



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0005725-96.2017.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 11, da quadra C - 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 11, da quadra C, 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 11 (onze), da quadra "C", 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 no Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 02, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o lote n.º 10, pelo lado esquerdo confronta-se com o lote n.º 12, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote n.º 25, perfazendo a área de 300,00m², lote vago e sem acesso. Matrícula nº 21.651 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 36211 e Indicação Fiscal nº 0117.000C.00011.

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\$8.637,51 (oito mil, seiscentos e trinta e sete reais e cinquenta 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: 36211

Cadastro Imobiliário(Terreno): 36211**Informações do Imóvel**

Cadastro : 36211	Insc. Imob. : 0117.000C.00011	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 01384		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua CAMPO LARGO- PORTAL DAS P.MTS.		Código Logradouro : 781
Bairro : 3 - Sertãozinho		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 117 - BALNEÁRIO PARQUE PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 00C	Lote : 0011	
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 :1151**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M²	28.791687797912	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	1151 - X	Rua CAMPO LARGO- 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: 356901/2025 Banco: 1 Emissão: 13/08/2025 Emissor: 								
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE										
Nome/Razão: ARLINDO SILVEIRA PEREIRA- ESPÓLIO DE		CPF/CNPJ: 178.797.010-87								
Endereço: Rua CAMPO LARGO- PORTAL DAS P.MTS., 0		Cadastro: 36211								
Bairro: Sertãozinho		CEP: 83.260-000								
Cidade: Matinhos		Estado: PR								
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL										
Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal				
Rua CAMPO LARGO- PORTAL DAS P.MTS., 0 , Sertãozinho, Matinhos	0117	000C	00011		36211	0117.000C.00011				
Uso do Imóvel	Área do Terreno	Área Construída	Fração Ideal	Valor Total do IPTU						
	300 m²	0 m²	0	480,62						
Data Impugnação do IPTU 2025 até:	Valor Venal do Terreno	Valor Venal da Unidade	Valor Venal Total do Imóvel							
25/02/2025	8.637,51	0,00	8.637,51							
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 29656/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	53,41	1,58	8,25	3,30	0,00	66,54
Exer 29656/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	53,41	0,91	8,15	2,72	0,00	65,19
Exer 29656/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	53,41	0,56	8,10	2,16	0,00	64,23
Exer 29656/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	53,40	0,33	5,37	1,61	0,00	60,71
Exer 29656/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	53,40	0,14	5,36	1,07	0,00	59,97
Exer 29656/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	53,40		2,67	0,53	0,00	56,60
Exer 29656/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	53,40			0,00	0,00	53,40
Exer 29656/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2025	53,40			0,00	0,00	53,40
Exer 29656/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	9	27/10/2025	53,39			0,00	0,00	53,39
9 Débito(s) Listado(s)					TOTAL GERAL EM R\$ ==>				533,43	

Recibo do Pagador