



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0000619-90.2016.8.16.0116

TERRENO - LOTE 08 BETARAS III

Rua G, Betaras, Matinhos/PR

Lote 08, quadra 23 da Planta "Praia das Betaras - 3ª Parte"

1500	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	1500	JA	1500
2950														2950		
RUA	H															
1500	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	1500	1500	1500	1500	1500
1500	26						23				14	1500	1500	1500	1500	1500
1500	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	1500	1500	1500	1500	1500
1500	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	2950	1500	1500	1500	1500
2950												2950				
RUA	G															
BOCI															GUAF	

Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	5
4	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	6
4.1	Valor Venal	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:** Vistec Indusmont Indústria e Montagem Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno - lote 08, quadra 23 da Planta "Praia das Betaras - 3ª Parte", situado na Rua G, Betaras, 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 Betaras, no município de Matinhos, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

A liquidação forçada é definida como valor para uma situação de venda compulsória, típica de leilões e muito utilizada para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653-1:2019, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

Nas alienações judiciais, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

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

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Matinhos/PR	Posição do Lote	Meio de quadra
Bairro	Betaras	Loteamento	da Planta "Praia das Betaras - 3ª Parte"
Dados Registrais			
Matrícula	44.429	Área total (m²)	360,00
Indicação Fiscal	3D040.023.0008	Testada (m)	12,00
Inscrição Imobiliária		Cadastro Imobiliário	38685
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 avaliando é um terreno situado no lote 08, quadra 23, da Planta "Praia das Betaras - 3ª Parte", de propriedade de Nathalia Franco de Araujo Mesi, localiza-se na "Rua G", no bairro Betaras, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 44.429 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 360,00 m². Não há edificações no lote.

O imóvel está localizado em um local de mata e sem acesso viário. Não há infraestrutura básica implantada.

4.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, é de R\$ 5.878,08 (cinco mil oitocentos e setenta e oito reais e oito 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 fevereiro de 2026, onde foram coletadas 7 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

6.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011.

No referido método, o tratamento por fatores consiste na aplicação de coeficientes de homogeneização sobre os dados coletados em mercado, com o objetivo de tornar comparáveis imóveis com diferentes características físicas, construtivas e locacionais. Esses fatores ajustam as amostras em função de variáveis como área, padrão construtivo, estado de conservação, idade, posição na edificação, presença de garagem e características do entorno, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo e tecnicamente consistente.

6.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, foi preferido a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia esse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado “Homogeneização”. Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de “Pré-Saneamento”.

Neste grupo foram pesquisados 7 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 7 elementos, conforme apresentado em anexo.

6.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

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

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

a) Fator de Elasticidade da Oferta

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

b) Área

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

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

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

c) Acesso

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

d) Testada

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

e) Profundidade

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

f) Esquina

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

g) Distância do Centro e da Praia

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

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

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

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

6.4 Saneamento das Amostras

Numa pesquisa de preços dificilmente todos os elementos comporão a análise estatística final, pois apesar da imparcialidade que norteia a pesquisa, sempre haverá, na amostragem, alguns elementos que distorcem a mesma, oriundos de transações ou ofertas a preços irrealis, em decorrência da necessidade de saldar dívidas vencidas ou a vencer, como também de ofertas meramente especulativas.

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

Para o estudo realizado, dos 7 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 2 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 II”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

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

6.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 356,59/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 487,49/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 422,04/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 422,04/m²**, correspondente ao mês de fevereiro 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 Ambiental	Fator Infraestrutura	Distância da Rodovia	Fator K Final
0,80	0,30	0,95	0,23

- **Fator Ambiental:** Definido em razão do lote estar inserido em área de mata, sujeita a restrições legais de uso e ocupação que reduzem seu potencial construtivo e valor de mercado.
- **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.
- **Distância da Rodovia:** Aplicado em função da distância do imóvel até a rodovia/avenida mais próxima e movimentada, fato que impacta na acessibilidade e valorização do imóvel.

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 (m²)
- 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 ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
422,04	360,00	0,23	34.641,04

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\$)
34.641,04	35.000,00

8 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- De acordo com a emissão da matrícula nº 44.429, em 20/05/2026, não há gravames ou ônus registrados na matrícula, apenas transmissões de propriedade e alteração de razão social de antigos proprietários.
- Enquanto o Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Matinhos registra a existência de infraestrutura urbana no lote — como rede elétrica, água, iluminação pública, pavimentação e meio-fio —, as imagens de satélite mais recentes demonstram que tais serviços não estão efetivamente implantados na área, que permanece em estado natural, com cobertura vegetal e sem vias de acesso. Essa discrepância evidencia uma inconsistência entre o cadastro municipal e a realidade física do imóvel, impactando diretamente sua avaliação. A ausência de infraestrutura reduz o valor de mercado, aumenta os custos futuros para o adquirente e reforça a necessidade de ajustar o valor do imóvel à sua condição física atual, refletindo a falta de infraestrutura implantada e garantindo maior aderência do laudo à realidade constatada.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$35.000,00 (trinta e cinco 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, 21 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

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Fevereiro de 2026

Município: Matinhos/PR

Amostra	Identificação do Imóvel											R\$ / m ² (sem homog.)
	Endereço	Esquina		Acesso		Testada (m)	Profundidade (m)	Distância do Centro (km)	Distância da Praia (m)	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	
1	Rua Projetada (R. Guarapuava)	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	11,60	31,03	2,51	0,62	360,00	120.000,00	333,33
2	Rua José Campos Hidalgo	Não	1,00	Asfalto	1,00	12,00	30,00	2,13	0,13	360,00	500.000,00	1.388,89
3	Rua Jacarandá	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	10,00	22,00	2,74	0,67	220,00	140.000,00	636,36
4	Rua Itamar	Não	1,00	Asfalto	1,00	14,00	26,43	3,74	0,94	370,00	190.000,00	513,51
5	Rua Osíris Ricardo dos Santos	Não	1,00	Asfalto	1,00	11,00	30,00	4,74	0,17	330,00	450.000,00	1.363,64
6	Rua Jacarandá	Não	1,00	Estreita cascalhada	0,80	12,00	22,00	5,74	0,74	264,00	160.000,00	606,06
7	Avenida do Canal	Não	1,00	Larga cascalhada	0,90	12,00	38,00	6,74	0,45	456,00	300.000,00	657,89
Situação Paradigma		Não	1,00	Sem acesso	0,70	12,00	30,00	6,77	0,67	360,00	265.714,29	785,67

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data da Pesquisa: Fevereiro de 2026

Município: Matinhos/PR

Amostra	VU R\$ / m ² (sem homog.)	Fator de Oferta	VU Corrigido (R\$/m ²)	HOMOGENEIZAÇÃO										K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m ²)	Pré-saneamento
				ÁREA		TESTADA		PROFUNDIDADE		ACESSO	DISTÂNCIA CENTRO	DISTÂNCIA PRAIA	ESQUINA			
				Dimensão	K ₁	Efetiva	K ₂	Equivalente	K ₃	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈			
1	333,33	0,90	300,00	360,00	1,000	11,60	0,992	31,03	1,000	0,875	1,132	1,010	1,000	0,992	297,52	
2	1.388,89	0,90	1.250,00	360,00	1,000	12,00	1,000	30,00	1,000	0,700	1,156	1,227	1,000	0,993	1.241,08	
3	636,36	0,90	572,73	220,00	0,940	10,00	0,955	22,00	1,000	0,875	1,120	1,000	1,000	0,880	504,12	
4	513,51	0,90	462,16	370,00	1,007	14,00	1,039	26,43	1,000	0,700	1,077	0,959	1,000	0,756	349,49	
5	1.363,64	0,90	1.227,27	330,00	0,978	11,00	0,978	30,00	1,000	0,700	1,046	1,187	1,000	0,832	1.020,82	
6	606,06	0,90	545,45	264,00	0,925	12,00	1,000	22,00	1,000	0,875	1,021	0,988	1,000	0,816	445,30	
7	657,89	0,90	592,11	456,00	1,061	12,00	1,000	38,00	1,000	0,778	1,001	1,051	1,000	0,868	513,77	
													Média	0,877	624,59	

Testada Padrão (m): 12,00

Profundidade mínimo (m): 15,00

Profundidade máxima (m): 60,00

L_{inferior}: 0,701

L_{superior}: 1,096

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data da Pesquisa: Fevereiro de 2026

Município: Matinhos/PR

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.	Amostras descartadas
1	107.108,95	360,00	297,52	
2	446.789,66	360,00	1.241,08	*
3	110.905,50	220,00	504,12	
4	129.311,95	370,00	349,49	
5	336.870,75	330,00	1.020,82	*
6	117.560,35	264,00	445,30	
7	234.279,22	456,00	513,77	
Média Homogeneizada			624,59	

Amostra	VTN Homogen. (R\$)	Área total (m ²)	VU R\$/m ² Homogen.
1	107.108,95	360,00	297,52
3	110.905,50	220,00	504,12
4	129.311,95	370,00	349,49
6	117.560,35	264,00	445,30
7	234.279,22	456,00	513,77
Média Saneada			422,04

"n" = 7
 Desvio Padrão (s) = R\$ 360,24
 L_{inf} = R\$ 264,34
 L_{sup} = R\$ 984,83

(*) Amostra(s) descartada(s): 2

Desvio Padrão (s)_{saneado} = R\$ 95,47

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

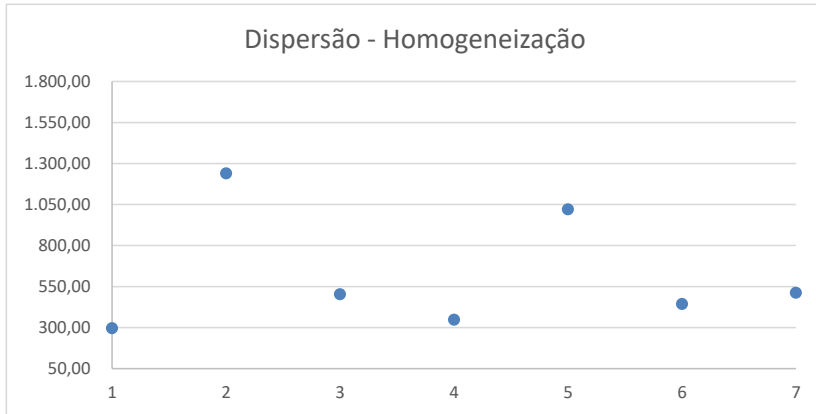
Intervalo de Confiança = R\$ 65,45

IC_{inferior} = R\$ 356,59

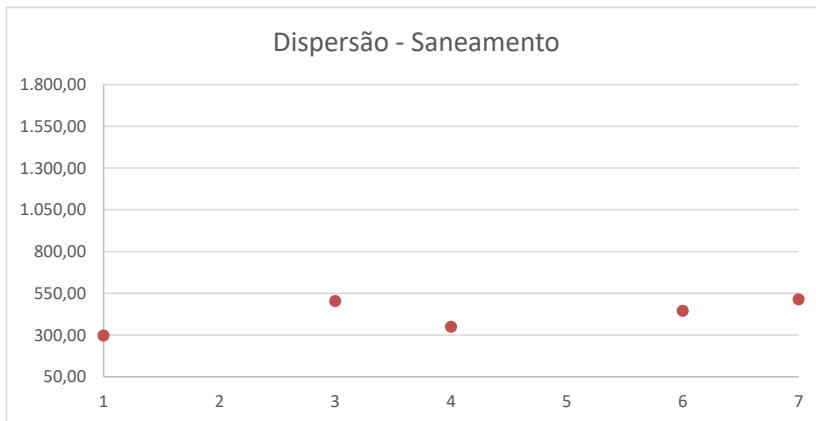
IC_{superior} = R\$ 487,49

Cálculo p/ Grau de Precisão = 31,02%

Coefficiente de Variação = 22,62%



VTN_{mínimo} = R\$ 356,59/m²
 VTN_{médio} = **R\$ 422,04/m²**
 VTN_{máximo} = R\$ 487,49/m²



Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão II

Amostra	Informante	Link do anúncio
1	Efetiva Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-pronto-para-construir-em-betaras-preco-de-3009066714.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
2	Kalil Corretor de Imóveis	https://www.kalilcorretor.com.br/428/imoveis/venda-terreno-ipacarai-matinhos-pr
3	Apolar Afonso Pena	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-pereque-220m2-RS140000/id-35775291/#&qid=photo-swipe-gallery&pid=6
4	Edson Luis Campos	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-370m2-em-matinhos-pr-3027097117.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
5	Adquira Imóveis	Terreno à venda, Solymar, Matinhos - R\$ 450.000, 300 m2 - ID: 3021552225 - Imovelweb
6	Gustavo Freitag	Terreno à venda, Perequê, Matinhos - R\$ 160.000, 264 m2 - ID: 2999289016 - Imovelweb
7	V3 Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-456-m-por-r\$-300.000-inaja-3019039422.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1

AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



AMOSTRA 06

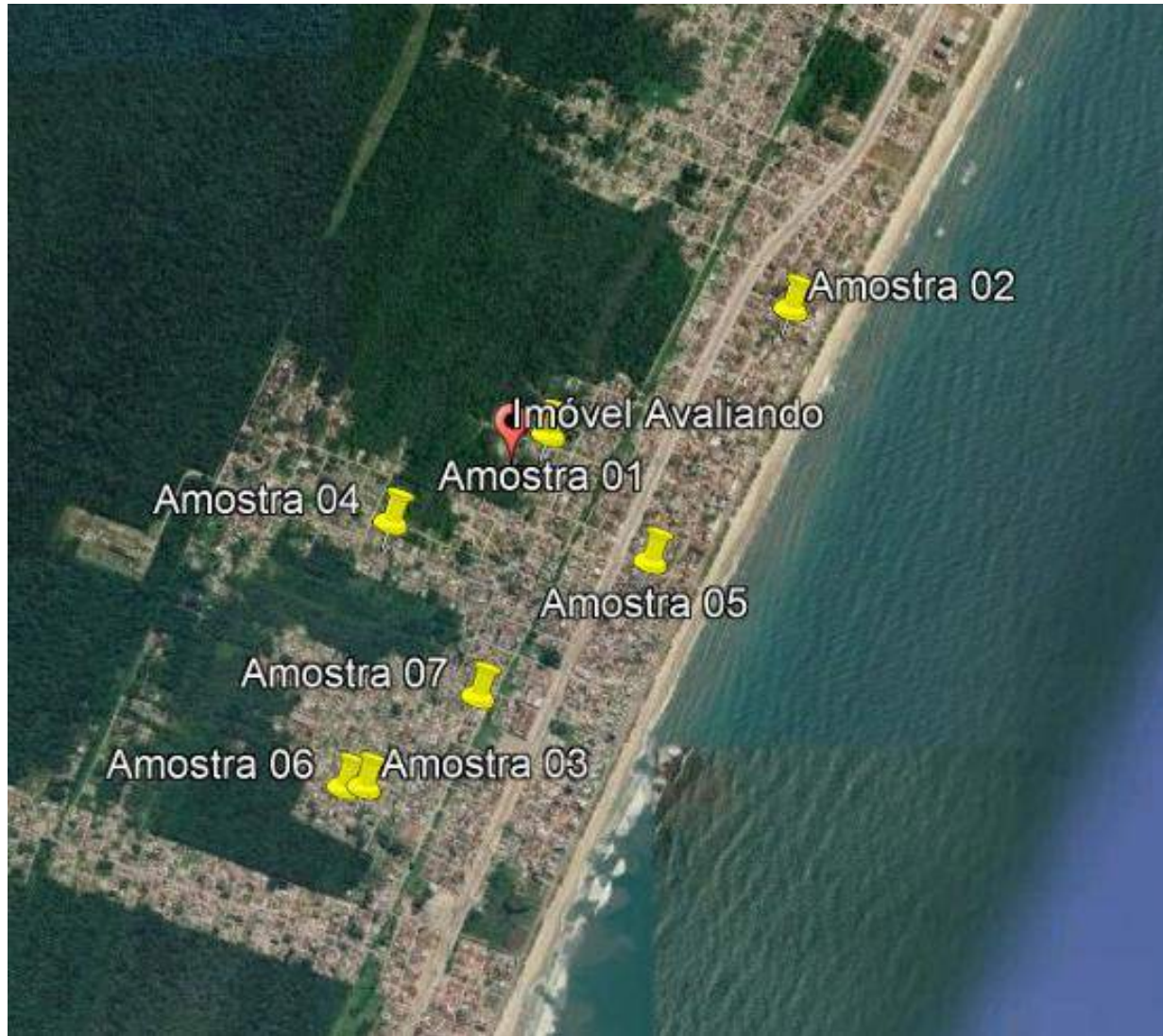


AMOSTRA 07



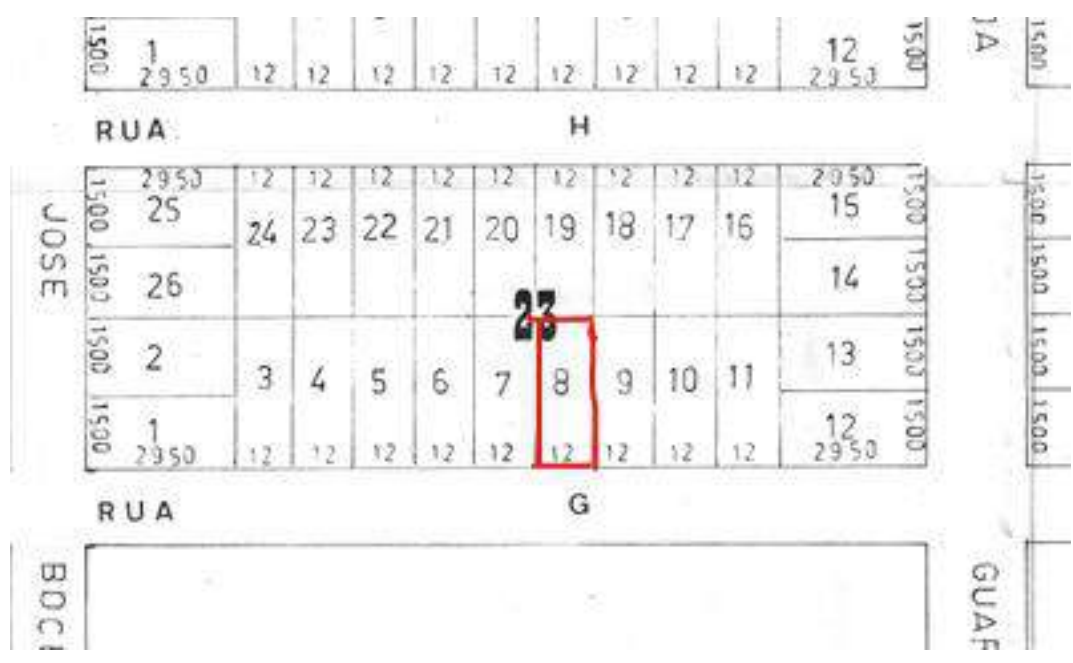
ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS



Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica: *[assinatura]*

Matrícula n.º 44.429

Matinhos, 10 de junho de 2015

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 08 (oito), da quadra n.º 23 (vinte e três), da Planta de subdivisão **PRAIA DAS BETARAS - 3ª Parte**, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 12,00 metros de frente para a Rua G; 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, confronta com o lote n.º 09; pelo lado esquerdo, confronta com o lote n.º 07, e nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta com o lote n.º 19, com área de 360,00 m2, sem benfeitorias, localizado no lado ímpar da Rua G, e distante 65,50 metros da esquina com a rua Avenida Guarapuava. Indicação fiscal n.º: 3D040.023.0008.0001.

PROPRIETÁRIA: **DEUCHER & DEUCHER LTDA**, CNPJ 76.031.020/0001-91, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Avenida Presidente Getúlio Vargas n.º 2.857, bairro Água Verde, em Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 32.787, às fls. 214, do livro n.º 3-AE, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Paranaguá-PR.

OBSERVAÇÃO: as omissões quanto a perfeita caracterização do imóvel, foram supridas pelas partes no título que originou a presente matrícula, de acordo com o art. 500, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, as quais assumem inteira responsabilidade pelo suprimento.

R.1-44.429, de 10 de junho de 2015.

PROTOCOLO N.º 119.013 de 19/03/2015. COMPRA E VENDA: conforme certidão de escritura pública de compra e venda, lavrada na 8ª Serventia Notarial do Município e Comarca de Curitiba-PR, Tabelião Oséas Ribas Ferreira Júnior, fls. n.º 120/128, do livro n.º 1168-N, em data de 06/02/2013, procede-se a este registro para fazer constar que a proprietária, Deucher & Deucher, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula para **VISTEC INDUSMONT INDÚSTRIA E MONTAGEM LTDA**, CNPJ 72.184.575/0001-12, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Rua Atilio Pedão, n.º 1600, Curitiba, Piraquara-PR; pelo preço total de R\$ 500,00 (quinhentos reais), já recebidos. Integram a este ato: a) a vendedora apresentou a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida da união código de controle da certidão: 64FA.EBDB.77C8.1F1C. b) certidões fiscais estaduais; c) certidão positiva n.º 2563/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Matinhos-PR; d) ITBI n.º 2047/2014 (Base de Cálculo: R\$ 2.998,80); e) FUNREJUS recolhido pelo Tabelionato no valor de R\$ 76,00. Emitida a DOI. Custas Serventia: R\$ 210,42 (160 VRC). **SELO DIGITAL N.º iQmGO . D40uo . 4i7ng**, Controle: z0KL1 . 8ANc. O referido é verdade e dou fé. (a) *[assinatura]* Oficial. - RT

AV.2-44.429, de 22 de Setembro de 2015.

PROTOCOLO N.º 121.591 de 31/07/2015. ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: a requerimento firmado em data de 08/07/2015, e consoante cópia autenticada da Oitava Alteração Contratual, datada de 15/07/2014, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná, JUCEPAR, procede-se a esta averbação para fazer constar a **ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL** da proprietária, Vistec Indusmont Indústria e Montagem Ltda., já qualificada, para **VISTEC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA - ME**. Funrejus: R\$ 29,93. Custas Serventia: R\$ 105,21 (630 VRC). **SELO DIGITAL N.º DILzO . D4wjI . 4r0ng**, Controle: ztKL1 . 8XWj. O referido é verdade e dou fé. (a) *[assinatura]* Oficial. - RT

R.3-44.429, de 01 de Agosto de 2017.

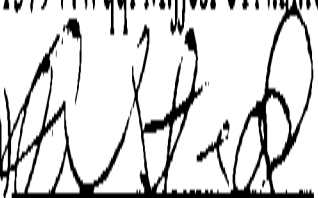
PROTOCOLO N.º 131.731 de 28/06/2017. COMPRA E VENDA: conforme escritura pública de compra e venda, lavrada na Serventia Distrital de São Marcos do Município e Comarca de São José dos Pinhais, as folhas n.º 152/160, do livro n.º 0115-N, em data de 21/10/2015, procede-se a este registro para fazer constar que a proprietária, VISTEC Consultoria e Administração de Imóveis LTDA - ME, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula para **OPORTUNES INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA**, CNPJ 14.651.750/0001-38, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida das Américas n.º 1595, São Cristovão, São José dos Pinhais-PR, pelo preço total de R\$ 500,00 (quinhentos reais), já recebidos. Integram a este ato: a) Dispensado da apresentação da certidão negativa do INSS e da certidão negativa de Tributos Federais; b) certidões fiscais e/ou dispensa; c) CNIB - código hash: c.1) 99e9. 0064. 8656. a45d. 7f97. 11f2. 8013. d916. ebd8. 367d; c.2) 63e2. 1726. 4df2. a486. 557a. 2db8. 1243. 3bcB. 7cdf. ca4d; d) ITBI n.º 183/2016 (valor base de cálculo: R\$ 3.506,40); e) FUNREJUS: R\$ 59,00. Emitida a DOI. Custas Serventia: R\$ 229,32 (1.260 VRC). **SELO DIGITAL N.º zLYXO . D4bUI . 4jVng**, Controle: zeKL1 . 8CgZ. O referido é verdade e dou fé. (a) *[assinatura]* Oficial. - MAON

R.4-44.429, de 27 de Dezembro de 2022.

PROTOCOLO N.º 162.584 de 25/11/2022. COMPRA E VENDA: conforme escritura pública de compra e venda, lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Paio de Baixo, Município e Comarca de Campina Grande do Sul, Paraná, às folhas n.º 254/259, do livro n.º 56-N,

Continuação da Matrícula 44.429.R.4

Ficha 1 - verso

em data de 05/09/2022, procede-se a este registro para fazer constar que a proprietária, Oportunus Incorporação, Construção e Comércio de Imóveis Ltda, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula para NATALLA FRANCO DE ARAUJO NESI, CPF 123.835.419-07, RG 12.535.234-0/SSP/PR, brasileira, solteira, empresária, residente e domiciliada na Rua Paraíba, nº 1.919, Vila Guáira, Curitiba, Paraná, pelo preço total de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), já recebidos. Integram o presente ato: a) Inexigibilidade da CND-INSS; b) Certidões de tributos fiscais estaduais - dispensadas; c) Certidões de tributos fiscais municipais - dispensadas; d) CNIB - consulta: resultado negativo; e) ITBI nº 2778-2022 (valor base de cálculo: R\$ 5.000,00); f) FUNREJUS - Guia nº 51879320-3: R\$ 280,00; g) Fundep: R\$ 12,40; h) ISS: R\$ 12,40; i) SELO DIGITAL Nº 1379V.WqqPM.jjesl-eTNkx.feEEb: R\$ 5,95; j) Emitida a DOI. Custas Serventia: R\$ 247,97 (1.008 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - CR

**MUNICIPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 38685

Cadastro Imobiliário(Terreno): 38685**Informações do Imóvel**

Cadastro : 38685	Insc. Imob. : 0040.0023.0000008	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 44429		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua G"(BALN BETARAS III PARTE)		Codigo Logradouro : 827
Bairro : 15 - BETARAS		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 40 - PRAIA DAS BETARAS	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 023	Lote : 0008	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 12491306 - NATALIA FRANCO DE ARAUJO NESI	Estado : PR	CEP : 81.310-020
Cidade : Curitiba	Logradouro : Rua PROFESSOR ALGACYR MUNHOZ MADER, 1925	
Bairro : 1714 - CIC - Cidade Industrial		

Seção**Seção :608**

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	12,00	608 - X	Rua G"(BALN BETARAS III PARTE)	BETARAS	83.260-000
Profundidade: 30,00		Área do Lote: 360,00	Total Unidade: 0	Área tot. const.: 0,00	

Observação

ALTERADO CONFORME A MATRÍCULA 44.429



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0040.0023.0000008	Matrícula:	44429
Cadastro Imobiliário:	38685		
Endereço:	Rua G"(BALN BETARAS III PARTE), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	BETARAS	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	023
Loteamento:	PRAIA DAS BETARAS	Lote:	0008
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	360,00 m ²	Área Construída da Unidade:	0,00 m ²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	NATALIA FRANCO DE ARAUJO NESI	Cadastro Único:	12491306
CPF/CNPJ:	123.835.419-07		
Endereço:	Rua PROFESSOR ALGACYR MUNHOZ MADER	Nº:	1925
Bairro:	CIC - Cidade Industrial	Cep:	81.310-020
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 **NATALIA FRANCO DE ARAUJO NESI**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 123.835.419-07. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 44429** está cadastrado para pagamento de IPTU(Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 38685 e inscrição imobiliária nº 0040.0023.0000008 tem **seu valor venal para fins de pagamentos do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)**, em conformidade com o disposto na Lei Complementar 34/1994, conforme segue.

Valor Venal Predial : R\$0,00

Valor Venal Territorial : R\$5.878,08

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$5.878,08

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda