



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0001270-25.2016.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 18, da quadra Y - Balneário Portal das Praias de Matinhos



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): Antonio Augusto De Arruda Silveira.

OBJETO: Lote de terreno nº 18, da quadra Y, situado na Parque 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 18 (dezoito), da quadra Y, da planta PARQUE BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I, oriundo do desmembramento do lote nº 08-A, da Gleba 3 – Colônia Jacarandá, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 12,00 metros de frente para a Rua Onze, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos, confrontando pelo lado direito com o lote nº 19, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 17, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros confronta com o lote nº 03, perfazendo a área total de 300,00m². Matrícula nº 48.027 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR.

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\$ 4.650,96 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e noventa e seis centavos).

5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$20.000,00 (vinte mil reais).

6 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

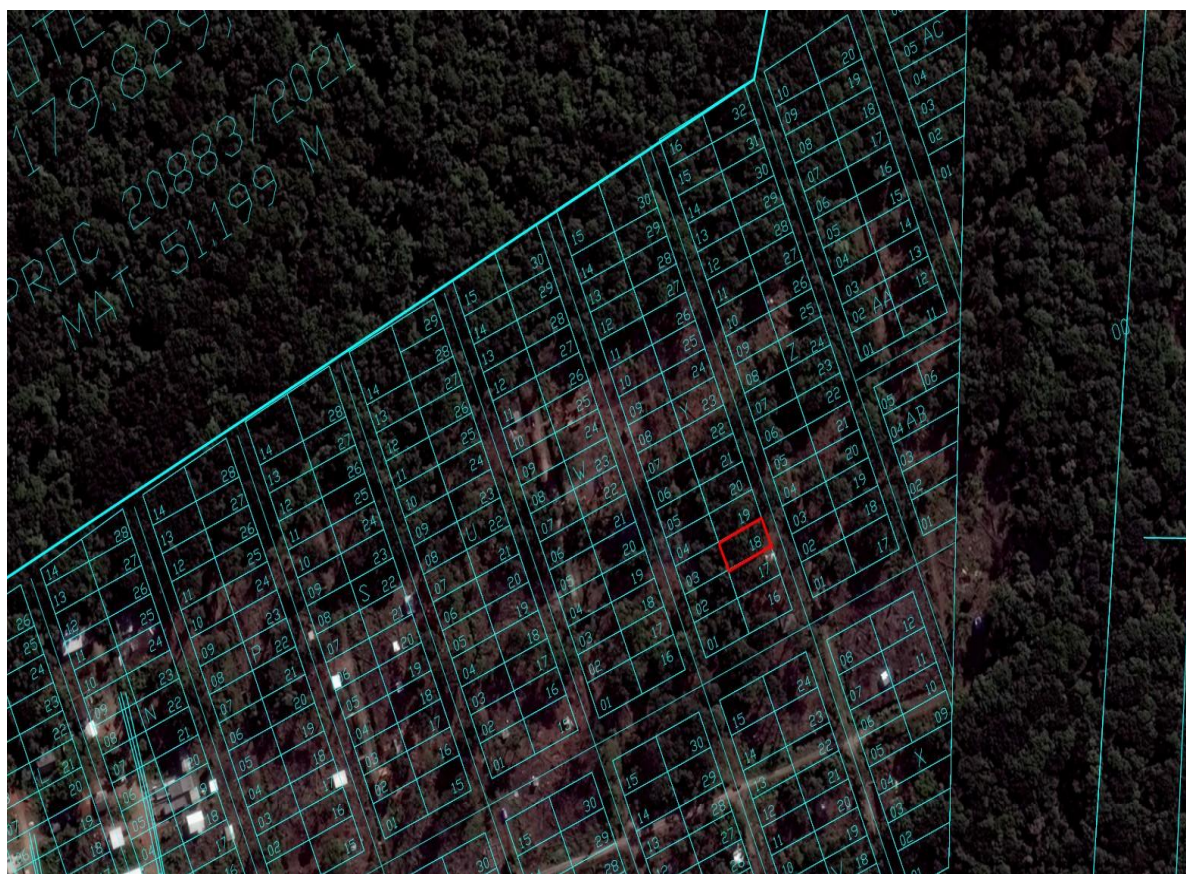
ANEXO II - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 30 de junho de 2025.

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: 38080

Cadastro Imobiliário(Terreno): 38080**Informações do Imóvel**

Cadastro : 38080	Insc. Imob. : 0121.000Y.00018	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 36186		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua 11" (PORTAL DAS PRAIAS)		Codigo Logradouro : 809
Bairro : 3 - Sertãozinho		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 121 - PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 00Y	Lote : 0018	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 131270 - ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA		
Cidade : Matinhos	Estado : PR	CEP : 83.260-000
Bairro : 3 - Sertãozinho	Logradouro : Rua ELISIO PEREIRA ALVES FILHO, 291	

Seção**Seção :379**

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	12,00	379 - X	Rua 11" (PORTAL DAS PRAIAS)	Sertãozinho	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 300,00	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: 384852/2025

Banco: 1

Emissão: 30/06/2025

Emissor:



IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão: ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA

CPF/CNPJ: 003.999.069-91

Endereço: Rua 11" (PORTAL DAS PRAIAS), 0

Cadastro: 38080

Bairro: Sertãozinho

CEP: 83.260-000

Cidade: Matinhos

Estado: PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua 11" (PORTAL DAS PRAIAS), 0 , Sertãozinho, Matinhos	0121	000Y	00018		38080	0121.000Y.00018
Uso do Imóvel	Área do Terreno	Área Construída	Fração Ideal	Valor Total do IPTU		
	300 m²	0 m²	0	380,95		
Data Impugnação do IPTU 2025 até:	Valor Venal do Terreno	Valor Venal da Unidade	Valor Venal Total do Imóvel			
25/02/2025	4.650,96	0,00	4.650,96			
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 31326/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	54,43	1,15	8,33	2,78	0,00	66,69
Exer 31326/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	54,42	0,92	8,30	2,22	0,00	65,86
Exer 31326/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	54,42	0,69	5,51	1,65	0,00	62,27
Exer 31326/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	54,42	0,46	5,49	1,10	0,00	61,47
Exer 31326/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	54,42	0,23	2,73	0,55	0,00	57,93
Exer 31326/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	54,42			0,00	0,00	54,42
Exer 31326/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	54,42			0,00	0,00	54,42

7 Débito(s) Listado(s)	TOTAL GERAL EM R\$ ==>	423,06
------------------------	------------------------	--------

Recibo do Pagador