



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0011277-81.2013.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 14, da quadra D - 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): Espólio de Arlindo Silveira Pereira.

OBJETO: Lote de terreno nº 14, da quadra D, 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: AGOSTO/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 n.º 14 (quatorze), da quadra "D", da Planta "**PARQUE BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS**", oriundo do desmembramento do lote n.º 07-B, da Gleba 03, da Colônia Jacarandá, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 15,00 metros de frente para a rua 04, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote n.º 15, quem da rua olha do lado esquerdo faz esquina com a rua 10, na linha de fundos, onde mede 15,00 metros, confronta com o lote n.º 17, perfazendo a área de 312,50 m², lote vago e sem acesso. Matrícula nº 21.804 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 36242 e Indicação Fiscal nº 0117.000D.00014.

4 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

4.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, corresponde à R\$5.813,71 (cinco mil, oitocentos e treze reais e setenta e um 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: 36242

Cadastro Imobiliário(Terreno): 36242**Informações do Imóvel**

Cadastro : 36242	Insc. Imob. : 0117.000D.00014	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 01384		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua SOROCABA - PORTAL DAS P. MTS		Código Logradouro : 783
Bairro : 3 - Sertãozinho		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 117 - BALNEÁRIO PARQUE PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 00D	Lote : 0014	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

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

Seção**Seção :2498**

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	0 - Não	84 - Pavimentação	0 - Não

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	40,00	2498 - X	Rua SOROCABA - PORTAL DAS P. MTS	Sertãozinho	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 375,00	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: 357121/2025 Banco: 1 Emissão: 08/08/2025 Emissor: 				
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE										
Nome/Razão: ARLINDO SILVEIRA PEREIRA- ESPÓLIO DE						CPF/CNPJ: 178.797.010-87				
Endereço: Rua SOROCABA - PORTAL DAS P. MTS, 0						Cadastro: 36242				
Bairro: Sertãozinho						CEP: 83.260-000				
Cidade: Matinhos						Estado: PR				
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL										
Endereço do Imóvel			Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal		
Rua SOROCABA - PORTAL DAS P. MTS, 0 , Sertãozinho, Matinhos			0117	000D	00014		36242	0117.000D.00014		
Uso do Imóvel			Área do Terreno	Área Construída		Fração Ideal	Valor Total do IPTU			
			375 m²	0 m²		0	410,02			
Data Impugnação do IPTU 2025 até:			Valor Venal do Terreno		Valor Venal da Unidade		Valor Venal Total do Imóvel			
25/02/2025			5.813,71		0,00		5.813,71			
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 29687/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	51,26	1,52	7,92	3,16	0,00	63,86
Exer 29687/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	51,26	0,87	7,82	2,60	0,00	62,55
Exer 29687/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	51,26	0,54	7,77	2,07	0,00	61,64
Exer 29687/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	51,26	0,32	5,16	1,55	0,00	58,29
Exer 29687/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	51,25	0,14	5,14	1,02	0,00	57,55
Exer 29687/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	51,25		2,56	0,51	0,00	54,32
Exer 29687/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	51,24			0,00	0,00	51,24
Exer 29687/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2025	51,24			0,00	0,00	51,24
8 Débito(s) Listado(s)							TOTAL GERAL EM R\$ =====>			460,69
Recibo do Pagador										