

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0012611-14.2017.8.16.0116

## LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 12, da quadra F - Balneário Portal das Praias de Matinhos



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): Espólio de Arlindo Silveira Pereira.

OBJETO: Lote de terreno nº 12, da quadra F, situado na Planta Balneário Portal das Praias de Matinhos, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/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 nº 12 (doze), da quadra F, da planta **BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS**, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,00 metros de frente para Rua Cinco, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 11, pelo lado esquerdo com o lote nº 13, na linha de fundos, onde mede 12,00 metros confronta com o lote nº 25, perfazendo a área total de 300,00 m<sup>2</sup>, lote vago e sem acesso. Matrícula nº 45.536 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 36292 e Indicação Fiscal nº 0117.000F.00012.

## 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\$8.637,51 (oito mil, seiscentos e trinta e sete reais e cinquenta e um centavos).

## 5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$15.000,00 (quinze 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: 36292

**Cadastro Imobiliário(Terreno): 36292****Informações do Imóvel**

|                                                                             |                                      |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Cadastro</b> : 36292                                                     | <b>Insc. Imob.</b> : 0117.000F.00012 | <b>Insc. Imob. Anterior</b> :     |
| <b>Matricula</b> : 01384                                                    |                                      | <b>Data Cadastro</b> : 05/03/2019 |
| <b>Logradouro</b> : Rua SIQUEIRA CAMPOS                                     |                                      | <b>Código Logradouro</b> : 784    |
| <b>Bairro</b> : 3 - Sertãozinho                                             |                                      |                                   |
| <b>Complemento</b> :                                                        | <b>Inf. Comp.</b> :                  |                                   |
| <b>Loteamento</b> : 117 - BALNEÁRIO PARQUE PORTAL<br>DAS PRAIAS DE MATINHOS | <b>Edifício</b> :                    | <b>Bloco/Apto</b> : /             |
| <b>Quadra</b> : 00F                                                         | <b>Lote</b> : 0012                   |                                   |
| <b>Garagem</b> :                                                            | <b>Loja</b> :                        | <b>Sala</b> :                     |

**Informações do Proprietário**

|                                                                        |                                                           |                         |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Proprietário</b> : 114367 - ARLINDO SILVEIRA PEREIRA-<br>ESPÓLIO DE |                                                           |                         |
| <b>Cidade</b> : Matinhos                                               | <b>Estado</b> : PR                                        | <b>CEP</b> : 83.260-000 |
| <b>Bairro</b> : 2 - Caiobá                                             | <b>Logradouro</b> : Avenida JUCELINO K DE OLIVEIRA_, 1835 |                         |

**Seção****Seção :2493**

| Item               | Conteúdo        | Item              | Conteúdo |
|--------------------|-----------------|-------------------|----------|
| 1 - Valor M²       | 28.791687797912 | 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         | 12,00    | 2493 - X                    | Rua SIQUEIRA CAMPOS     | Sertãozinho | 83.260-000                    |
| <b>Profundidade:</b> 0,00 |          | <b>Área do Lote:</b> 300,00 | <b>Total Unidade:</b> 0 |             | <b>Área tot. const.:</b> 0,00 |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                               |                        |                 |                        |              |                                                                                                                                                                                                            |                  |          |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|--------|
| <div><div>MUNICÍPIO DE MATINHOS<br/>SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS<br/>PRAÇA DE ATENDIMENTO<br/>DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL</div></div> |             |                                               |                        |                 |                        |              | <div>GUIA DE RECOLHIMENTO</div> <div>Controle: 357519/2025<br/>Banco: 1<br/>Emissão: 18/06/2025<br/>Emissor:<br/></div> |                  |          |        |
| IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE                                                                                                                                                                                                                             |             |                                               |                        |                 |                        |              |                                                                                                                                                                                                            |                  |          |        |
| Nome/Razão: ARLINDO SILVEIRA PEREIRA- ESPÓLIO DE                                                                                                                                                                                                          |             |                                               |                        |                 |                        |              | CPF/CNPJ: 178.797.010-87                                                                                                                                                                                   |                  |          |        |
| Endereço: Rua SIQUEIRA CAMPOS, 0                                                                                                                                                                                                                          |             |                                               |                        |                 |                        |              | Cadastro: 36292                                                                                                                                                                                            |                  |          |        |
| Bairro: Sertãozinho                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                               |                        |                 |                        |              | CEP: 83.260-000                                                                                                                                                                                            |                  |          |        |
| Cidade: Matinhos                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                               |                        |                 |                        |              | Estado: PR                                                                                                                                                                                                 |                  |          |        |
| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                               |                        |                 |                        |              |                                                                                                                                                                                                            |                  |          |        |
| Endereço do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                               | Planta                 | Quadra          | Lote                   | Unidade      | Cadastro                                                                                                                                                                                                   | Indicação Fiscal |          |        |
| Rua SIQUEIRA CAMPOS, 0 , Sertãozinho, Matinhos                                                                                                                                                                                                            |             |                                               | 0117                   | 000F            | 00012                  |              | 36292                                                                                                                                                                                                      | 0117.000F.00012  |          |        |
| Uso do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                               | Área do Terreno        | Área Construída |                        | Fração Ideal | Valor Total do IPTU                                                                                                                                                                                        |                  |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                               | 300 m²                 | 0 m²            |                        | 0            | 480,62                                                                                                                                                                                                     |                  |          |        |
| Data Impugnação do IPTU 2025 até:                                                                                                                                                                                                                         |             |                                               | Valor Venal do Terreno |                 | Valor Venal da Unidade |              | Valor Venal Total do Imóvel                                                                                                                                                                                |                  |          |        |
| 25/02/2025                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                               | 8.637,51               |                 | 0,00                   |              | 8.637,51                                                                                                                                                                                                   |                  |          |        |
| 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 29737/2025                                                                                                                                                                                                                                           | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 1                      | 25/02/2025      | 53,41                  | 1,13         | 8,18                                                                                                                                                                                                       | 2,18             | 0,00     | 64,90  |
| Exer 29737/2025                                                                                                                                                                                                                                           | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 2                      | 25/03/2025      | 53,41                  | 0,91         | 5,43                                                                                                                                                                                                       | 1,63             | 0,00     | 61,38  |
| Exer 29737/2025                                                                                                                                                                                                                                           | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 3                      | 25/04/2025      | 53,41                  | 0,67         | 5,41                                                                                                                                                                                                       | 1,09             | 0,00     | 60,58  |
| Exer 29737/2025                                                                                                                                                                                                                                           | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 4                      | 26/05/2025      | 53,40                  | 0,45         | 2,69                                                                                                                                                                                                       | 0,54             | 0,00     | 57,08  |
| Exer 29737/2025                                                                                                                                                                                                                                           | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 5                      | 25/06/2025      | 53,40                  |              |                                                                                                                                                                                                            | 0,00             | 0,00     | 53,40  |
| Exer 29737/2025                                                                                                                                                                                                                                           | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 6                      | 25/07/2025      | 53,40                  |              |                                                                                                                                                                                                            | 0,00             | 0,00     | 53,40  |
| Exer 29737/2025                                                                                                                                                                                                                                           | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 7                      | 25/08/2025      | 53,40                  |              |                                                                                                                                                                                                            | 0,00             | 0,00     | 53,40  |
| Exer 29737/2025                                                                                                                                                                                                                                           | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 8                      | 25/09/2025      | 53,40                  |              |                                                                                                                                                                                                            | 0,00             | 0,00     | 53,40  |
| Exer 29737/2025                                                                                                                                                                                                                                           | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 9                      | 27/10/2025      | 53,39                  |              |                                                                                                                                                                                                            | 0,00             | 0,00     | 53,39  |
| 9 Débito(s) Listado(s)                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                               |                        |                 |                        |              | TOTAL GERAL EM R\$ ==>                                                                                                                                                                                     |                  |          | 510,93 |