



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0012190-48.2022.8.16.0116

TERRENO - LOTE 03 INAJÁ

Rua Jissara, Praia Grande, Matinhos/PR  
Lote 03, quadra 20, Balneário Inajá



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

---

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

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

## SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS .....	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO .....	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES .....	5
4	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO .....	6
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:** Lojas AZ de Espadas Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno - lote 03, quadra 20, Balneário Inajá, situado na Rua Jissara, Praia Grande, 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 Praia Grande, no município de Matinhos, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

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

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

### 3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

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

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

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

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

#### 4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

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

**Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.**

Localização			
<b>Cidade/UF</b>	Matinhos/PR	<b>Posição do Lote</b>	Meio de quadra
<b>Bairro</b>	Praia Grande	<b>Quadrícula</b>	
Dados Registrais			
<b>Matrícula</b>	2.524	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>	302,70
<b>Indicação Fiscal</b>		<b>Testada (m)</b>	10,09
<b>Inscrição Imobiliária</b>	0037.0020.00003	<b>Cadastro Imobiliário</b>	27256
Parâmetros Urbanísticos			
<b>Uso do Imóvel</b>	Residencial	<b>Loteamento</b>	Balneário Inajá
Infraestrutura Urbana			
<b>Acesso</b>	Sem pavimentação	<b>Transporte Público</b>	Não
<b>Água Encanada</b>	Sim	<b>Iluminação Pública</b>	Sim
<b>Esgoto Sanitário</b>	Sim	<b>Coleta de Resíduos Sólidos</b>	Não
<b>Águas Pluviais / Drenagem</b>	Sim	<b>Proximidade com Comércio e Serviços</b>	Não
<b>Energia Elétrica</b>	Sim	<b>Topografia</b>	Plana

O imóvel situado no lote 07 da quadra 20, Balneário Inajá, de propriedade de Lojas AZ de Espadas Ltda, localiza-se na Rua Jissara, no bairro Praia Grande, município de Matinhos, está registrado na matrícula nº 2.524 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, com área total de 302,70 m<sup>2</sup>.

Apesar de constar na matrícula a arrematação em favor da Arabian Distribuidora e Transporte de Petróleo Ltda, a certidão judicial em anexo comprova que essa transmissão foi anulada. Assim, o imóvel continua pertencendo à Lojas AZ de Espadas Ltda, e está atualmente penhorado em execução fiscal.

De acordo com as imagens de satélite do Google Earth, verifica-se a existência de edificação no lote. Destaca-se que não há registro de construção na matrícula do imóvel, tampouco nos documentos municipais Cadastro Imobiliário e Certidão de Valor Venal. Portanto, a área edificada não foi avaliada no presente laudo.

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

### c) Acesso

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

#### **d) Testada**

O fator testada ou fator de frente, leva em conta a influência que o comprimento da frente do terreno possui no valor do bem, e a valorização ou desvalorização se dá pela função exponencial da proporção entre a frente de referência e a frente efetiva. Por definição será utilizada a testada do imóvel avaliando para determinação da 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 bem 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 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  $\left( \frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$  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 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 6 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 4 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

## 6.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão III”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

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

## 6.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m<sup>2</sup> apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 450,63/m<sup>2</sup>, sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 569,35/m<sup>2</sup>. Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 509,99/m<sup>2</sup> por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 509,99/m<sup>2</sup>**, correspondente ao mês de maio de 2026.

## 7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 Fatores de Correção

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

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

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

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

Fator Risco Jurídico	Fator Infraestrutura	Fator Edificação Irregular	Fator K Final
0,70	0,80	0,85	<b>0,48</b>

**Fator Risco Jurídico:** O imóvel da matrícula nº 2524 apresenta risco jurídico elevado porque está envolvido em um histórico de múltiplas penhoras, indisponibilidades e uma arrematação posteriormente cancelada, o que gera insegurança quanto à sua titularidade e estabilidade registral, além de expor o bem à possibilidade de novas construições judiciais.

**Fator Infraestrutura:** De acordo com o Cadastro Imobiliário do imóvel, não há coleta de lixo no local. Além disso, não há transporte público, galerias de águas pluvias, guias e sarjetas na via. Por esses motivos, aplica-se o Fator Infraestrutura. Ressalta-se que a via não é pavimentada, porém, ao utilizar 'Estrada estreita de chão batido' como parâmetro comparativo no tratamento estatístico, a falta de pavimentação é absorvida na própria pesquisa de mercado. A composição desse fator foi baseada nos percentuais apresentados na "Tabela 5 - Fator de Serviço Público" (AYRES, 1996. p. 49).

**Fator Edificação Irregular:** Aplica-se o Fator de Edificação Irregular em razão da existência de construção não regularizada sobre o terreno, sem qualquer registro

na matrícula do imóvel ou junto à Prefeitura Municipal, circunstância que representa risco urbanístico e jurídico, possibilidade de multas e necessidade de regularização, fatores que reduzem a atratividade, a liquidez e o valor de mercado do bem.

## 7.2 Valores do Terreno

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

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2 \times \text{“K final”}$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m<sup>2</sup>)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K final (Fator de correção final obtido através da multiplicação dos fatores)

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

Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Fator K final	Valor Total (R\$)
509,99	302,70	0,48	<b>73.482,01</b>

## 7.3 Arredondamento de Valores

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

### Quadro 5 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
73.482,01	<b>73.500,00</b>

## 8 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- De acordo com a matrícula nº 2524, o imóvel pertence à empresa Arabian Distribuidora e Transporte de Petróleo Ltda, que arrematou o imóvel em 2008. Porém, segundo a Certidão Judicial emitida em 27/03/2026 e juntada ao processo nº 0012190-48.2022.8.16.0116, as arrematações pela empresa ARABIAN em relação aos lotes da executada LOJAS AZ DE ESPADAS LTDA, foram todas canceladas. Assim, o imóvel continua pertencendo à Lojas AZ de Espadas Ltda, e atualmente consta uma penhora ativa em execução fiscal de 2023.

## 9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos 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, 18 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

Amostra	Informante	Link do anúncio
1	Efetiva Imóveis	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-pronto-para-construir-em-betaras-preco-de-3009066714.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-pronto-para-construir-em-betaras-preco-de-3009066714.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
2	Apolar Afonso Pena	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-pereque-220m2-RS140000/id-35775291/#&amp;qid=photo-swipe-gallery&amp;pid=6">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-pereque-220m2-RS140000/id-35775291/#&amp;qid=photo-swipe-gallery&amp;pid=6</a>
3	Edson Luis Campos	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-370m2-em-matinhos-pr-3027097117.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-370m2-em-matinhos-pr-3027097117.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
4	Eraldo Imóveis	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-inaja-bairros-matinhos-283m2-venda-RS350000-id-2828371082/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-inaja-bairros-matinhos-283m2-venda-RS350000-id-2828371082/</a>
5	Gustavo Freitag	<a href="#">Terreno à venda, Perequê, Matinhos - R\$ 160.000, 264 m2 - ID: 2999289016 - Imovelweb</a>
6	V3 Imóveis	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-456-m-por-r\$-300.000-inaja-3019039422.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-456-m-por-r\$-300.000-inaja-3019039422.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>

**AMOSTRA 01**



**AMOSTRA 02**



**AMOSTRA 03**



**AMOSTRA 04**



**AMOSTRA 05**



**AMOSTRA 06**



# **ANEXO II**

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



# **ANEXO III**

FOTOS DO IMÓVEL




# **ANEXO IV**

DOCUMENTOS



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**MATINHOS - PARANÁ**  
**OFICIAL DESIGNADO: ALCESTE RIBAS DE MACEDO FILHO**

LIVRO 2: REGISTRO GERAL - MATRÍCULA: 2524 - FICHA: 01 - RUBRICA: 

**IMÓVEL:** Lote de terreno nº 03 (três), da quadra nº 20 (vinte) da planta "JARDIM INAJÁ", situado no Município e Comarca de Matinhos-Pr, medindo 10,09 metros de frente para a Rua Jissara, tendo de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, 30,00 metros, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 04, do lado esquerdo com o lote nº 02, fechando de largura na linha de fundos, com 10,09 metros, onde confronta com parte do lote nº 24, todos da mesma quadra e planta, com a área de 302,70 m2, sem benfeitorias. Indicação fiscal nº 3D.037.020.0003-0001.-.....


**PROPRIETÁRIA:** LOJAS AZ DE ESPADAS LTDA, CGC nº 76.507.698/0001-06, pessoa jurídica de direito privado, com sede à rua Monsenhor Celso, nº 144, em Curitiba-Pr.....

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 9.481 do Registro de Imóveis da Comarca de Guaratuba-PR.-.

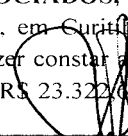
**R-1/2.524 - Prot.2.105 de 22.07.1999:** Conforme auto de penhora e depósito, datado de 15.07.99, esse em cumprimento ao respeitável despacho proferido pela MM. Juíza da Vara Cível da Comarca de Matinhos-Pr, Drª Patricia de Almeida Gomes, procede-se a este registro para fazer constar a PENHORA do imóvel constante da presente matrícula, extraída dos autos sob nº 4.011/99 de Executivo Fiscal, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS** e executada **LOJAS AZ DE ESPADAS LTDA**. Valor da causa: 47,61 UFIR'S. Apresentou "FUNREJUS", no valor de R\$ 2,50. Custas serventia: R\$ 28,35 (378 vrc). O referido é verdade e dou fé. Matinhos, 12 de agosto de 1999.

(a)  Oficial.-.....

R.2-2.524, de 20 de Maio de 2005.

**PROTOCOLO N.º 28.960** de 10/03/2005. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 25/02/2005, em cumprimento a determinação do M.M. Juíza de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, Dra. Mariana Gluszcynski Fowler, contida nos autos de execução fiscal n.º 010195/2003, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executada **LOJAS AZ DE ESPADAS LTDA** e DA 8903/2002, 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\$ 99,11. Valor atribuído ao imóvel: R\$ 1.127,54. Dispensado do recolhimento de FUNREJUS conforme I. N. n.º 01/99, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Custas Serventia: R\$ 38,95 (370 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - AO

R.3-2.524, de 26 de Setembro de 2006.

**PROTOCOLO:** N.º 38.971 de 04/07/2006. **PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 18/05/2005, em cumprimento a determinação da M.M. Juíza de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Matinhos-PR, Dra. Mariana Gluszcynski Fowler, extraído dos autos de Carta Precatória sob n.º 0428/2004, oriunda do Juízo de Direito da 20ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, extraída dos autos de Ação de Despejo em fase de execução sob n.º 473/2004, em que é exequente **MATTOS SABINO E BATISTA ADVOGADOS ASSOCIADOS**, CNPJ 03.416.307/0001-66. pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Marcelino Champagnat n.º 202, Mercês, em Curitiba-PR, e executada **LOJA AZ DE ESPADAS LTDA.**, pessoa jurídica já qualificada, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Depositária Fiel: Silvia Maria de Paula Cesar. Valor da causa: R\$ 23.322,09. FUNREJUS recolhido no valor de R\$ 46,64. Custas Serventia: R\$ 38,95 (370 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - DD

AV.4-2.524, de 10 de novembro de 2008.

**PROTOCOLO N.º 58.477** de 24/10/2008. **CANCELAMENTO:** conforme Ofício nº 3234/2008, expedido pela M.M. Juíza de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dra. Rosicler Maria Miguel Vigna Mandorlo, em data de 22 de outubro de 2008, procede-se a esta averbação para fazer constar o **CANCELAMENTO DA PENHORA** instituída no registro nº 03 (R-3) da presente matrícula. Custas Serventia: R\$ 33,07 (314 VRC). O referido é verdade e dou fé.

(a)  Oficial. - FR

AV.5-2.524, de 21 de Novembro de 2008.

**PROTOCOLO N.º 58.497** de 24/10/2008. **CANCELAMENTO:** conforme Carta de Arrematação, expedida pela M.M. Juíza de Direito da

Serventia Cível e Anexos da Comarca de Matinhos-PR, Dra. Mariana Gluszcynski Fowler Gusso, oriundo dos autos de execução fiscal nº 010195/2003, datada de 08 de fevereiro de 2006, procede-se a esta averbação para fazer constar o **CANCELAMENTO DA PENHORA** instituída no registro nº 02 (R-2), da matrícula. Custas Serventia: R\$ 33,07 (314 VRC). O referido é verdade e dou fé.  
(a) Facido Oficial. - FR

AV.6-2.524, de 21 de Novembro de 2008.

**PROTOCOLO Nº 58.497 de 24/10/2008. CANCELAMENTO:** conforme Carta de Arrematação, expedida pela M.M. Juíza de Direito da Serventia Cível e Anexos da Comarca de Matinhos-PR, Dra. Mariana Gluszcynski Fowler Gusso, oriundo dos autos de execução fiscal nº 010195/2003, datada de 08 de fevereiro de 2006, procede-se a esta averbação para fazer constar o **CANCELAMENTO DA PENHORA** instituída no registro nº 01 (R-1), da matrícula. Custas Serventia: R\$ 33,07 (314 VRC). O referido é verdade e dou fé.  
(a) Facido Oficial. - FR

R.7-2.524, de 21 de Novembro de 2008.

**PROTOCOLO Nº 58.497 de 24/10/2008. ARREMATAÇÃO:** conforme Carta de Arrematação, expedida pela M.M. Juíza de Direito da Serventia Cível e Anexos da Comarca de Matinhos-PR, Dra. Mariana Gluszcynski Fowler Gusso, oriundo dos autos de execução fiscal nº 010195/2003, em que é exequente Município de Matinhos, em face de Lojas AZ de Espadas Ltda e DA 8903/2002, datada de 08/02/2006, procede-se a este registro para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi **ARREMATADO** por **ARABIAN DISTRIBUIDORA E TRANSPORTE DE PETRÓLEO LTDA**, CNPJ 03.670.705/0001-04, pessoa jurídica, com sede na Avenida Anita Garibaldi nº 5164, Barreirinha, Curitiba-PR. Valor da arrematação: R\$ 1.127,54 (um mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos). Valor da avaliação: R\$ 1.127,54. ITBI nº 223/2006. FUNREJUS recolhido no valor de R\$ 2,50. Custas Serventia: R\$ 132,30 (1260 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Facido Oficial. - FR

AV.8-2.524, de 05 de Setembro de 2018.

**PROTOCOLO Nº 137.494, de 28/08/2018. INDISPONIBILIDADE DE BENS (CNIB):** Conforme Protocolo de indisponibilidade nº 201808.2814.00589184-IA-620, de 28/08/2018, da Central de Indisponibilidades, foi determinada a indisponibilidade dos bens de **Arabian Distribuidora e Transporte de Petróleo Ltda**, pela 2ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, nos autos do processo nº 4515220175090002. Custas: R\$ 60,80 (315 VRC). Funrejus: R\$ 15,20, a ser pago no ato de cancelamento ou ao final. O referido é verdade e dou fé.  
(a) Facido Oficial. - DR

AV.9-2.524, de 09 de Agosto de 2022.

**PROTOCOLO Nº 159.482 de 18/07/2022. CANCELAMENTO:** conforme protocolo de cancelamento de indisponibilidade nº 202010.2216.01364345-TA-309 de 22/10/2020, procede-se a esta averbação para fazer constar o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS** mencionada na averbação nº 08 (AV.8), da presente matrícula. Emolumentos e Funrejus a serem pagos na liquidação, ou por futuro interessado na prática de quaisquer atos nesta matrícula. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,87. ISS: R\$ 3,87. SELO DIGITAL Nº 1379V.qnqPk.bQssI-cj3tu.azslh: R\$ 5,95. Custas Serventia: R\$ 77,49 (315 VRC). O referido é verdade e dou fé.  
(a) Facido Oficial. - CR

R.10-2.524, de 09 de Novembro de 2023.

**PROTOCOLO Nº 169.268 de 03/11/2023. PENHORA:** conforme auto de penhora e depósito, lavrado em data de 22/08/2023, expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Matinhos-PR, contida nos autos de execução fiscal nº 0011743-36.2017.8.16.0116, em que é exequente **MUNICÍPIO DE MATINHOS**, e executado **AZ DE ESPADAS**, 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\$ 430,52. 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\$ 0,86. Fundep: R\$ 4,65. ISS: R\$ 4,65. SELO Nº SFRIL.WJtp.MbbJT-NUVE3.1379q. Custas Serventia: R\$ 92,99 (378 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) Facido Oficial. - EPM



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE MATINHOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE MATINHOS - PROJUDI

Rua Antonina, 200 - Fórum - Caiobá - Matinhos/PR - CEP: 83.260-000 - Fone: (41) 98794-6618 - Celular: (41) 99860-1913

**Autos nº. 0012190-48.2022.8.16.0116**

Certifico que, analisando os presentes autos, verifiquei que a presente execução fiscal foi ajuizada em face de LOJAS AZ DE ESPADAS, sendo do conhecimento deste Juízo, bem como, do Município de Matinhos, que as arrematações realizadas pela empresa ARABIAN em relação aos lotes da executada, foram todas canceladas, razão pela qual, procedo a intimação do exequente para a devida manifestação.

**Matinhos, 27 de março de 2026.**

*Eduardo da Silva*  
*Analista Judiciário*



**MUNICIPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 27256

**Cadastro Imobiliário(Terreno): 27256****Informações do Imóvel**

<b>Cadastro</b> : 27256	<b>Insc. Imob.</b> : 0037.0020.00003	<b>Insc. Imob. Anterior</b> :
<b>Matricula</b> : 2524		<b>Data Cadastro</b> : 05/03/2019
<b>Logradouro</b> : Rua JISSARA (INAJA)		<b>Codigo Logradouro</b> : 582
<b>Bairro</b> : 12 - PRAIA GRANDE		
<b>Complemento</b> :	<b>Inf. Comp.</b> :	
<b>Loteamento</b> : 37 - BALNEÁRIO INAJÁ	<b>Edifício</b> :	<b>Bloco/Apto</b> : /
<b>Quadra</b> : 020	<b>Lote</b> : 0003	
<b>Garagem</b> :	<b>Loja</b> :	<b>Sala</b> :

**Informações do Proprietário**

<b>Proprietário</b> : 187038 - LOJAS AZ DE ESPADA LTDA		
<b>Cidade</b> : Matinhos	<b>Estado</b> : PR	<b>CEP</b> : 83.260-000
<b>Bairro</b> : 12 - PRAIA GRANDE	<b>Logradouro</b> : Rua TIMBIRAS (INAJA), 22	

**Seção****Seção :1816**

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	10,09	1816 - X	Rua JISSARA (INAJA)	PRAIA GRANDE	83.260-000
<b>Profundidade:</b> 0,00		<b>Área do Lote:</b> 302,70	<b>Total Unidade:</b> 0	<b>Área tot. const.:</b> 0,00	



## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

### [ DADOS DO IMÓVEL ]

Inscrição Imobiliária:	0037.0020.00003	Matrícula:	2524
Cadastro Imobiliário:	27256		
Endereço:	Rua JISSARA (INAJA), N° 0		
Complemento:			
Bairro:	PRAIA GRANDE	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	020
Loteamento:	BALNEÁRIO INAJÁ	Lote:	0003
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	302,70 m <sup>2</sup>	Área Construída da Unidade:	0,00 m <sup>2</sup>

### [ DADOS DO PROPRIETÁRIO ]

Nome/Razão Social:	LOJAS AZ DE ESPADA LTDA	Cadastro Único:	187038
CPF/CNPJ:	76.507.698/0001-06		
Endereço:	Rua TIMBIRAS (INAJA)	N°:	22
Bairro:	PRAIA GRANDE	Cep:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	Estado:	PR

**CERTIFICO**, para os devidos fins e a pedido verbal da parte interessada que, verificando o cadastro imobiliário desta Prefeitura, constatei que o imóvel com as características acima descritas, de propriedade de **LOJAS AZ DE ESPADA LTDA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 76.507.698/0001-06. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 2524** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 27256 e inscrição imobiliária nº 0037.0020.00003 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\$4.942,48**

**-----**  
**VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$4.942,48**

E, por se verdade,  
Firmo a presente.

\_\_\_\_\_  
Secretário(a) da Fazenda