

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0009199-75.2017.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 02, da quadra M - Balneário Portal das Praias de Matinhos I



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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 2, da quadra M, 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: 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 02 (dois), da Quadra M, da Planta do desmembramento denominado **PARQUE BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I**, oriundo do desmembramento do lote nº 8-A, oriundo da unificação da Gleba 03, da Colônia Jacarandá, situado no Município e Comarca de Matinhos-Pr, medindo 12,00 metros de frente por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 01; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 03, e na linha de fundos onde mede 12,00 metros confronta com o lote nº 17, perfazendo a área total de 300,00 m². Matrícula nº 48.060, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 37776 e Indicação Fiscal nº 0121.000M.00002.

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\$30.000,00 (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

**MUNICÍPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 37776

Cadastro Imobiliário(Terreno): 37776**Informações do Imóvel**

Cadastro : 37776	Insc. Imob. : 0121.000M.00002	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 36186		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua 06" (PORTAL DAS P MTS)		Codigo Logradouro : 785
Bairro : 3 - Sertãozinho		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 121 - PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Edificio :	Bloco/Apto : /
Quadra : 00M	Lote : 0002	
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 :354**

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	354 - X	Rua 06" (PORTAL DAS P MTS)	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: 426114/2025
 Banco: 1
 Emissão: 17/09/2025
 Emissor:



IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão: ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA CPF/CNPJ: 003.999.069-91
 Endereço: Rua 06" (PORTAL DAS P MTS), 0 Cadastro: 37776
 Bairro: Sertãozinho CEP: 83.260-000
 Cidade: Matinhos Estado: PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua 06" (PORTAL DAS P MTS), 0 , Sertãozinho, Matinhos	0121	000M	00002		37776	0121.000M.00002
Uso do Imóvel	Área do Terreno	Área Construída	Fração Ideal	Valor Total do IPTU		
	300 m ²	0 m ²	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 31024/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	54,43	1,74	8,42	3,93	0,00	68,52
Exer 31024/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	54,42	1,06	8,32	3,33	0,00	67,13
Exer 31024/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	54,42	0,71	8,27	2,76	0,00	66,16
Exer 31024/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	54,42	0,47	8,23	2,20	0,00	65,32
Exer 31024/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	54,42	0,27	5,47	1,64	0,00	61,80
Exer 31024/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	54,42	0,14	5,46	1,09	0,00	61,11
Exer 31024/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	54,42		2,72	0,55	0,00	57,69

7 Débito(s) Listado(s)

TOTAL GERAL EM R\$ =====>

447,73

Recibo do Pagador