



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0008480-74.2009.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 27, da quadra W - Balneário Portal das Praias de Matinhos I



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): Antônio Augusto de Arruda Silveira.

OBJETO: Lote de terreno nº 27, da quadra W, situado na Planta Balneário Portal das Praias de Matinhos I, 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 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 nº 27 (vinte e sete), da Quadra W, da Planta do desmembramento denominado **PARQUE BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I**, oriundo do desmembramento do lote nº 8-A, oriundo da unificação dos lotes nºs 7-A e 08, da Gleba 03, da Colônia Jacarandá, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Dez, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 28; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 26, e na linha de fundos onde mede 12,00 metros confronta com o lote nº 12, perfazendo a área total de 300,00 m². Matrícula nº 48.049 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 38059 e Indicação Fiscal nº 0121.000W.00027.

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.

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: 38059

Cadastro Imobiliário(Terreno): 38059**Informações do Imóvel**

| | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Cadastro : 38059 | Insc. Imob. : 0121.000W.00027 | Insc. Imob. Anterior : |
| Matricula : 36186 | | Data Cadastro : 05/03/2019 |
| Logradouro : Rua 10" (PORTAL DAS PRAIAS) | | Codigo Logradouro : 808 |
| Bairro : 3 - Sertãozinho | | |
| Complemento : | Inf. Comp. : | |
| Loteamento : 121 - PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I | Edificio : | Bloco/Apto : / |
| Quadra : 00W | Lote : 0027 | |
| 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 :376**

| 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 | 376 - X | Rua 10" (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: 386469/2025
 Banco: 1
 Emissão: 02/07/2025
 Emissor:



IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão: ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA CPF/CNPJ: 003.999.069-91
 Endereço: Rua 10" (PORTAL DAS PRAIAS), 0 Cadastro: 38059
 Bairro: Sertãozinho CEP: 83.260-000
 Cidade: Matinhos Estado: PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

| Endereço do Imóvel | Planta | Quadra | Lote | Unidade | Cadastro | Indicação Fiscal |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------|----------|------------------|
| Rua 10" (PORTAL DAS PRAIAS), 0 , Sertãozinho, Matinhos | 0121 | 000W | 00027 | | 38059 | 0121.000W.00027 |
| 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 31305/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 1 | 25/02/2025 | 54,43 | 1,38 | 8,37 | 2,79 | 0,00 | 66,97 |
| Exer 31305/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 2 | 25/03/2025 | 54,42 | 1,15 | 8,33 | 2,22 | 0,00 | 66,12 |
| Exer 31305/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 3 | 25/04/2025 | 54,42 | 0,92 | 5,54 | 1,66 | 0,00 | 62,54 |
| Exer 31305/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 4 | 26/05/2025 | 54,42 | 0,69 | 5,51 | 1,11 | 0,00 | 61,73 |
| Exer 31305/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 5 | 25/06/2025 | 54,42 | 0,46 | 2,75 | 0,55 | 0,00 | 58,18 |
| Exer 31305/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 6 | 25/07/2025 | 54,42 | | | 0,00 | 0,00 | 54,42 |
| Exer 31305/2025 | 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\$ =====>

424,38

Recibo do Pagador