

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0013499-85.2014.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 1, da quadra N - Balneário dos Corais



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): Canavieiras Emp. Imob. LTDA.

OBJETO: Lote de terreno nº 01 (um), oriundo do desmembramento do lote nº A-2, este oriundo do remembramento de partes do lote A-1, da quadra N, do loteamento Balneário dos Corais situado no Município e Comarca 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 01 (um), oriundo do desmembramento do lote nº A-2, este oriundo do remembramento de partes do lote A-1, da quadra N, do loteamento **Balneário dos Corais** situado no Município e Comarca de Matinhos/PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua A, por 37,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito, com a Rua F, com qual faz esquina; pelo lado esquerdo com o lote nº 02; e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o Balneário Céu Azul, perfazendo a área total de 444,00m². Matrícula nº 47.195 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Lote vago com acesso.

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\$ 8.030,67 (oito mil e trinta reais e sessenta e sete centavos).

5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$50.000,00 (cinquenta 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: 30144

Cadastro Imobiliário(Terreno): 30144**Informações do Imóvel**

| | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Cadastro : 30144 | Insc. Imob. : 0086.000N.00001 | Insc. Imob. Anterior : |
| Matricula : 03390 | | Data Cadastro : 05/03/2019 |
| Logradouro : Rua A - (Bal. Corais, Gaivotas) | | Codigo Logradouro : 631 |
| Bairro : 4 - Gaivotas | | |
| Complemento : | Inf. Comp. : | |
| Loteamento : 86 - BALNEÁRIO DOS CORAIS | Edificio : | Bloco/Apto : / |
| Quadra : 00N | Lote : 0001 | |
| Garagem : | Loja : | Sala : |

Informações do Proprietário

| | | |
|--|--|-------------------------|
| Proprietário : 923176 - CANAVIEIRA EMPREENDIMENTO S IMOBILIARIO LTDA | | |
| Cidade : Curitiba | Estado : PR | CEP : 80.020-180 |
| Bairro : 1034 - CENTRO | Logradouro : Rua BARAO DO SERRO AZUL, 110 | |

Seção**Seção :414**

| Item | Conteúdo | Item | Conteúdo |
|--------------------------|-----------------|-------------------|----------|
| 1 - Valor M ² | 15.503216506569 | 9 - F | |
| 37 - Telefone | | 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 | 51,00 | 414 - X | Rua Alemanha | Gaivotas | 83.260-000 |
| Profundidade: 0,00 | | Área do Lote: 518,00 | Total Unidade: 0 | | Área tot. const.: 0,00 |



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

| | | | |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Inscrição Imobiliária: | 0086.000N.00001 | Matrícula: | 03390 |
| Cadastro Imobiliário: | 30144 | | |
| Endereço: | Rua A - (Bal. Corais, Gaivotas), N° 0 | | |
| Complemento: | | | |
| Bairro: | Gaivotas | Estado: | Matinhos - PR |
| Cidade: | Matinhos | Quadra: | 00N |
| Loteamento: | BALNEÁRIO DOS CORAIS | Lote: | 0001 |
| Edifício: | 0 | Bloco/Apto: | |
| Ocupação: | | Utilização: | |
| Tipo Edificação: | | Estrutura: | |
| Área do Lote: | 518,00 m ² | Área Construída da Unidade: | 0,00 m ² |

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

| | | | |
|--------------------|---|-----------------|------------|
| Nome/Razão Social: | CANAVIEIRA EMPREENDIMENTO S IMOBILIARIO LTDA | Cadastro Único: | 923176 |
| CPF/CNPJ: | 80.044.985/0001-96 | | |
| Endereço: | Rua BARAO DO SERRO AZUL | N°: | 110 |
| Bairro: | CENTRO | Cep: | 80.020-180 |
| Cidade: | Curitiba | 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 **CANAVIEIRA EMPREENDIMENTO S IMOBILIARIO LTDA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 80.044.985/0001-96, inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 03390** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 30144 e inscrição imobiliária nº 0086.000N.00001 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\$8.030,67

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$8.030,67

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda