



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0001610-91.2001.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 15, da quadra 23 - Balneário Ipacaráí



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno.

REQUERENTE (S): Município de Matinhos/PR.

REQUERIDO (S): Deucher e Deucher Ltda.

OBJETO: Lote de terreno nº 15, da quadra 23, situado no Balneário Ipacará, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem 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, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 15 (quinze), da quadra nº 23 (vinte e três), da planta Balneário Ipacará, situada neste Município e Comarca de Matinhos/PR, com a área total de 330,00m². Lote de terreno sem benfeitorias e sem acesso.

Matrícula nº 22.699, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 27580, e Indicação Fiscal nº 0041A.0023.00015.

4 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

4.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, corresponde à R\$6.976,45 (seis mil, novecentos e setenta e seis reais e quarenta e cinco centavos).

5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$10.000,00 (dez mil reais).

6 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

ANEXO II - Outros Documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Localização Google Earth



ANEXO II

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal



MUNICIPIO DE MATINHOS

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 27580

Cadastro Imobiliário(Terreno): 27580

Informações do Imóvel

Cadastro : 27580	Insc. Imob. : 041A.0023.00015	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua A CADASTRAR (IPACARAI II)		Código Logradouro : 591
Bairro : 15 - Betaras		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 172 - BALNEÁRIO IPACARAI "II" PARTE	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 023	Lote : 0015	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 187119 - DEUCHER RESTAURANTE LTDA		
Cidade : Curitiba	Estado : PR	CEP : 80.730-201
Bairro : 2213 - BATEL	Logradouro : Alameda DOUTOR CARLOS DE CARVALHO, 2380	

Seção

Seção :816

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M²	15.503216506569	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	15,00	816 - X	Rua A CADASTRAR (IPACARAI II)	Betaras	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 450,00	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00



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

GUIA DE RECOLHIMENTO

Controle: 167714/2025

Banco: 1

Emissão: 02/05/2025

Emissor:

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão:	DEUCHER RESTAURANTE LTDA	CPF/CNPJ:	76.031.020/0001-91
Endereço:	Rua A CADASTRAR (IPACARAI II), 0	Cadastro:	27580
Bairro:	Betaras	CEP:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	Estado:	PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua A CADASTRAR (IPACARAI II), 0 , Betaras, Matinhos	041A	0023	00015		27580	041A.0023.00015
Uso do Imóvel	Área do Terreno		Área Construída		Fração Ideal	Valor Total do IPTU
	450 m²		0 m²		0	439,09
Data Impugnação do IPTU 2025 até:	Valor Venal do Terreno		Valor Venal da Unidade		Valor Venal Total do Imóvel	
25/02/2025	6.976,45		0,00		6.976,45	
Fundamentação Legal : Lei 1266/2009 - Decreto 3412/2024 - Decreto 3413/2024 - Decreto 784/2021						
RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)						

RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)

Tipo Lançamento	Forma Pag.	Sub-Receita	Parc	Vencimento	Tributo	Correção	Multa	Juros	Desconto	Total
Exer 22618/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	54,90	0,93	5,59	1,68	0,00	63,10
Exer 22618/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	54,89	0,70	5,56	1,11	0,00	62,26
Exer 22618/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	54,89	0,46	2,77	0,55	0,00	58,67
Exer 22618/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	54,89			0,00	0,00	54,89
Exer 22618/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	54,88			0,00	0,00	54,88
Exer 22618/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	54,88			0,00	0,00	54,88
Exer 22618/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	54,88			0,00	0,00	54,88
Exer 22618/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2025	54,88			0,00	0,00	54,88

8 Débito(s) Listado(s)	TOTAL GERAL EM R\$ ==>	458,44
------------------------	------------------------	--------

Recibo do Pagador