



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0008502-35.2009.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 6, da quadra AB - Balneário dos Portal das Praias



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 06 (seis), da quadra AB, da planta do desmembramento denominado Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/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 06 (seis), da quadra AB, 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 Treze, por 25,00 metros de extensão de frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com a travessa b, com a qual faz esquina; e pelo lado esquerdo confronta com o lote nº04, e na linha de fundos onde mede 12,00 metros confronta com o lote nº 05, perfazendo a área total 300,00m². Matrícula 48.157 do Registro de Imóveis de Matinhos - PR.

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\$ 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: 38161

Cadastro Imobiliário(Terreno): 38161**Informações do Imóvel**

Cadastro : 38161	Insc. Imob. : 0121.0A B.00006	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 36186		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : TRAVESSA B" (PORTAL DAS PRAIAS)		Codigo Logradouro : 12586
Bairro : 3 - Sertãozinho		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 121 - PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Edificio :	Bloco/Apto : /
Quadra : A B	Lote : 0006	
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 :2643**

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	37,00	2643 - X	TRAVESSA B" (PORTAL DAS PRAIAS)	Sertãozinho	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 300,00	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0121.0A B.00006	Matrícula:	36186
Cadastro Imobiliário:	38161		
Endereço:	TRAVESSA B" (PORTAL DAS PRAIAS), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Sertãozinho	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	A B
Loteamento:	PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Lote:	0006
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	300,00 m²	Área Construída da Unidade:	0,00 m²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA	Cadastro Único:	131270
CPF/CNPJ:	003.999.069-91		
Endereço:	Rua ELISIO PEREIRA ALVES FILHO	Nº:	291
Bairro:	Sertãozinho	Cep:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	Estado:	PR

CERTIFICO, para os devidos fins e a pedido verbal da parte interessada que, verificando o cadastro imobiliário desta Prefeitura, constatei que o imóvel com as características acima descritas, de propriedade de **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 003.999.069-91. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 36186** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 38161 e inscrição imobiliária nº 0121.0A B.00006 tem **seu valor venal para fins de pagamentos do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)**, em conformidade com o disposto na Lei Complementar 34/1994, conforme segue.

Valor Venal Predial : R\$0,00

Valor Venal Territorial : R\$4.650,96

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$4.650,96

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda