



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº0001229-82.2021.8.16.0116

R.Professor Assis Gonçalves nº 791, Água Verde, MATINHOS/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

Sumário

1.	INFORMAÇÕES INICIAIS	3
2.	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	3
3.	LIMITAÇÕES PREMISSAS E CONDICIONANTES	4
4.	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	4
4.1.	Entorno imediato	4
4.2.	Zoneamento e Uso do solo	6
5.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	8
6.	MÉTODO UTILIZADO	8
7.	PESQUISA DE PREÇOS	9
7.1.	Coleta de dados amostrais	10
7.2.	Metodologia aplicada	10
7.3.	Análise Estatística – Homogeneização das amostras	10
7.4.	Fatores de homogeneização considerados	11
7.5.	Grau de Precisão e fundamentação	13
7.6.	Valor básico unitário	14
8.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
8.1.	Fatores de correção	14
8.2.	Valores do terreno	15
8.3.	Arredondamento de valores	15
9.	OBSERVAÇÕES	16
10.	CONCLUSÃO	17
11.	ANEXOS	17

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Urbano;
- **Exequente:** MUNICÍPIO DE MATINHOS/PR CNPJ: 76.017.466/0001-61;
- **Executado(s):** ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA CPF: 003.999.069-91;
- **Objeto de Avaliação:** Lote terreno nº13, da planta “Parque Balneário Portal das Praias”, com testada para a rua Campo Largo, em Matinhos/PR
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Agosto/2026

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o **valor de mercado** do imóvel urbano situado no município de Matinhos, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, na documentação apresentada e demais elementos técnicos disponíveis.

A avaliação destina-se a subsidiar processo de **alienação judicial em hasta pública (leilão)**, decorrente de penhora incidente sobre o imóvel. Nesse contexto, cabe esclarecer a distinção conceitual entre valor de mercado e liquidação forçada, sem que isso implique a apuração deste último pelo presente laudo.

A NBR 14.653-1:2019 define liquidação forçada como a "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado", hipótese em que o valor do bem tende a ser inferior ao valor de mercado, em razão da restrição ao tempo de exposição à venda — uma das condições basilares de formação do valor de mercado.

Todavia, a definição e eventual aplicação de percentual de deságio para fins de liquidação forçada constituem matéria afeta ao **edital de leilão e à decisão do Juízo**, observado o limite do "preço vil" previsto no art. 891 do CPC, não competindo a este laudo pericial a sua fixação. O presente trabalho técnico limita-se, portanto, à apuração do valor de mercado do imóvel avaliando, na forma dos itens subsequentes.

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 apartaria 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

4.1. Entorno imediato

O imóvel avaliando situa-se em setor de expansão periférica do Município de Matinhos, na porção interiorana do território municipal, a oeste do eixo urbano consolidado da orla, distando aproximadamente 4,0 km em linha reta da faixa de areia (Balneário Praia Grande) e cerca de 2,5 km do núcleo do bairro Sertãozinho, onde se localizam os equipamentos públicos de referência da região (Colégio Estadual Sertãozinho e UBS Sertãozinho). O loteamento — Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I — é oriundo do desmembramento de gleba rural (Gleba 03, Colônia Jacarandá), condição que se reflete na baixa consolidação da malha viária e na ausência de infraestrutura urbana completa.

Sistema viário e acessibilidade. A via de acesso apresenta **revestimento primário (leito natural/saibro)**, sem pavimentação asfáltica, sem guias e sarjetas, sem passeios públicos e sem galerias de drenagem pluvial. O escoamento superficial ocorre de forma difusa sobre o próprio leito carroçável, com trilhas de rodagem visíveis e ausência de dispositivos de contenção — condição que compromete a trafegabilidade em períodos de precipitação intensa, característicos do litoral paranaense. Registra-se ainda que lotes de quadras vizinhas do mesmo loteamento constam, em avaliações judiciais pretéritas, como "sem rua de acesso aberta", o que reforça a necessidade de constatação in loco do efetivo acesso ao lote 13 da quadra E.

Infraestrutura urbana disponível. Constata-se a presença de **rede de distribuição de energia elétrica aérea** em média e baixa tensão, com postes de concreto e de madeira e cabeamento múltiplo, bem como **iluminação pública** (luminária em braço projetado). Não se identificam, no entorno visível, evidências de **rede coletora de esgotamento sanitário** nem de **drenagem urbana**, sendo presumível a adoção de soluções individuais (fossa séptica e sumidouro). A existência de rede de abastecimento de água tratada deve ser confirmada junto à concessionária (Sanepar).

Uso e ocupação predominantes. A ocupação é **rarefeita e incipiente**, com predominância de **vazios urbanos** cobertos por vegetação rasteira (gramíneas) e maciços arbustivo-arbóreos de regeneração secundária nas divisas. As edificações existentes são **unifamiliares térreas de padrão construtivo simples a popular**, em alvenaria e em madeira, com coberturas em telha cerâmica e de fibrocimento, algumas em estado de conservação regular a precário. Observam-se muros de alvenaria de tijolo cerâmico aparente sem revestimento e edificação de apoio em madeira, compatíveis com **padrão econômico de renda baixa**. Não se identificam, no raio imediato, atividades comerciais ou de serviços relevantes, caracterizando **uso monofuncional residencial de baixa densidade**.

Aspectos físico-ambientais. O relevo local é **plano**, típico da planície costeira quaternária, com cotas altimétricas reduzidas, sugerindo **lençol freático elevado e possível ocorrência de solos hidromórficos**, condição já registrada administrativamente em outras glebas da mesma Colônia Jacarandá. Tal característica implica risco de

alagamento sazonal e potencial necessidade de aterro e de fundações adaptadas, com reflexo direto no custo de construção. Ao fundo do horizonte visualiza-se o maciço da Serra do Mar (Serra da Prata), configurando amenidade paisagística de caráter secundário.



4.2. Zoneamento e Uso do solo

A disciplina do uso e ocupação do solo urbano no Município de Matinhos é regida pela **Lei Municipal nº 1.068, de 05 de dezembro de 2006** ("Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano"), integrante do Plano Diretor Participativo e de Desenvolvimento Integrado, com alterações posteriores, notadamente a **Lei nº 1.911/2017** (que altera a Tabela 02 – Parâmetros de Ocupação) e a **Lei nº 2.294/2021**. Aplicam-se subsidiariamente a Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano, o Código de Obras municipal e, por se tratar de município do litoral paranaense, o **Decreto Estadual nº 10.856/2014**, que submete o território à supervisão do **Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Paranaense (Conselho do Litoral)**.

localização e pelas características de ocupação observadas, o imóvel tende a enquadrar-se em **Zona Residencial 1 (ZR1)** — zona de uso habitacional, independentemente da densidade populacional, com edificações de até **03 (três)**

pavimentos e admissão de unidades geminadas (máximo de 05 por lote). Os parâmetros usualmente praticados para a ZR1 em Matinhos indicam taxa de ocupação máxima da ordem de **50%**, coeficiente de aproveitamento básico **1,0**, ampliável até cerca de **1,3** mediante **outorga onerosa do direito de construir** (art. 3º, §3º, com teto geral de CA 3,8). Não se descarta, contudo, a incidência de **ZEIS** (comum em áreas de ocupação a regularizar) ou de **ZCA/ZUR** caso o lote esteja em faixa de restrição ambiental — hipóteses em que o potencial construtivo incide sobre apenas 60%, 30% ou 80% da área do imóvel, conforme art. 3º, §§1º e 2º.

TABELA 02 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO. PARTE INTEGRANTE DA LEI MUNICIPAL Nº

SETORES ZONAS	Lote Mínimo		Recuos Mínimos				Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura máxima em pavimentos		Coeficiente de Aproveitamento	
	Testada (m)	Área(m2)	Frontal (m)	Lateral (m)	Soma das Laterais (m)	Fundos (m)			sem aquisição de potencial construtivo	com aquisição de potencial construtivo	sem aquisição de potencial construtivo	com aquisição de potencial construtivo
SEI												
Sector Especial Industrial	20,00	500,00	5,00	livre	3,00	3,00	50 (1)	30	02	03	1,0	1,5
ZR1												
Zona Residencial 01	15,00	450,00	5,00	livre	livre	livre (1)	50	40	02	03	1,0	1,3
ZR2												
Zona Residencial 02	12	360,00	5,00	2,00	H/4	2H/5	50	30	02	04	1,0	2,1
ZR3												
Zona Residencial 03	15,00	600,00	5,00	3,00	H/3	2H/5	35	30	03	06	1,0	2,4
ZC												
Zona Central	livre	360,00	livre	livre	livre	livre (1)	80	10	02	03	1,0	2,4
ZB1												
Zona Balneária 01	15,00	450,00	5,00	livre	livre	livre (1)	35	50	03	03	1,0	Não é permitido a outorga de potencial construtivo
ZB2												
Zona Balneária 02	20,00	1000,00	H/4(1)	H/6	H/3	5,00	35	30	04	10	1,0	3,8
ZEIS												
Zona Especial de Interesse Social	5,00	125,00	3,00	livre	livre	livre	70	20	03	04	2,0	2,4
ZCA1												
Zona de Conservação Ambiental 01	5,00	2.000,00	5,00	livre	6,00	livre	20	55	03	03	0,6	Não é permitido a outorga de potencial construtivo
ZCA2												
Zona de Conservação Ambiental 02	50,00	5000,00	10,00	livre	livre	livre	10	80	03	03	0,3	Não é permitido a outorga de potencial construtivo
ZUR												
Zona de Uso Restrito	20	1000	10,00	livre	livre	livre	40	60	02	02	0,8	Não é permitido a outorga de potencial construtivo
ZRM												
Zona de Restrição Máxima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Não é permitido a outorga de potencial construtivo

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Natureza do imóvel	Imóvel Urbano
Quanto ao uso	Sem uso
Quanto ao tipo do imóvel	Lote de terras urbano
CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	
Matrícula	54.199
Inscrição Imobiliária	121000E0013
Forma	Regular
Área total	300,00 m ²
Topografia	Plana
Testada	12,00m
Fundos	25,00m
Pavimentação	Não
Energia elétrica	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede de água tratada	Não
Rede de esgoto	Não
Coleta de lixo	Não
Transporte público	Não

6. MÉTODO UTILIZADO

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

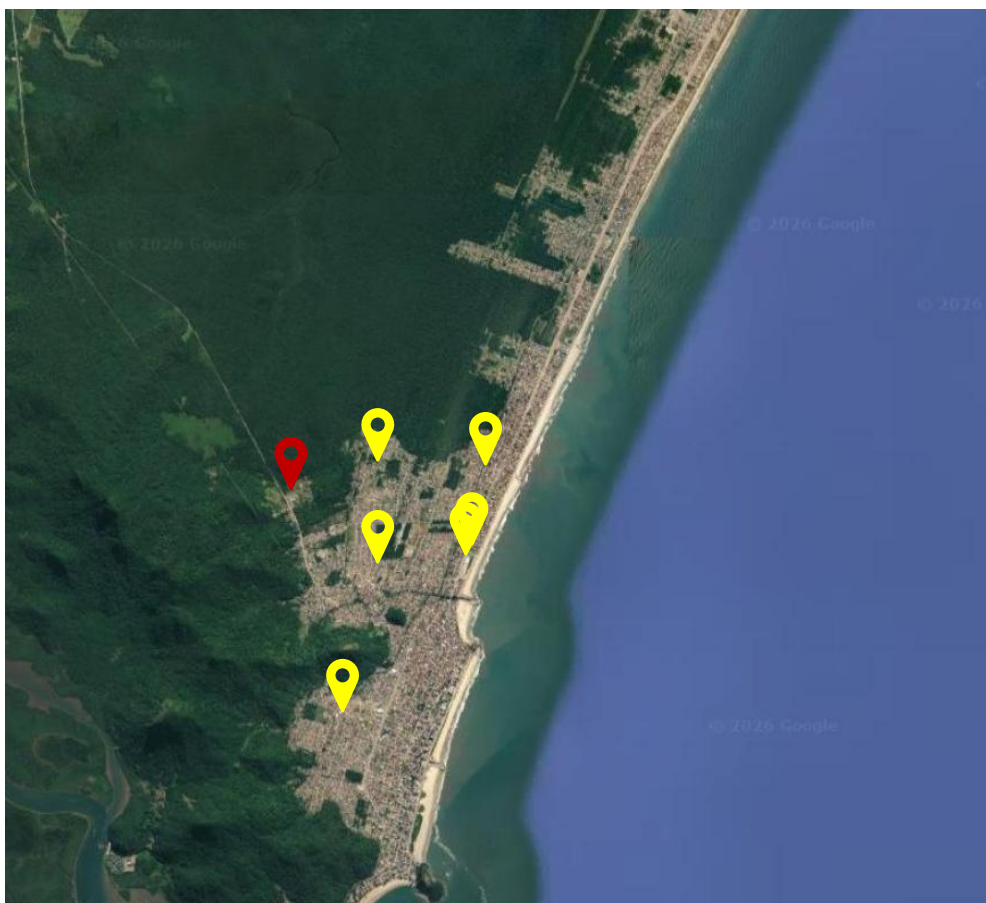
influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

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.

- Período de abrangência da pesquisa: Agosto de 2026;
- Tipo de informação: dados de oferta;
- Número de elementos amostrais utilizados: 6;



7.1. Coleta de 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 agosto 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.

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 nesse 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”. Este processo está demonstrado nos anexos.

7.4. Fatores de homogeneização considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona urbano 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.

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 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.

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.

7.5. Grau de Precisão e 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 III”. 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.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
01	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
02	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	12	5	3	2
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,85 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
TOTAL					11

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 o lote de terras, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$427,60/m², sendo esse o limite do intervalo de confiança inferior, e o limite de intervalo de confiança superior com o valor de R\$754,09/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$630,67/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$630,67/m²**, correspondente ao mês de agosto de 2026.

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Fatores de correção

Os dados de mercado que compõem a amostra referem-se a lotes urbanos servidos por logradouro público constituído e dotados de infraestrutura básica, cujos preços refletem, portanto, a condição de imóvel apto à ocupação. O imóvel avaliando, conforme apurado no item 4.1, não reúne tais atributos: o acesso se dá por passagem de fato em leito natural, não constituída como logradouro público oficial, inexistindo via aprovada, aberta e formalmente recebida pelo Município, tampouco pavimentação, drenagem urbana ou rede coletora de esgotamento sanitário.

Tal circunstância não configura mera diferença de atributo físico entre imóveis comparáveis — passível de correção por fator de homogeneização —, mas **condição intrínseca do bem**, que impõe ao adquirente a assunção de custos de adequação e prolonga significativamente o prazo de absorção pelo mercado. Sua quantificação, por conseguinte, é efetuada por **dedução de parcelas orçadas e por trazimento a valor presente**, e não pela aplicação de coeficientes redutores sobre o valor unitário homogeneizado.

Fator Infraestrutura	Fator Acesso	Fator Final
0,30	0,70	0,21

8.2. Valores do terreno

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

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

Onde:

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

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	F. de correção	Valor Total (R\$)
R\$630,67	300,00m ²	0,21	R\$39.732,29

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

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

8.3. Arredondamento de valores

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

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
R\$39.732,29	R\$40.000,00

9. OBSERVAÇÕES

Da leitura da matrícula nº 54.199 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR, consta a averbação **AV.1-54.199, de 05 de agosto de 2021**, a qual reproduz, por transporte, a averbação nº 03 (AV.3) da matrícula-mãe nº 36.186 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Guaratuba/PR, fazendo constar que a **área da quarta parte, com 108.215,00 m²**, objeto do registro nº 02 (R.2) daquela matrícula, constitui-se em **Área de Preservação e Reserva Legal**, nos termos do artigo 35, incisos I e II, da Lei Federal nº 7.055, de 04/12/1978, e do Provimento nº 02/98, de 09/06/1998, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná.

Cumpra esclarecer, para afastar interpretação equivocada da referida averbação, que a **Área de Preservação e Reserva Legal ali instituída recai sobre porção certa e determinada da gleba de origem — fração equivalente à quarta parte, com 108.215,00 m² —, não incidindo sobre o imóvel avaliando**. O lote nº 13 da quadra E integra a porção da gleba destinada ao parcelamento e não se encontra abrangido pelo perímetro da reserva instituída, conforme se verifica da planta do loteamento Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I, fornecida pela Prefeitura Municipal de Matinhos.

Registre-se, ainda, que a averbação foi transportada para a matrícula filial em razão do procedimento registral usual de reprodução dos ônus e restrições da matrícula-mãe por ocasião da abertura das matrículas individualizadas dos lotes, o que **não implica, por si só, a incidência da restrição sobre cada uma das unidades resultantes do parcelamento**.

Em complemento à análise registral, a inspeção do imóvel e de seu entorno imediato não identificou remanescente florestal, vegetação nativa em estágio médio ou avançado de regeneração, ou qualquer outro elemento indicativo de restrição ambiental incidente sobre o lote avaliando. O terreno apresenta-se **coberto exclusivamente por vegetação rasteira (gramíneas)**, sem cobertura arbórea, condição igualmente observada nos lotes contíguos da mesma quadra.

Conclui-se, portanto, que a **averbação AV.1-54.199 não constitui restrição ao aproveitamento do imóvel avaliando, não repercutindo na formação de seu valor de mercado**, razão pela qual não foi considerada como fator redutor na presente avaliação.

10. CONCLUSÃO

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$40.000,00 (Quarenta 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, 07 de Agosto de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

11. ANEXOS

ANEXO I – PESQUISA DE PREÇOS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

ANEXO I

PESQUISA DE PREÇOS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO					
REFERÊNCIA					
AMOSTRA Nº 01	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐			VISTORIADA sim ☐ não ☒	
FONTE					
NOME DO INFORMANTE Imoveis Caioba			PROFISSÃO Imobiliária	CRECI	
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO Rua Santa Mariana, 100			MUNICÍPIO Matinhos	BAIRRO Sertãozinho	UF PR
Área do imóvel (m²) 330	Testada 12	Valor total (R\$) R\$ 155.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 422,73	Condição de pagamento À vista	
Acesso Asfalto	Profundidade 27,5	D. até a praia (km) 2,00	Qualificação urbana Baixa	Esgoto sim ☒ não ☐	
FOTO DO IMÓVEL					
					
LINK DO ANÚNCIO					
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sertaozinho-bairros-matinhos-330m2-venda-RS155000-id-2879477299/?source=ranking%2Crp					
EQUIPE DE PESQUISA					
Data da pesquisa 07/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny				

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 02	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Excellência Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
--	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO			MUNICÍPIO Matinhos	BAIRRO Gaivotas	UF PR
Área do imóvel (m²) 360	Testada 12	Valor total (R\$) R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 625,00	Condição de pagamento À vista	
Acesso Asfalto	Profundidade 30	D. até a praia (km) 0,78	Qualificação urbana Média	Esgoto sim ☒ não ☐	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-gaivotas-bairros-matinhos-360m2-venda-RS250000-id-2898467178/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 07/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 03	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Hr Assessoria Imobiliária	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 05293-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO			MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Santo Amaro, 26			Matinhos	Rio da Onça	PR
Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)	Condição de pagamento	
305	13	R\$ 250.000,00	R\$ 737,70	À vista	
Acesso	Profundidade	D. até a praia (km)	Qualificação urbana	Esgoto	
Asfalto	23,5	1,70	Média	sim ☒ não ☐	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

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

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 07/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 04	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Costa Brava Imoveis Ltda	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
---	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Juvêncio Ramos		MUNICÍPIO Matinhos	BAIRRO Tabuleiro	UF PR
Área do imóvel (m²) 360	Testada 12	Valor total (R\$) R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 625,00	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 30	D. até a praia (km) 1,40	Qualificação urbana Média	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tabuleiro-bairros-matinhos-360m2-venda-RS250000-id-2859593955/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 07/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 05	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Excellência Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
--	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO			MUNICÍPIO Matinhos	BAIRRO Caravelas I	UF PR
Área do imóvel (m²) 360	Testada 12	Valor total (R\$) R\$ 295.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 737,50	Condição de pagamento À vista	
Acesso Asfalto	Profundidade 30	D. até a praia (km) 0,36	Qualificação urbana Média	Esgoto sim ☒ não ☐	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-matinhos-360m2-venda-RS295000-id-2847179032/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 07/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA	TIPO DA AMOSTRA	VISTORIADA
Nº 06	Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	sim ☐ não ☒

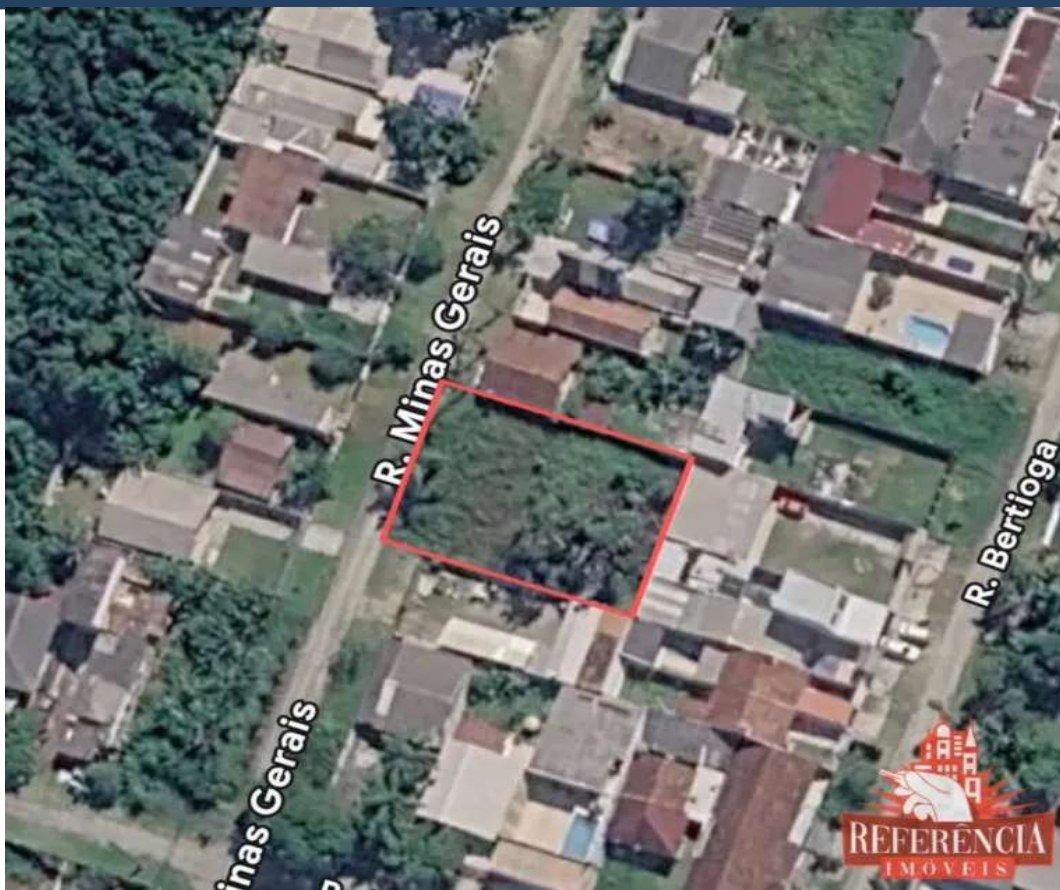
FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Referência Imóveis	Imobiliária	03848-J-PR

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Minas Gerais	Matinhos	Riviera	PR
Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)
720	20	R\$ 420.000,00	R\$ 525,00
Acesso	Profundidade	D. até a praia (km)	Qualificação urbana
Asfalto	36	0,30	Média
			Esgoto
			sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-riviera-bairros-matinhos-720m2-venda-RS420000-id-2902030269/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador
07/08/2026	Isadora dos Santos Wedicny

MEMORIAL DE CÁLCULO							
DADOS DAS AMOSTRAS							
Amostra	Área Terreno (m²)	Preço oferta-R\$		Preço Venda-R\$ (of*0,9)	Testada	Profundidade	distância praia (km)
1	330,00	R\$ 155.000,00		R\$ 139.500,00	12,00	27,50	2,00
2	360,00	R\$ 250.000,00		R\$ 225.000,00	12,00	30,00	0,78
3	305,00	R\$ 250.000,00		R\$ 225.000,00	13,00	23,50	1,70
4	360,00	R\$ 250.000,00		R\$ 225.000,00	12,00	30,00	1,40
6	360,00	R\$ 295.000,00		R\$ 265.500,00	12,00	30,00	0,36
	720,00	R\$ 420.000,00		R\$ 378.000,00	20,00	36,00	0,30
HOMOGENIZAÇÃO							
Amostra	F. Testada	F. Prof.	f. loc	V.U.Terreno (R\$/M2)	F.área	Vu homog (R\$/M2)	F total
1	0,96	0,95	0,89	R\$ 422,73	1,01	R\$ 427,60	1,01
2	0,96	0,91	0,79	R\$ 625,00	1,02	R\$ 639,07	1,02
3	0,95	1,03	0,87	R\$ 737,70	1,00	R\$ 739,08	1,00
4	0,96	0,91	0,85	R\$ 625,00	1,02	R\$ 639,13	1,02
6	0,96	0,91	0,72	R\$ 737,50	1,02	R\$ 754,09	1,02
	0,87	0,83	0,70	R\$ 525,00	1,12	R\$ 585,05	1,11
			média		R\$ 630,67		1,033
			desv. Padrão		118,70		
			cv (%)		18,82%		

LOTE DE REFERÊNCIA - FONTE IBAPE			
Frente de referência =	10		f = 0,2000
Projeção mín. =	25	Projeção máxima = 40	p = 0,5
CÁLCULO DO LOTE			
Valor do m² do terreno		Características do Avaliando	
Valor terreno = área X valor unitário		área do terreno	300,00
		Testada	18,67
R\$ 189.201,37		Profundiade	38,85
		Localização	5,00
valor final =Valor x fator de correção		R\$ 39.732,29	
Intervalo de elementos homogêneos		ARREDONDAMENTOS ACEITOS	
Limite Inferior (-30%)	441,47	1,00%	187.309,36
Limite Superior (30%)	819,87	-1,00%	191.093,38
Elem. Crítico Inferior	427,60		
Elem. Crítico Superior	754,09		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Verificação pelo Critério Excludente de Chavenet

Para x elementos a razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão é de 1,73

$Dx/x = (X \text{ méd} - \text{Elemento Crítico Inferior}) / \text{desvio padrão}$

$D6/6 = 1,71 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

$Dx/x = (\text{Elemento Crítico Superior} - X \text{ méd}) / \text{desvio padrão}$

$D6/6 = - 1,04 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

$X_{\text{máx,mín}} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\delta / (n - 1)^{0,5}]$, temos que: $T = 1,44$

X min =	855,083
X máx =	961,250

Cálculo do Valor da Amplitude

Amplitude (%) =	$\frac{(X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}}) \times 100}{X_{\text{médio}}}$
	16,83%

Grau de Precisão

Amplitude >30%	Grau III de precisão
----------------	-----------------------------

Grau de fundamentação da avaliação do terreno.

ITEM 01	ITEM 02	ITEM 03	ITEM 04	TOTAL
3	2	3	3	11
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III				