



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0011678-22.2009.8.16.0116

TERRENO - LOTE 20 CAIUBÁ

Rua Martinho Ramos, 810, Caiobá, Matinhos/PR
Lote 20, quadra 121 da Planta "Cidade Balneária Caiubá"



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
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:** Cidade Balneária Caiubá Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno - lote 20, quadra 121, da Planta "Cidade Balneária Caiubá", situado na Rua Martinho Ramos, 810, Caiobá, 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 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 Caiubá"
Dados Registrais			
Matrícula	38.537	Área total (m²)	491,93
Indicação Fiscal		Testada (m)	11,00
Inscrição Imobiliária	0005.0121.0000020	Cadastro Imobiliário	10934
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Transporte Público	Não
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Não	Proximidade com Comércio e Serviços	Não
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Plana

O imóvel "Lote 20 Caiubá", situado no lote 20, quadra 121 da Planta "Cidade Balneária Caiubá", de propriedade de Cidade Balneária Caiubá Ltda, localiza-se na Rua Martinho Ramos, no bairro Caiobá, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 38.537 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR. A matrícula do imóvel não apresenta a área total, bem como as medidas de frente (testada), laterais e fundos.

De acordo com os documentos da Prefeitura Municipal de Matinhos, o imóvel possui área total de 491,93 m². Consta o registro de 195,00 m² de área total construída, apesar de não haver nenhuma edificação na área.

As imagens de satélite do Google Earth, identificam que havia uma construção no local. Em fevereiro de 2021, é possível visualizar o processo de demolição. Em junho do mesmo ano, não consta mais a edificação sobre o terreno, condição esta que permanece até a presente data.

5 MÉTODO UTILIZADO

5.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

6 PESQUISA DE PREÇOS

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

6.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Matinhos, durante o mês de maio de 2026, onde foram coletadas 6 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 6 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 6 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) Topografia

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

g) Esquina

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

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

h) Distância 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 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.

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

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.

6.4 Saneamento das Amostras

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

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

Para o estudo realizado, dos 6 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 1 amostra por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 5 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

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\$ 502,73/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 734,85/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 618,79/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 618,79/m²**, correspondente ao mês de maio de 2026.

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Fatores de Correção

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

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

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

Quadro 3 – Fatores de correção aplicados.

Fator Infraestrutura	Fator Regularização	Fator Risco Jurídico	Fator K Final
0,80	0,95	0,90	0,68

Fator Infraestrutura: Decorre da constatação de que, embora haja serviços básicos - energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos etc., melhorias como drenagem (galerias de águas pluviais, guias e sarjetas) e transporte coletivo são inexistentes na localização do imóvel. O fator foi baseado nos percentuais apresentados na “Tabela 5 - Fator de Serviço Público” (AYRES, 1996. p. 49).

Fator Regularização: Corresponde aos eventuais custos necessários para a efetiva baixa do arresto e consolidação da matrícula. Esses encargos, embora previsíveis e de menor monta, impactam o valor líquido do investimento. Assim, aplica-se um redutor de 5%, garantindo que o preço final reflita não apenas o valor de mercado, mas também os custos necessários para tornar o imóvel regularizado.

Fator Risco Jurídico: Decorre de gravame ativo (arresto judicial) e da condição de matrícula provisória, elementos que representam incerteza quanto à plena disponibilidade do imóvel e podem demandar tempo adicional para baixa e consolidação registral.

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\$)
618,79	491,93	0,68	208.210,53

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\$)
208.210,53	210.000,00

8 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.
- O imóvel da matrícula nº 38537 encontra-se gravado por arresto judicial decorrente de execução fiscal movida pelo Município de Matinhos. Esse arresto representa uma restrição significativa, pois vincula o bem ao processo e impede sua alienação sem prévia liberação judicial. Além disso, a matrícula é provisória, o que exige atenção quanto à sua consolidação definitiva e eventuais ajustes futuros.
- Ressalta-se que, de forma prudente e conservadora, o gravame ativo constante na matrícula, bem como o fato de tratar-se de matrícula provisória, foram considerados na composição do valor de mercado estimado. Tais circunstâncias podem implicar custos adicionais e eventuais diligências para plena regularização, razão pela qual foram incorporadas à análise. Importa destacar que a presente avaliação busca refletir o valor de mercado em condições normais de comercialização, não abrangendo hipóteses de venda forçada ou alienação judicial.
- A matrícula nº 38.537, não apresenta informações detalhadas sobre área do lote, testada ou edificação existente, limitando-se à descrição do terreno como lote nº 20 da quadra nº 121 da planta Cidade Balneária Caiubá. Em contrapartida, os documentos municipais — Cadastro Imobiliário e Certidão de Valor Venal — ainda consideram a existência de uma construção de 195,00 m², demolida em 2021 conforme verificado em imagens de satélite, e mantêm essa área edificada na composição do valor venal. Tal divergência pode acarretar cobrança de IPTU superior à realidade atual do imóvel, uma vez que o tributo está sendo calculado sobre uma edificação, agora, inexistente. Dessa forma, torna-se necessária a atualização cadastral junto ao Município de Matinhos, para que o valor venal e a base de cálculo do IPTU reflitam a real condição física do imóvel, atualmente caracterizado como terreno vazio.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$210.000,00 (duzentos e dez 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, 7 de maio de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

10 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO
ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 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 Hoje Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 520,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 270.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 519,23	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Francisco Beltrão, 22		Bairro Caioabá	Município Matinhos	UF PR
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 1,91	Testada ou Frente (m) 12,20		Profundidade (m) 42,62	
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) 1,37	

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\$ 270.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 270.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-tabuleiro-520m2-RS270000/id-25756614/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 07/05/2026	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) 360,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 250.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 694,44	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Juvêncio Ramos	Bairro Caioabá	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento	Esquina <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não		
Distância do Centro Consumidor (km) 1,63	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) 1,74

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\$ 250.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 250.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-em-tabuleiro-matinhos-3024156549.html?n_src=Listado&n_exp=persc

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 07/05/2026	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 Costa Brava		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 360,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 200.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 555,56	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua H		Bairro Caioabá	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 1,63	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) 1,79	

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\$ 200.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 200.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.costabravaimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-tabuleiro-matinhos-code-515>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 07/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

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

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone	
Costa Brava	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Matinhos	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
377,50	400.000,00	1.059,60	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Tomazina com Rua da Mata	Caioabá	Matinhos	PR
Zoneamento	Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
2,52	15,10	25,00	
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	Distância da Praia (km)		
<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%	0,79		

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\$ 400.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 400.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caioaba-bairros-matinhos-15m2-venda-RS400000-id-2826840910/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
07/05/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 5	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 Eraldo Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 353,90	Valor Total do Imóvel (R\$) 300.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 847,70	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Jardim Alegre		Bairro Caioabá	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 2,35	Testada ou Frente (m) 12,03		Profundidade (m) 29,42	
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) 0,92	

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\$ 300.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 300.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tabuleiro-bairros-matinhos-353m2-venda-RS300000-id-2878230432/?source=ra>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 07/05/2026	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 Adquire Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Matinhos	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 320,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 300.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 937,50
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Icaraima	Bairro Caioabá	Município Matinhos	UF PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 2,05	Testada ou Frente (m) 8,00	Profundidade (m) 40,00	
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) 0,99

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\$ 300.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 300.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-tabuleiro-matinhos-pr-2993630632.html?n_src=Listado&n_pg=1&

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 07/05/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

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 Francisco Beltrão, 22	Caiobá	Matinhos	PR	520,00	Of	0,90	1,91	Não	1,00	12,20	42,62	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1,37	270.000,00	519,23
2	Rua Juvêncio Ramos	Caiobá	Matinhos	PR	360,00	Of	0,90	1,63	Não	1,00	12,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1,74	250.000,00	694,44
3	Rua H	Caiobá	Matinhos	PR	360,00	Of	0,90	1,63	Não	1,00	12,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1,79	200.000,00	555,56
4	Rua Tomazina com Rua da Mata	Caiobá	Matinhos	PR	377,50	Of	0,90	2,52	Sim	1,10	15,10	25,00	Plano	1,00	Estreita cascalhada	0,80	0,79	400.000,00	1.059,60
5	Rua Jardim Alegre	Caiobá	Matinhos	PR	353,90	Of	0,90	2,35	Não	1,00	12,03	29,42	Plano	1,00	Asfalto	1,00	0,92	300.000,00	847,70
6	Rua Icaraima	Caiobá	Matinhos	PR	320,00	Of	0,90	2,05	Não	1,00	8,00	40,00	Plano	1,00	Estreita cascalhada	0,80	0,99	300.000,00	937,50
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando					491,93			2,14	Não	1,00			Plano	1,00	Asfalto	1,00	1,44	286.666,67	769,01

Testada Padrão (m) 11,00
 Profundidade Mínima (m) 22,36
 Profundidade Máxima (m) 89,44

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

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	520,00	519,23	0,90	467,31	1,01	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	0,99	0,99	1,02	476,42	
2	360,00	694,44	0,90	625,00	0,92	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	1,02	0,94	584,69	
3	360,00	555,56	0,90	500,00	0,92	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	1,03	0,94	469,41	
4	377,50	1.059,60	0,90	953,64	0,94	1,00	0,91	1,08	1,00	1,25	1,02	0,93	1,09	1.039,52	
5	353,90	847,70	0,90	762,93	0,92	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	0,95	0,90	687,39	
6	320,00	937,50	0,90	843,75	0,95	1,00	1,00	0,92	1,00	1,25	0,99	0,95	1,04	876,05	
													0,99	688,91	

$L_{inferior}$: 0,79
 $L_{superior}$: 1,23

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ

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	247.739,51	520,00	476,42	
2	210.486,64	360,00	584,69	
3	168.986,69	360,00	469,41	
4	392.419,63	377,50	1.039,52	*
5	243.268,70	353,90	687,39	
6	280.337,07	320,00	876,05	
Média Homogeneizada			688,91	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	247.739,51	520,00	R\$ 476,42
2	210.486,64	360,00	R\$ 584,69
3	168.986,69	360,00	R\$ 469,41
5	243.268,70	353,90	R\$ 687,39
6	280.337,07	320,00	R\$ 876,05
Média Saneada			618,79

"n" = 6
Desvio Padrão (s) = R\$ 228,98
L_{inf} = R\$ 459,94
L_{sup} = R\$ 917,89

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

Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 169,29

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

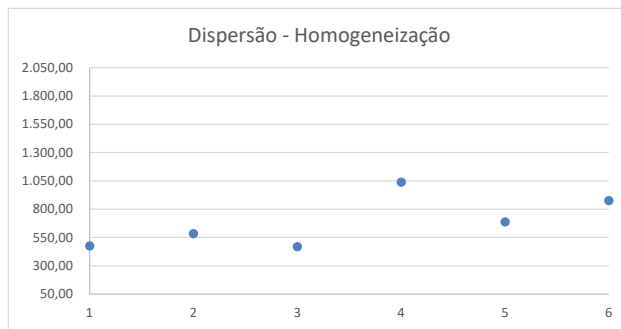
Intervalo de Confiança = R\$ 116,06

IC_{inferior} = R\$ 502,73

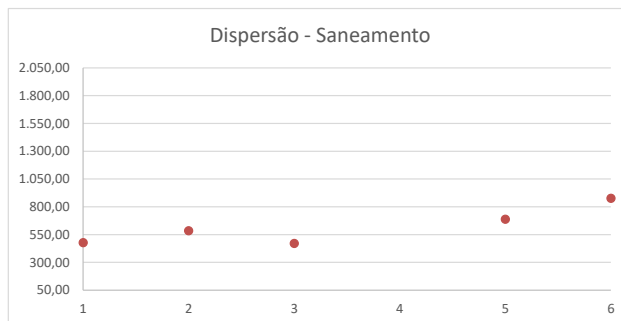
IC_{superior} = R\$ 734,85

Cálculo p/ Grau de Precisão = 37,51%

Coefficiente de Variação = 27,36%



VU _{mínimo}	=	R\$ 502,73/m²
VU_{médio}	=	R\$ 618,79/m²
VU _{máximo}	=	R\$ 734,85/m²



Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão II

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL





ANEXO IV

DOCUMENTOS



Matrícula n.º 38.537

Matinhos, 22 de Junho de 2012

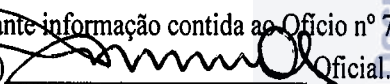
IMÓVEL: Lote de terreno n.º 20 (vinte), da quadra n.º 121 (cento e vinte e um), da planta **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ**, situada entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos-PR.

PROPRIETÁRIA: **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBA LTDA.**

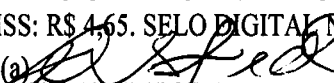
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 6.442, 6.443, 6.444 e 6.445, do livro n.º 3-G, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Paranaguá-PR.

OBSERVAÇÃO: MATRÍCULA PROVISÓRIA, aberta de acordo com o item 16.2.13, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná.


R.1-38.537, de 22 de Junho de 2012.

PROTOCOLO N.º 96.933, de 24/05/2012. **ARRESTO:** conforme auto de arresto e depósito, lavrado em data de 30/03/2012, em cumprimento a determinação do M.M. Juízo de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, contido nos autos de Execução Fiscal n.º 006152/2009, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ LTDA**, procede-se a este registro para fazer constar o **ARRESTO** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Depositário Fiel: Município de Matinhos, na pessoa de seu representante legal. Valor da execução: R\$ 1.352,01. As custas desta Serventia, bem como o percentual devido ao do Funrejus, deverão ser recolhidas na conta de custas finais dos autos supra mencionados, conforme regulamenta o item 16.5.5, do Código de Normas da Douta Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, e consoante informação contida no Ofício n.º 722/2012-EF, desta Serventia. Custas Serventia: R\$ 53,29 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - AO

AV.2-38.537, de 27 de Dezembro de 2022.

PROTOCOLO N.º 163.086 de 23/12/2022. **CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA:** conforme termo de conversão de arresto em penhora, lavrado em data de 15/09/2022, extraído dos autos de Execução Fiscal n.º 0011678-22.2009.9.16.0116, oriundo da Vara Cível da Comarca de Matinhos-PR, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS** e executada **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ**, procede-se a esta averbação para fazer constar a **CONVERSÃO** do arresto registrado sob n.º 01 (R.1) da presente matrícula, em **PENHORA**. Valor da causa: R\$ 1.352,01. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. FUNREJUS: R\$ 2,71. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO DIGITAL N.º 1379J.LOqPJ.cYsjY-fRwvp.azrRh. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - GPN

R.3-38.537, de 24 de abril de 2023.

PROTOCOLO N.º 165.184 de 17/04/2023. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 17/01/2023, expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Matinhos-PR, contida nos autos de execução fiscal n.º 0009149-35.2006.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ**, 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\$ 815,34. Emolumentos e Funrejus a serem pagos no ato de cancelamento ou ao final do processo, conforme regulamenta o art. 555, do CN/PR. FUNREJUS: R\$ 1,63. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO N.º SFR11.4JujP.R24hL-FaTJZ.1379q. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - EPM

**MUNICIPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 10934

Cadastro Imobiliário(Unidade): 10934**Informações do Imóvel**

Cadastro : 10934	Insc. Imob. : 0005.0121.0000020.0001	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA), 810		Codigo Logradouro : 57
Bairro : 2 - CAIOBÁ		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 5 - CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Edificio :	Bloco/Apto : /
Quadra : 121	Lote : 0020	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações da Unidade

Área Comum: 0,00	Afast. Frontal: 0,00	Nro. 0,00	Área const. 195,00
		Pavimentos:	Unidade:

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		

Observação

Alteração da área total construída conforme recadastramento Geo Fotográfico de 2025.

Informações do Terreno

Cadastro : 310009	Insc. Imob. : 0005.0121.0000020	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019

Metragens

Logradouro	Bairro	CEP
Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA)	CAIOBÁ	83.260-000
Área do Lote: 491,93	Total Unidade: 1	Área tot. const.: 195,00



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0005.0121.0000020.0001	Matrícula:	00000
Cadastro Imobiliário:	10934		
Endereço:	Rua MARTINHO RAMOS (C.B.CAIUBA), Nº 810		
Complemento:			
Bairro:	CAIOBÁ	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	121
Loteamento:	CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ	Lote:	0020
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	491,93 m ²	Área Construída da Unidade:	195,00 m ²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA	Cadastro Único:	187054
CPF/CNPJ:	76.508.860/0001-00		
Endereço:	Rua EÇA DE QUEIROZ	Nº:	997
Bairro:	AHÚ	Cep:	80.540-140
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 **CIDADE BALNEARIA CAIUBA LTDA**, inscrito no CPF/CNPJ sob nº 76.508.860/0001-00. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 00000** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 10934 e inscrição imobiliária nº 0005.0121.0000020.0001 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\$82.139,54

Valor Venal Territorial : R\$12.044,86

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$94.184,40

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda