

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0007124-05.2013.8.16.0116

## LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 230, da quadra 16 - Balneário Iracema  
Rua Professor Erasto Gaertner, esquina com a Rua Paraguaçu, em Matinhos/PR



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)

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno.

REQUERENTE (S): Município de Matinhos/PR.

REQUERIDO (S): Celso Luiz Ferrarini.

OBJETO: Lote de terreno nº 230, da quadra 16, situado na Planta Balneário Iracema, Rua Professor Erasto Gaertner, esquina com a Rua Paraguaçu, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: DEZEMBRO/2024.

## 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 apararia 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 n.º 230 (duzentos e trinta), da quadra n.º 16 (dezesseis), da planta **BALNEÁRIO IRACEMA**, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 12,00 metros de frente para uma Rua Sem Denominação; por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo, de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote n.º 231; pelo lado direito, com o lote n.º 229; e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote n.º 234, perfazendo a área total 360,00m<sup>2</sup>. Matrícula n.º 48.290 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário n.º 22582 e Indicação Fiscal n.º 0045.0016.000230A.

Observações: Embora a Matrícula mencione que o imóvel possui 12,00 metros de frente, no local, verifica-se que o imóvel possui aproximadamente 9,00 metros apenas. Há sobre o imóvel uma construção em alvenaria, com aproximadamente 150,00m<sup>2</sup>.

## 4 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

### 4.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, corresponde à R\$13.783,66 (treze mil, setecentos e oitenta e três reais e sessenta e seis centavos).

## 5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).

## 6 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

ANEXO II - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 02 de dezembro de 2024.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Localização Google Earth e Fotos do Imóvel





# ANEXO II

## Outros Documentos

### Valor Venal



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

**GUIA DE RECOLHIMENTO**

Controle: 512033/2024  
Banco: 1  
Emissão: 02/12/2024  
Emissor:



**IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE**

Nome/Razão: CELSO LUIZ FERRARINI CPF/CNPJ: 185.441.939-00  
Endereço: Rua ERASTO GAERTNER-IRACEMA GAIVOT, 0 Cadastro: 22582  
Bairro: Gaivotas CEP: 83.260-000  
Cidade: Matinhos Estado: PR

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua ERASTO GAERTNER-IRACEMA GAIVOT, 0, Gaivotas, Matinhos	0045	0016	000230A		22582	0045.0016.000230A
Uso do Imóvel	Área do Terreno	Área Construída	Fração Ideal	Valor Total do IPTU		
	111.47 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0	609,27		
Data Impugnação do IPTU 2024 até:	Valor Venal do Terreno	Valor Venal da Unidade	Valor Venal Total do Imóvel			
26/02/2024	13.783,66	0,00	13.783,66			

Fundamentação Legal : Lei 1266/2009 - Decreto 1661/2022 - Decreto 1623/2022 - Decreto 784/2021

**RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)**

Tipo Lançamento	Forma Pag.	Sub-Receipta	Parc	Vencimento	Tributo	Correção	Multa	Juros	Desconto	Total
Exer 19280/2024	11/2024 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	26/02/2024	60,93	2,12	6,31	6,31	0,00	75,67
Exer 19280/2024	11/2024 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2024	60,93	1,61	6,26	5,63	0,00	74,43
Exer 19280/2024	11/2024 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2024	60,93	1,50	6,24	4,99	0,00	73,66
Exer 19280/2024	11/2024 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	27/05/2024	60,93	1,27	6,22	4,35	0,00	72,77
Exer 19280/2024	11/2024 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2024	60,93	0,98	6,19	3,71	0,00	71,81
Exer 19280/2024	11/2024 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2024	60,93	0,83	6,17	3,09	0,00	71,02
Exer 19280/2024	11/2024 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2024	60,93	0,67	6,16	2,46	0,00	70,22
Exer 19280/2024	11/2024 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	26/09/2024	60,93	0,67	6,16	1,85	0,00	69,61
Exer 19280/2024	11/2024 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	9	25/10/2024	60,92	0,37	6,13	1,22	0,00	68,64