZP.C2PE7-zrkGm.1379q. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé.
(a)  Oficial. - GPN

R.4-48.149, de 14 de Dezembro de 2023.

PROTOCOLO N.º 169.971 de 08/12/2023. PENHORA: conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 23/10/2023, expedido pela Vara Cível e Anexos da Comarca de Matinhos, contida nos autos de execução fiscal n.º 0011770-58.2013.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 376,28. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. FUNREJUS: R\$ 0,76. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO N.º SFR11.OJOP.OczHR-nyZab.1379q. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé.
(a)  Oficial. - GPN

**MUNICIPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 38156

Cadastro Imobiliário(Terreno): 38156**Informações do Imóvel**

Cadastro : 38156	Insc. Imob. : 0121.0A B.00001	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 36186		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua DOZE		Codigo Logradouro : 10485
Bairro : 3 - SERTÃOZINHO		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 121 - PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Edificio :	Bloco/Apto : /
Quadra : A B	Lote : 0001	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 131270 - ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA		
Cidade : Matinhos	Estado : PR	CEP : 83.260-000
Bairro : 3 - SERTÃOZINHO	Logradouro : Rua ELISIO PEREIRA ALVES FILHO, 291	

Seção**Seção :381**

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

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	36,50	381 - X	Rua DOZE	SERTÃOZINHO	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 371,25	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0121.0A B.00001	Matrícula:	36186
Cadastro Imobiliário:	38156		
Endereço:	Rua DOZE, Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	SERTÃOZINHO	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	A B
Loteamento:	PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Lote:	0001
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	371,25 m ²	Área Construída da Unidade:	0,00 m ²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA	Cadastro Único:	131270
CPF/CNPJ:	003.999.069-91		
Endereço:	Rua ELISIO PEREIRA ALVES FILHO	Nº:	291
Bairro:	SERTÃOZINHO	Cep:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	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 **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, inscrito no CPF/CNPJ sob nº 003.999.069-91. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 36186** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 38156 e inscrição imobiliária nº 0121.0A B.00001 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\$6.061,77

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$6.061,77

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda