LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº0007175-55.2009.8.16.0116

Lote 23 da Quadra H da “Planta Parque Balneário Portal das Praias”, 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
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 7
6. MÉTODO UTILIZADO 7
7. PESQUISA DE PREÇOS 9
7.1. Coleta de dados amostrais 9
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 12
7.6. Valor básico unitário das amostras 13
8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 14
8.1. Fatores de correção 14
8.2. Valores do terreno 18
8.3. Arredondamento de valores 18
9. CONCLUSÃO 19
10. ANEXOS 19

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Urbano;
- **Exequente:** MUNICÍPIO DE MATINHOS/PR CNPJ: 76.017.466/0001-61;
- **Executado(s):** ESPOLIO DE ARLINDO SILVEIRA PEREIRA CPF: 178.797.010-87;
- **Objeto de Avaliação:** Lote terreno nº23, da quadra "H" da planta "Parque Balneário Portal das Praias", 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 apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

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

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

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

4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando — Lote nº 23, Quadra H, da planta **Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos**, com área de 300,00 m², sem benfeitorias (matrícula nº 45.749 do RI de Matinhos) , Município de Matinhos/PR.

Trata-se, portanto, de gleba de origem rural situada no **setor continental (interior) do município**, no eixo da Rodovia PR-508 (Alexandra–Matinhos / Estrada das Colônias), e **não na faixa litorânea consolidada** de Matinhos ou Caiobá. Essa distinção é determinante para a valoração: o balneário, apesar da denominação, não possui as características de urbanização, acessibilidade e demanda dos balneários de orla, devendo ser tratado como **loteamento periférico de baixíssimo grau de consolidação**.

Da inspeção do entorno imediato verifica-se:

- **Ausência total de edificações no campo visual**, tanto no imóvel avaliando quanto nos lotes lindeiros e fronteiriços;
- **Ausência de cercamento, muros, marcos ou qualquer demarcação física** dos limites dos lotes, que se confundem com a massa vegetal contínua;
- **Inexistência de calçadas, meio-fio, sarjeta, sistema de drenagem urbana e arborização viária implantada**;
- Presença de **pavimentação asfáltica** na via de acesso (visível na tomada fotográfica) e de **poste de concreto com rede aérea de distribuição de energia elétrica**, indicando disponibilidade parcial de infraestrutura no eixo de acesso;
- Faixa lindeira à via ocupada por **vegetação herbácea e graminóide de porte alto**, com roçada apenas na faixa de domínio, evidenciando ausência de manutenção do lote;
- Topografia aparentemente **plana a suavemente ondulada**, com pequeno desnível ascendente da via para o interior do terreno.

O imóvel e todo o seu entorno imediato encontram-se **integralmente recobertos por vegetação nativa do bioma Mata Atlântica**, em formação florestal contínua, sem clareiras, aceiros ou faixas de transição antropizadas. Da análise visual identifica-se:

- **Estrato arbóreo superior** com indivíduos emergentes de aproximadamente 10 a 15 m de altura e dossel predominante entre 6 e 12 m;
- **Estrato intermediário e sub-bosque densos**, com alta diversidade de formas de vida e presença de epífitas e lianas;
- **Ausência de sinais de supressão recente**, o que sugere formação em regeneração há tempo considerável.

Ressalva técnica obrigatória: a classificação do **estágio sucessional** (inicial, médio ou avançado) **não pode ser presumida por análise fotográfica**. No Estado do Paraná, os parâmetros são definidos pela **Resolução CONAMA nº 02/1994**, complementada pela Resolução CONAMA nº 10/1993, e a caracterização exige levantamento fitossociológico em campo por profissional habilitado (engenheiro florestal / biólogo), com ART/ANOTAÇÃO de responsabilidade técnica.

A relevância dessa definição é econômica, não apenas ambiental. Nos termos da **Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica)** e do **Decreto nº 6.660/2008**, a supressão de vegetação nativa é progressivamente restringida conforme o estágio sucessional, sendo:

Estágio	Consequência prática para o aproveitamento do lote:
Inicial	Supressão em geral admitida mediante autorização do órgão ambiental competente
Médio	Supressão condicionada, com exigência de manutenção percentual de vegetação e/ou compensação
Avançado	Supressão fortemente restringida, admitida apenas em hipóteses excepcionais

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	45.479
Inscrição Imobiliária	42.0.0060.0096.01.0.0013
Forma	Regular
Área total	300,00 m²
Topografia	Plana
Testada	12,00m
Fundos	25,00m
Pavimentação	Não
Energia elétrica	Não
Iluminação pública	Não
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.

O imóvel avaliando integra loteamento registrado e não implantado, situado no Município de Matinhos/PR, desprovido de infraestrutura urbana executada e de via de acesso aberta, encontrando-se integralmente coberto por vegetação.

Registre-se, desde logo, que não se trata de imóvel encravado. Nos termos do art. 22 da Lei nº 6.766/1979, com o registro do loteamento as vias e áreas destinadas ao uso público passaram a integrar o domínio do Município, de modo que o lote possui testada para logradouro público, ainda que não executado fisicamente. A obrigação de implantação da infraestrutura recai sobre o loteador, na forma do art. 18, incisos V e VI, do mesmo diploma, facultada ao Município a regularização prevista no art. 40.

Realizada pesquisa de mercado no período de **agosto de 2026**, junto às fontes, não foram identificados dados em número e qualidade suficientes ao tratamento do imóvel avaliando pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, dada a inexistência de transações registradas no segmento específico em que se insere.

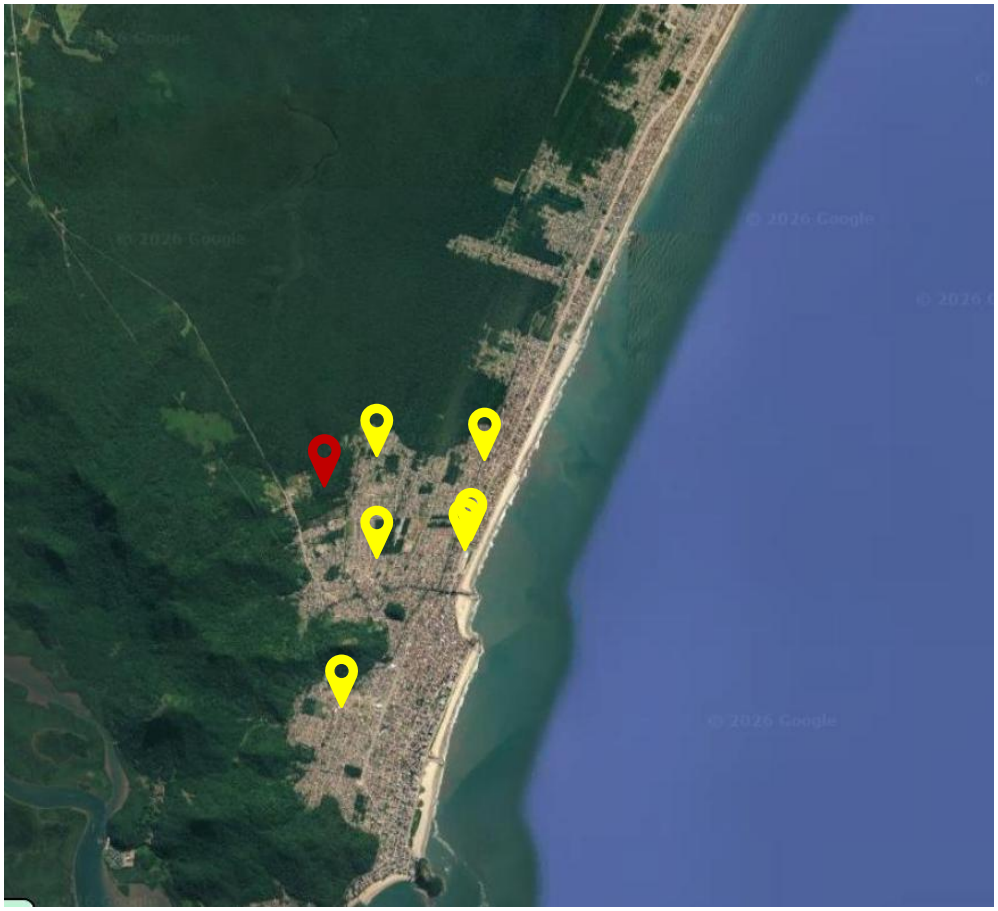
Adotou-se, por conseguinte, a avaliação por **situação paradigma**, mediante a qual se apura o valor do imóvel em condição de plena urbanização e aptidão edilícia — obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado a partir de amostra de lotes urbanizados no Município —, do qual se deduzem os custos de adequação necessários à obtenção daquela condição, procedendo-se ao desconto a valor presente pelo prazo estimado de viabilização e à ponderação pela probabilidade de sua efetivação.

Consigne-se que o valor ora apurado corresponde ao **valor de mercado** do bem na data-base, não contemplando qualquer redução decorrente de condição de venda forçada, comissão de leiloeiro, tributos incidentes sobre a transmissão ou riscos de natureza processual, elementos estranhos ao conceito de valor de mercado definido na ABNT NBR 14653-1.

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 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”. 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
$F_a = \left(\frac{Área_{El.}}{Área_{Av.}}\right)^{\frac{1}{4}}$ *para diferença entre áreas inferior a* 30%
$F_a = \left(\frac{Área_{El.}}{Área_{Av.}}\right)^{\frac{1}{8}}$ *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 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.

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	1
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 2,50ª	3
TOTAL					9

7.6. Valor básico unitário das amostras

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$325,37/m², sendo esse o limite do intervalo de confiança inferior, e o limite de intervalo de confiança superior com o valor de R$722,24/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R$512,53/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R$512,53/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.

O imóvel avaliando integra loteamento registrado e não implantado, desprovido de infraestrutura urbana, de via de acesso executada e integralmente coberto por vegetação, condições que o inserem em segmento de mercado para o qual não foram obtidos dados em número e qualidade suficientes ao tratamento pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Adotou-se, por conseguinte, a avaliação por situação paradigma, mediante a qual se apura o valor do imóvel em condição de plena urbanização e aptidão edilícia — obtido por MCDDM a partir de amostra de lotes urbanizados no Município de Matinhos —, do qual se deduzem os custos de adequação necessários à obtenção daquela condição, procedendo-se ao desconto a valor presente pelo prazo estimado de viabilização e à ponderação pela probabilidade de sua efetivação.

As premissas adotadas, bem como as respectivas fontes e fundamentos, encontram-se discriminadas nos itens abaixo, bem como a expressão matemática equivalente:

VALOR REAL = (v_amos x Ku) – Cu – Ca – Cp) x (1 + i) ^ (-n) x p

Onde:

- **Ku | Coeficiente de área aproveitável**

Item	Conteúdo
Valor adotado	0,85
Definição	Fração de área do lote juridicamente aproveitável, após exclusão da parcela cuja supressão vegetal é vedada
Base legal	Lei 12.651/2012, art4º (APP); Lei 11.428/2006, arts. 30 a 32 (supressão em área urbana no bioma mata atlântica); Resolução CONAMA 02/1994 (estágios sucessionais no PR); Resolução CONAMA 261/1999 (Restinga); Plano diretor de Matinhos (Taxa de permeabilidade)
Critério	Ku = (Área total – Área não suprimível) / Área total
Memorial	300,00m² - 45,00m² = 255,00m² / 300,00m² = 0,85

- **Cu | Custo de urbanização rateado**

Item	Conteúdo
Valor adotado	R$ 140,00/m² de lote
Definição	Parcela, por m² de lote, do custo de implantação da infraestrutura do loteamento
Base legal	Lei 6.766/79, art. 18, V e VI (obrigação do loteador); art. 2º, §5º (infraestrutura básica); art. 40 (regularização pelo Município)
Critério	Cu = Custo total da infraestrutura ÷ Área total de lotes vendáveis
Fonte	SINAPI (Caixa), tabela Sinduscon-PR, ou orçamento de empresa local, com data-base declarada

- **Ca | Custo ambiental**

Item	Conteúdo
Valor adotado	R$ 35,00/m² de lote
Definição	Custos de licenciamento, supressão autorizada e compensação ambiental
Base legal	Lei 11.428/2006, art. 17 (compensação); Lei 12.651/2012; tabela de taxas do IAT; legislação ambiental municipal
Critério	Soma dos custos incidentes, rateada por m² de lote
Fonte	Tabela de taxas do IAT vigente; orçamento de supressão; laudo florestal

- **n | Prazo de viabilização**

Item	Conteúdo		
Valor adotado	6 anos		
Definição	Prazo estimado entre a data-base e a obtenção da condição paradigma		
Critério	Decomposição em etapas, com prazo próprio cada uma		
Fonte de dado	Prazos administrativos legais, histórico de empreendimentos análogos na região, consulta a órgãos		
DECOMPOSIÇÃO	**ETAPA**	**PRAZO (ANOS)**	**FUNDAMENTO**
	Articulação entre proprietários / definição do agente executor	1,5	Ausência de loteador; necessidade de consenso
	Projetos e levantamentos	0,5	Prazo técnico usual
	Licenciamento ambiental (IAT)	1,5	Prazo médio de tramitação
	Aprovação municipal	0,5	Prazo administrativo
	Execução das obras	1.5	Cronograma de obra
	Recebimento pelo Município	0,5	Vistoria e termo de recebimento
	TOTAL	6,0 (ANOS)	

- **i | Taxa de desconto**

Item	Conteúdo		
Valor adotado	12% a.a.		
Definição	Composição aditiva a partir de taxa livre de risco real		
Critério	Composição aditiva a partir de taxa livre de risco real		
Fonte de dado	NTN-B de prazo compatível (Tesouro Nacional), na data-base		
DECOMPOSIÇÃO	**COMPONENTE**	**% a.a.**	**FUNDAMENTO**
	Articulação entre proprietários / definição do agente executor	1,5	Ausência de loteador; necessidade de consenso
	Projetos e levantamentos	0,5	Prazo técnico usual
	Licenciamento ambiental (IAT)	1,5	Prazo médio de tramitação
	Aprovação municipal	0,5	Prazo administrativo
	TOTAL	6,0 (ANOS)	

- **P | Probabilidade de viabilização**

Item	Conteúdo
Valor adotado	0,65
Definição	Probabilidade de a condição paradigma efetivamente se realizar
Base legal	Lei 6.766/79, arts. 9º e 18; Lei 6.015/73, arts. 18 e 19 (registro); tabela de custas do TJPR
Critério	Ponderação de fatores favoráveis e desfavoráveis, apurados documentalmente
Fonte	Matrícula, consulta municipal, análise do entorno, precedentes regionais

Assim, o resultado para o valor unitário do lote é:

VALOR REAL = (512,53 x 0,85) – 140 – 35 – 20) x (1 + 0,12) ^ (-6) x 0,65 = R$79,25/m²

8.2. Valores do terreno

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

VTN = área x valor unitário do m²

Onde:

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

Primeiro, obtêm-se o valor do terreno sem agravantes:

Valor Unitário (R$/m²)	Área (m²)	Valor Total (R$)
R$79,25	300,00m²	**R$ 23.774,93**

E por fim, trata-se com os fatores de correção os agravantes intrínsecos do terreno:

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$23.774,93	**R$24.000,00**

9. CONCLUSÃO

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R$24.000,00 (Vinte e quatro 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, 13 de Agosto de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

10. ANEXOS

ANEXO I – PESQUISA DE PREÇOS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

ANEXO I

PESQUISA DE PREÇOS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA	TIPO DA AMOSTRA	VISTORIADA
Nº 01	Informação ☐ oferta ☑ negociada ☐	sim ☐ não ☑

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Imoveis Caioba	Imobiliária	

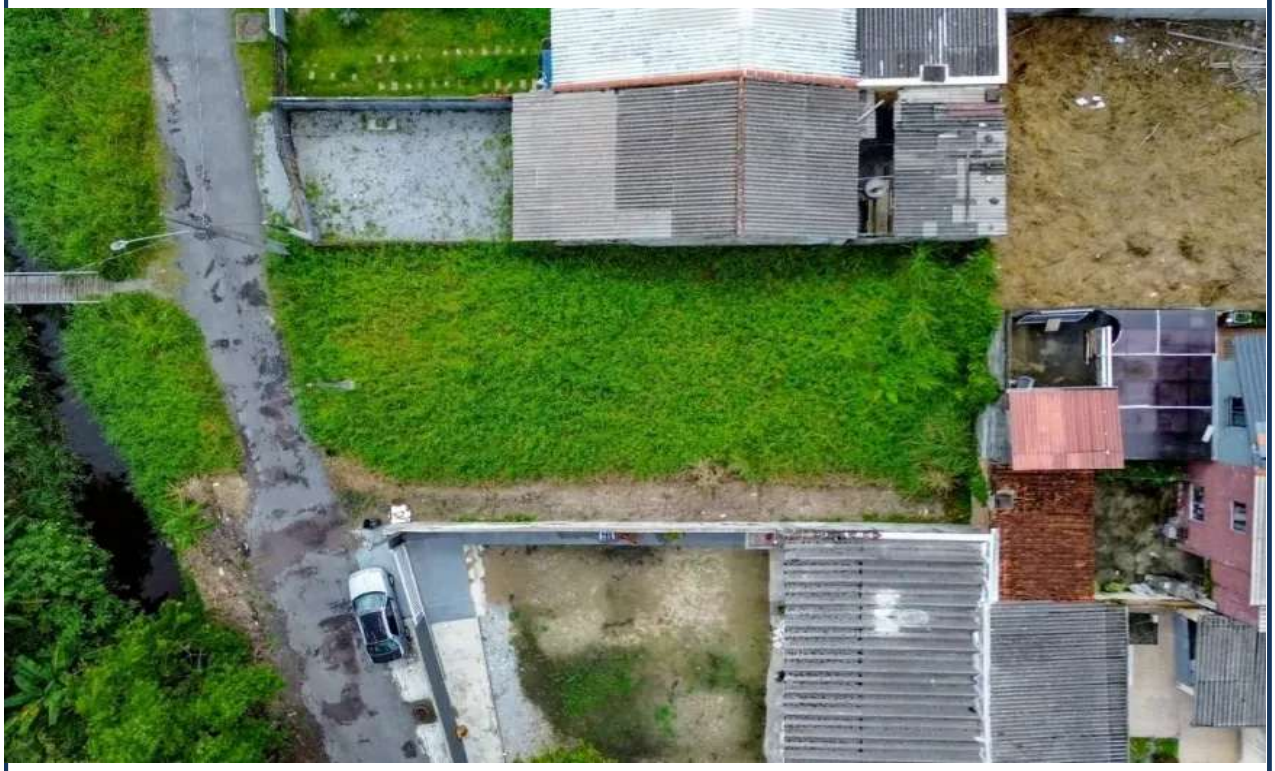
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Santa Mariana, 100	Matinhos	Sertãozinho	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
330	12	R$ 155.000,00	R$ 422,73	À vista

Acesso	Profundidade	D. até a praia (km)	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	27,5	2,00	Baixa	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	Elaborador
13/08/2026	Isadora dos Santos Wedicny

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Excellência Imóveis	Imobiliária	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
	Matinhos	Gaivotas	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
360	12	R$ 250.000,00	R$ 625,00	À vista

Acesso	Profundidade	D. até a praia (km)	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	30	0,78	Média	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	Elaborador
13/08/2026	Isadora dos Santos Wedicny

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Hr Assessoria Imobiliaria	Imobiliária	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	Elaborador
13/08/2026	Isadora dos Santos Wedicny

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Costa Brava Imoveis Ltda	Imobiliária	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Juvêncio Ramos	Matinhos	Tabuleiro	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
360	12	R$ 250.000,00	R$ 625,00	À vista

Acesso	Profundidade	D. até a praia (km)	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	30	1,40	Média	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	Elaborador
13/08/2026	Isadora dos Santos Wedicny

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Excellência Imóveis	Imobiliária	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
	Matinhos	Caravelas I	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
360	12	R$ 295.000,00	R$ 737,50	À vista

Acesso	Profundidade	D. até a praia (km)	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	30	0,36	Média	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	Elaborador
13/08/2026	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

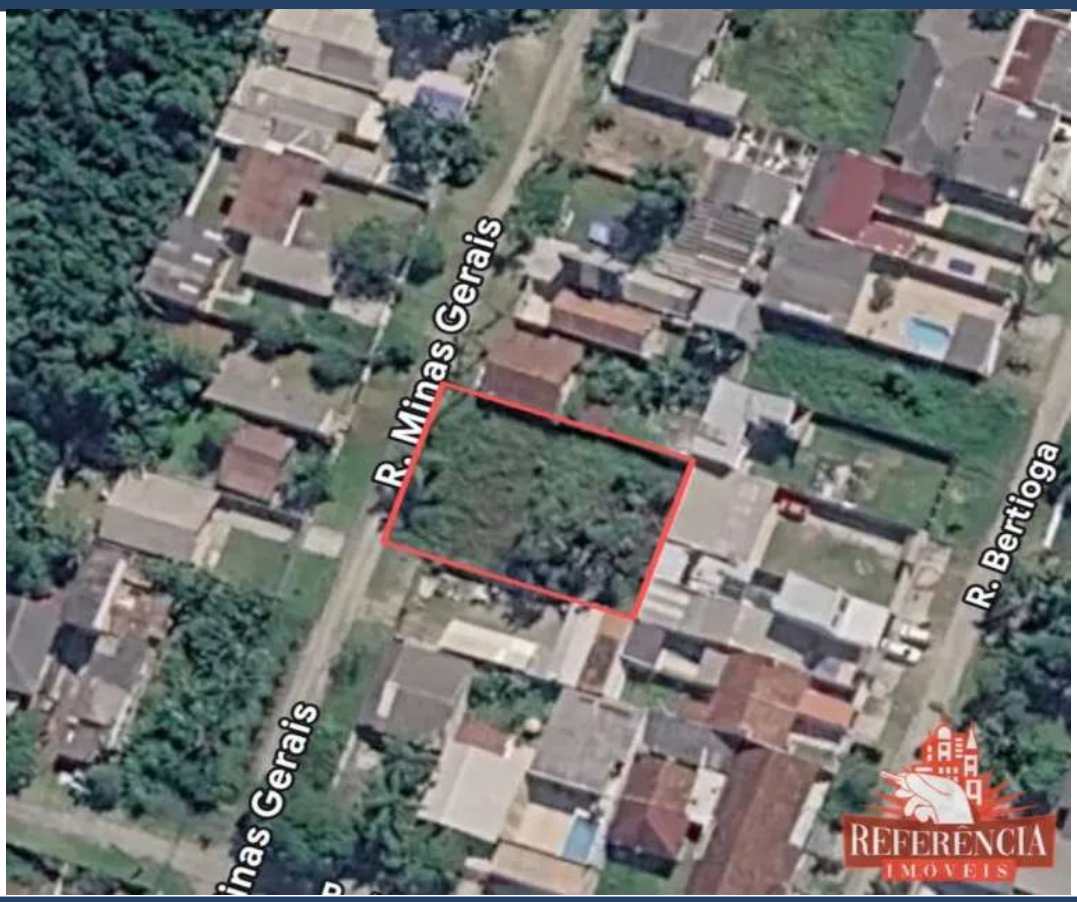
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Minas Gerais	Matinhos	Rivieira	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
720	20	R$ 420.000,00	R$ 525,00	À vista

Acesso	Profundidade	D. até a praia (km)	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	36	0,30	Média	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
13/08/2026	Isadora dos Santos Wedicny

MEMORIAL DE CÁLCULO

DADOS DAS AMOSTRAS

Amostra	Área Terreno (m^2)	Preço oferta-R$	Preço Venda-R$ (of*0,9)	Testada	Profundidade	distaância 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	1,00	0,92	R$ 422,73	0,99	R$ 397,77	0,94
2	0,96	1,00	0,82	R$ 625,00	0,98	R$ 517,79	0,83
3	0,95	1,03	0,90	R$ 737,70	1,00	R$ 722,24	0,98
4	0,96	1,00	0,88	R$ 625,00	0,98	R$ 556,43	0,89
6	0,96	1,00	0,74	R$ 737,50	0,98	R$ 555,60	0,75
	1,00	1,00	0,72	R$ 525,00	0,90	R$ 325,37	0,62
				média		R$ 512,53	0,835
				desv. Padrão		138,56	
				cv (%)		27,03%	

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 terreno m² terreno =	V_real = [(V_par × Ku) − Cu − Ca − Cp] × (1 + i)^(−n) × p
R$ 79,25	

Características do Avaliando

área do terreno	300,00
Testada	18,67
Profundiade	38,85
Localização	4,00

VALOR FINAL TOTAL **R$ 23.774,93**

Intervalo de elementos homogêneos	
Limite Inferior (-30%)	358,77
Limite Superior (30%)	666,29
Elem. Crítico Inferior	325,37
Elem. Crítico Superior	722,24

ARREDONDAMENTOS ACEITOS	
1,00%	23.537,19
-1,00%	24.012,68

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 méd - Elemento Crítico Inferior) / desvio padrão D6/6 = 1,35 **<1,73 OK**
Dx/x = (Elemento Crítico Superior - X méd) / desvio padrão D6/6= - 1,51 **< 1,73 OK**

$X_{máx,mín} = X_{médio} \pm tc \times [\delta / (n-1)^{0,5}]$, temos que: T - 1,44	
X min =	676,085
X máx =	800,013

Cálculo do Valor da Amplitude	
Amplitude (%) =	(Xmáx - Xmin) x 100 = / X médio
	24,18%
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
1	2	3	3	9
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II				