



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0007094-23.2020.8.16.0116

VAGA DE GARAGEM Nº 50 - EDIFÍCIO GARAGEM PORTO RICO

Rua Porto Rico, 39, Caiobá, Matinhos/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Vaga de garagem.

REQUERENTE (S): Município de Matinhos/PR.

REQUERIDO (S): Cosenza Incorporações e Administração de Bens Ltda.

OBJETO: Vaga de garagem nº 50, do Edifício Garagem Porto Rico, sito à Rua Porto Rico, 39, Caiobá, 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: Vaga de garagem nº 50 (cinquenta), localizada no 1º andar do **EDIFÍCIO GARAGEM PORTO RICO**, situado no Município e Comarca de Matinhos, Paraná; coberta, localizada no pavimento térreo, com a área útil de 19,92m², área comum de 7,36m², área construída total de 27,28m², e correspondente fração ideal do solo de 12,2727m², correspondendo a 1,8182%. Demais características constantes na Matrícula nº 56.659 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro imobiliário nº 56.678.

LOCALIZAÇÃO: Rua Porto Rico, 39, Caiobá, Matinhos/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Caiobá, pertencente ao Município de Matinhos, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego e com acesso fácil a outras principais vias como a Av. Manoel Ribas, Rodovia Guaratuba/Máximo Jamur, Av. Agílio Leão de Macedo, entre outras.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, restaurantes, pontos turísticos, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Matinhos/PR	56.659	R.I de Matinhos/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
0003.0004.00011.0050	56678	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-----	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Caioabá	-----	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - 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\$38.469,66 (trinta e oito mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e sessenta e seis centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

Considerando a escassez de amostras similares na região ou no prédio do imóvel objeto da avaliação, a pesquisa se deu com base imobiliárias da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DA IMOBILIÁRIA	VALOR DA IMOBILIÁRIA (-10%)
AMOSTRA 1	R\$85.000,00	R\$76.500,00
AMOSTRA 2	R\$80.000,00	R\$72.000,00
AMOSTRA 3	R\$80.000,00	R\$72.000,00

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO CONJUNTO.

Para chegarmos ao valor médio da vaga de garagem avaliada, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (3), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 3 = R\$220.500,00 / 3 = R\$73.500,00.

7 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais).

8 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Fotos do Imóvel.
ANEXO IV - Outros Documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Porto Rico, 39, Caiobá, Matinhos/PR.

LINK: Corretor Marcel, 41 99980-3876 - <https://www.imobiliariaabba.com.br/>

AMOSTRA 2

IMÓVEL: Vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Porto Rico, 39, Caiobá, Matinhos/PR.

LINK: Corretor Guilherme, 41 3473-9106 - <https://crescerimoveis.com.br/>

AMOSTRA 3

IMÓVEL: Vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Porto Rico, 39, Caiobá, Matinhos/PR.

LINK: Corretor Sérgio, 41 99920-5476 - <https://marealtaimoveis.com.br/>

ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO IV

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal

**MUNICIPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 56678

Cadastro Imobiliário(Unidade): 56678**Informações do Imóvel**

Cadastro : 56678	Insc. Imob. : 0003.0004.00011.0050	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 9119		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua PORTO RICO (CAIOBA), 49		Codigo Logradouro : 12
Bairro : 9 - PRAIA MANSA		
Complemento : GR 50	Inf. Comp. :	
Loteamento : 3 - 2º LOTEAMENTO CARLOS IHLE	Edifício : 1211 - PORTO RICO EDIFICIO - GARAGEM	Bloco/Apto : /
Quadra : 004	Lote : 0011	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações da Unidade

Área Comum: 0,00	Afast. Frontal: 0,00	Nro. 0,00	Área const. 27,28
		Pavimentos:	Unidade:

Informações do Proprietário

Proprietário : 253448 - COSENZA I E ADM DE BENS LTDA		
Cidade : Matinhos	Estado : PR	CEP : 83.260-000
Bairro : 9 - PRAIA MANSA	Logradouro : Avenida ATLÂNTICA, 22	

Informações do Terreno

Cadastro : 300083	Insc. Imob. : 0003.0004.00011	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 9119		Data Cadastro : 05/03/2019

Metragens

Logradouro	Bairro	CEP
Rua PORTO RICO (CAIOBA)	PRAIA MANSA	83.260-000
Área do Lote: 675,00	Total Unidade: 55	Área tot. const.: 1.500,40



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

GUIA DE RECOLHIMENTO

Controle: 385149/2025

Banco: 1

Emissão: 30/06/2025

Emissor:

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão:	COSENZA I E ADM DE BENS LTDA	CPF/CNPJ:	04.603.406/0001-10
Endereço:	Rua PORTO RICO (CAIOBA), 49	Cadastro:	56678
Bairro:	PRAIA MANSA	CEP:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	Estado:	PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua PORTO RICO (CAIOBA), 49 GR 50, PRAIA MANSA, Matinhos	0003	0004	00011.0	50	56678	0003.0004.00011.0050
Uso do Imóvel	Área do Terreno		Área Construída		Fração Ideal	Valor Total do IPTU
Residência	675 m²		27.28 m²		12,27	739,74
Data Impugnação do IPTU 2025 até:	Valor Venal do Terreno		Valor Venal da Unidade		Valor Venal Total do Imóvel	
25/02/2025	19.018,49		19.451,17		38.469,66	
Fundamentação Legal : Lei 1266/2009 - Decreto 3412/2024 - Decreto 3413/2024 - Decreto 784/2021						
RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)						

RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)

Tipo Lançamento	Forma Pag.	Sub-Receita	Parc	Vencimento	Tributo	Correção	Multa	Juros	Desconto	Total
Exer 38129/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	73,99	1,56	11,33	3,77	0,00	90,65
Exer 38129/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	73,98	1,25	11,29	3,00	0,00	89,52
Exer 38129/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	73,98	0,94	7,50	2,25	0,00	84,67
Exer 38129/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	73,98	0,62	7,46	1,49	0,00	83,55
Exer 38129/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	73,98	0,31	3,72	0,75	0,00	78,76
Exer 38129/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	73,97			0,00	0,00	73,97
Exer 38129/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	73,97			0,00	0,00	73,97
Exer 38129/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2025	73,97			0,00	0,00	73,97
Exer 38129/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	9	27/10/2025	73,96			0,00	0,00	73,96