

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0007139-22.2023.8.16.0116

TERRENO - LOTE 06A

Rua Martinho Ramos, 882, Caiobá, Matinhos/PR
Lote 15, quadra 121 da Planta "Cidade Balneária de Caiobá"



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	12
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	13
7.6	Valor Básico Unitário.....	13
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
8.1	Valores do Terreno	14
8.2	Arredondamento de Valores	14
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	15
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	15
11	ANEXOS	16

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	10
Quadro 3 - Valor total arredondado do imóvel.....	14

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno urbano, formato regular.
- **Área:** 600,00m²
- **Testada:** 15,00m
- **Cadastro Imobiliário:** 10929
- **Requerente:** Município de Matinhos/PR
- **Requerido:** CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA
- **Objeto de Avaliação:** Lote 15, quadra 121 da Planta "Cidade Balneária de Caiubá", situado na Rua Martinho Ramos, nº 882, 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 Caiobá, no município de Matinhos, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

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

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

3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

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

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

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

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

4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região do imóvel se caracteriza por ocupação urbana consolidada com necessidade de qualificação. O entorno imediato apresenta predominância de edificações baixas (de 1 a 2 pavimentos), em geral de padrão simples, voltadas principalmente para uso residencial e de veraneio.

O comércio e os serviços disponíveis nas proximidades são familiares, 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, com média densidade, reforçando o perfil de área em desenvolvimento.

O mercado imobiliário local é marcado por procura residencial, sendo relativamente distante das praias, portanto, concentrando mais a população local.

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	Meio de quadra
Bairro	Caiobá	Loteamento	da Planta "Cidade Balneária de Caiubá"
Dados Registrais			
Matrícula	38.363	Área total (m²)	600,00m ²
Indicação Fiscal	0005.0121.0000015	Testada (m)	15,00m
Inscrição Imobiliária	0005.0121.0000015	Cadastro Imobiliário	10929
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Transporte Público	Não
Água Encanada	Não	Iluminação Pública	sim
Esgoto Sanitário	Não	Coleta de Resíduos Sólidos	Não
Águas Pluviais / Drenagem	sim	Proximidade com Comércio e Serviços	sim
Energia Elétrica	sim	Topografia	plana

O imóvel situado no lote 06 da 121 da Planta "Parque Cidade Balneária de Caiubá", de propriedade de Espólio de "CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA", inscrito no cnpj "76.508.860/0001-00", localizado na R. Martinho Ramos nº 882, no bairro Caiobá, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº38.363 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 600,00 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\$ 14.690,95 (quatorze mil seiscentos e noventa reais e noventa e cinco centavos).

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

7 PESQUISA DE PREÇOS

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

7.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando 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 10 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 10 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
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

c) Testada

O fator testado 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.

d) 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.

e) Distância da Praia e centro

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

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

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

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.

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 10 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 4 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 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.

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\$ 405,83/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 616,90/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$539,64/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 539,64/m²**, correspondente ao mês de maio de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Valores do Terreno

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

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano

8.2 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Quadro 3 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
323.778,55	324.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- 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. Recomendando-se, portanto, a análise jurídica específica por parte de eventuais interessados, que deverão considerar os riscos inerentes à aquisição de imóveis com restrições registrárias.
- Ressalta-se que, embora conste na matrícula do imóvel diversas averbações de ônus e gravames, tais elementos não foram 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.
- Embora o Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Matinhos registre a inexistência de pavimentação asfáltica, as imagens de satélite mais recentes demonstram que a via se encontra pavimentada, porém em estado precário de conservação.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$324.000,00**.

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, 7 de maio de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

11 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II – Documentos

AMOSTRA 01

Endereço: Rua Rio da onça, s/n

Vistoriada	frente (m)	fundos (m)	área	oferta (R\$)
não	13	23,5	305,00m ²	250000,00



link:<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rio-da-onca-bairros-matinhos-305m2-venda-RS250000-id-2826615716/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 02

Endereço: Rua 18, S/N , Saint Etienne

Vistoriada	frente (m)	fundos (m)	área	oferta (R\$)
não	13	25	325,00m ²	250000,00



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-saint-etienne-bairros-matinhos-325m2-venda-RS115000-id-2862656170/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 03

Endereço: Rua Vinte e Cinco, 612 - Balneário Saint Etienne

Vistoriada	frente (m)	fundos (m)	área	oferta (R\$)
não	15	25	375	150000,00



link:<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-matinhos-375m2-venda-RS150000-id-2737757628/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 04

Endereço: Rua H - Tabuleiro, S/N

Vistoriada	frente (m)	fundos (m)	área	oferta (R\$)
não	12	30	360,00m ²	200000,00



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-saint-etienne-bairros-matinhos-325m2-venda-RS115000-id-2862656170/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 05

Endereço: Rua Osiris Delegado Corso, 830 - Bela Vista

Vistoriada	frente (m)	fundos (m)	área	oferta (R\$)
não	12	32,5	390,00m ²	350000,00



link:<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-matinhos-390m2-venda-RS350000-id-2796918117/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 06

Endereço: Rua 23, SN - Saint Etienne

Vistoriada	frente (m)	fundos (m)	área	oferta (R\$)
não	13	25	325	220000,00



link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-saint-etienne-bairros-matinhos-325m2-venda-RS220000-id-2780120621/?source=ranking%2Crp>

MEMORIAL DE CÁLCULO

Características do Avaliando	
área do terre	600,00
frente	15,00
profundidade	40,00
distancia até a praia	1.500,00
distancia até o centro	1.950,00

Elemento	Área Terreno	Preço oferta-R\$	Preço Venda-R\$ (of*0,9)	Testada	Profundidade	Distância centro (m)	Distância praia (m)	F. Testada	F. Prof.	f. distância centro (m)	F. Distancia praia (m)	Vu homog	V.U.Terreno (R\$/M2)
1	305,00	250.000,00	225.000,00	13,00	23,50	2.190,00	1.356,00	0,949	1,031	1,01	0,99	724,706	737,70
2	325,00	130.000,00	117.000,00	13,00	25,00	5.150,00	1.100,00	0,949	1,000	1,13	0,96	374,373	360,00
3	375,00	150.000,00	135.000,00	15,00	25,00	5.150,00	1.500,00	0,922	1,000	1,13	1,00	378,425	360,00
4	360,00	200.000,00	180.000,00	12,00	30,00	4.100,00	350,00	0,964	1,000	1,10	0,83	447,607	500,00
5	390,00	350.000,00	315.000,00	12,00	35,00	1.100,00	750,00	0,964	1,00	0,93	0,92	655,953	807,69
6	325,00	220.000,00	198.000,00	13,00	25,00	5.150,00	1.500,00	0,949	1,00	1,13	1,00	656,721	609,23

Fr =	10	f =	0,2000	
25	Pmax =	40	p =	0,5
média	539,631			
desv. Padrão	157,01			
cv (%)	29,10%			

F total
0,98
1,04
1,05
0,90
0,81
1,08
0,956

Valor do terreno

Valor terreno =	$\frac{Vu}{1+(F1-1)+(F2-1)}$	x Área
Valor terreno =	539,63	x 600m ² = 323.778,55

Intervalo de elementos homogêneos

Limite Inferior (-30%)	377,74
Limite Superior (30%)	701,52
Elem. Crítico Inferior	374,37
Elem. Crítico Superior	724,71

Campo de Arbitrio (variação de 15% em torno da média).

Valor mín =	Xmédio - 15%	Xmédio =	275.211,77
Valor mín =			
Valor máx =	Xmédio + 15%	Xmédio =	372.345,34
Valor máx =			
631.377,16 < Campo de Arbitrio < 854.216,16			

Verificação pelo Critério Excludente de Chavenet

Para 4 elementos a razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão é de <u>1,73</u>	
D6/6 = (X méd - Elemento Crítico Inferior) / desvio padrão	
D10/10 =	1,05 < 1,73OK
D6/6 = (Elemento Crítico Superior - X méd) / desvio padrão	
D10/10 =	1,18 < 1,73OK

Cálculo do Valor da Amplitude

$$\text{Amplitude (\%)} = \frac{(\underline{X}_{\text{máx}} - \underline{X}_{\text{mín}}) \times 100}{\underline{X}_{\text{méd}}}$$

$$\text{Amplitude (\%)} = \underline{39,11\%}$$

Grau de Precisão

Amplitude < 40% e >30% **Grau II de precisão**

$$X_{\text{máx,mín}} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\delta / (n - 1)^{0,5}], \text{ temos que: } T - 1,83$$

X máx = 616,880

X min = 405,832

Grau de fundamentação da avaliação do terreno.

item 1	item 2	item 3	item 4	total
2	2	1	3	8

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

**MUNICÍPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 10929

Cadastro Imobiliário(Terreno): 10929**Informações do Imóvel**

Cadastro : 10929	Insc. Imob. : 0005.0121.0000015	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA), 882		Codigo Logradouro : 57
Bairro : 2 - CAIOBÁ		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 5 - CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 121	Lote : 0015	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

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

Seção**Seção :1979**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M²	24.484913044164	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	0 - Não	84 - Pavimentação	0 - Não

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	15,00	1979 - X	Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA)	CAIOBÁ	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 600,00	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00



MUNICIPIO DE MATINHOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
PRAÇA DE ATENDIMENTO
DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL

**GUIA DE
RECOLHIMENTO**

Controle: 438635/2026
Banco: 104
Emissão: 19/05/2026
Emissor:



IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão: CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA CPF/CNPJ: 76.508.860/0001-00
Endereço: Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA), 882 Cadastro: 10929
Bairro: CAIOBÁ CEP: 83.260-000
Cidade: Matinhos Estado: PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA), 882, CAIOBÁ, Matinhos	0005	0121	0000015		10929	0005.0121.0000015
Uso do Imóvel	Área do Terreno	Área Construída	Fração Ideal	Valor Total do IPTU		
	600 m ²	0 m ²	0	896,63		
Data Impugnação do IPTU 2026 até:	Valor Venal do Terreno	Valor Venal da Unidade	Valor Venal Total do Imóvel			
25/02/2026	14.690,95	0,00	14.690,95			

Fundamentação Legal : Lei 1266/2009 - Decreto 4555/2025 - Decreto 4593/2025- Decreto 784/2021

RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)

Tipo Lançamento	Forma Pag.	Sub-Receita	Parc	Vencimento	Tributo	Correção	Multa	Juros	Desconto	Total
Exer 57761/2026	11/2026 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2026	89,67	1,15	9,08	2,73	0,00	102,63
Exer 57761/2026	11/2026 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2026	89,67	0,39	9,01	1,80	0,00	100,87
Exer 57761/2026	11/2026 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	27/04/2026	89,67		4,49	0,90	0,00	95,06
Exer 57761/2026	11/2026 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	25/05/2026	89,67			0,00	0,00	89,67
Exer 57761/2026	11/2026 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2026	89,67			0,00	0,00	89,67
Exer 57761/2026	11/2026 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	27/07/2026	89,67			0,00	0,00	89,67
Exer 57761/2026	11/2026 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2026	89,66			0,00	0,00	89,66
Exer 57761/2026	11/2026 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2026	89,65			0,00	0,00	89,65
Exer 57761/2026	11/2026 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	9	26/10/2026	89,65			0,00	0,00	89,65