



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0001627-30.2001.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 06, da quadra 20 - Balneário Curraes



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 06, da quadra 20, situado no Balneário Curraes, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: ABRIL/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 06 (seis), da quadra nº 20 (vinte), da planta Balneário Curraes, situada neste Município e Comarca de Matinhos/PR, medindo 12,00 metros de frente para a Travessa nº 03, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da travessa olha o imóvel, com o lote nº 07, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 05, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote nº 15, perfazendo a área total de 360,00m². Lote de terreno sem benfeitorias e sem acesso.

Matrícula nº 53.417, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 20653, e Indicação Fiscal nº 0061.0020.0000006.

4 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

4.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, corresponde à R\$5.581,16 (cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e dezesseis 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

**MUNICÍPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 20653

Cadastro Imobiliário(Terreno): 20653**Informações do Imóvel**

Cadastro : 20653	Insc. Imob. : 0061.0020.0000006	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 22603/M		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua 03" (CURRAIS)		Código Logradouro : 432
Bairro : 6 - Albatroz		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 61 - BALNEÁRIO CURRAIS	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 020	Lote : 0006	
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 :331**

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	0 - Não	84 - Pavimentação	0 - Não

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	12,00	331 - X	Rua 03" (CURRAIS)	Albatroz	83.260-000
Profundidade: 30,00		Área do Lote: 360,00	Total Unidade: 0	Área tot. const.: 0,00	

Observação

INCLUSÃO DE RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO CONFORME OFÍCIO Nº 94/2020-PGM E O OFÍCIO 38/2020 D.U.- OFÍCIO 57/2020-PGM. ARQUIVADO NA CX. IPM/2020 Nº 08.

*ALTERAÇÃO DE PROPRIETARIO CONFORME PROCESSO 74100/2017

 MUNICIPIO DE MATINHOS SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PRAÇA DE ATENDIMENTO DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL	GUIA DE RECOLHIMENTO Controle: 167058/2025 Banco: 1 Emissão: 28/04/2025 Emissor: 									
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE										
Nome/Razão: DEUCHER RESTAURANTE LTDA				CPF/CNPJ: 76.031.020/0001-91						
Endereço: Rua 03" (CURRAIS), 0				Cadastro: 20653						
Bairro: Albatroz				CEP: 83.260-000						
Cidade: Matinhos				Estado: PR						
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL										
Endereço do Imóvel		Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal			
Rua 03" (CURRAIS), 0 , Albatroz, Matinhos		0061	0020	0000006		20653	0061.0020.0000006			
Uso do Imóvel		Área do Terreno		Área Construída		Fração Ideal	Valor Total do IPTU			
		360 m²		0 m²		0	404,21			
Data Impugnação do IPTU 2025 até:		Valor Venal do Terreno		Valor Venal da Unidade		Valor Venal Total do Imóvel				
25/02/2025		5.581,16		0,00		5.581,16				
Fundamentação Legal : Lei 1266/2009 - Decreto 3412/2024 - Decreto 3413/2024 - Decreto 784/2021										
RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)										
Tipo Lançamento	Forma Pag.	Sub-Receita	Parc	Vencimento	Tributo	Correção	Multa	Juros	Desconto	Total
Exer 18168/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	50,54	0,64	5,12	1,54	0,00	57,84
Exer 18168/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	50,53	0,43	5,10	1,02	0,00	57,08
Exer 18168/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	50,53	0,21	2,54	0,51	0,00	53,79
Exer 18168/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	50,53			0,00	0,00	50,53
Exer 18168/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	50,52			0,00	0,00	50,52
Exer 18168/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	50,52			0,00	0,00	50,52
Exer 18168/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	50,52			0,00	0,00	50,52
Exer 18168/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2025	50,52			0,00	0,00	50,52
8 Débito(s) Listado(s)						TOTAL GERAL EM R\$ =====>				421,32
Recibo do Pagador										