



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0005933-85.2014.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 2235, da quadra 112 - Balneário Riviera

C



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 José Campos Hidalgo.

OBJETO: Lote de terreno nº 2235, da quadra 112, situado na Planta Balneário Riviera, 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 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 urbano nº **2.235 (dois mil e duzentos e trinta e cinco)**, da quadra nº **112 (cento e doze)**, da planta **BALNEÁRIO RIVIERA**, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Alagoas, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com área remanescente do Balneário Riviera, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 2.233, e na linha de fundos onde mede 12,00 metros confronta com área remanescente do Balneário Riviera, com a área total de 360,00 m², lote vago e sem acesso. Matrícula nº 56.781, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 13827 e Indicação Fiscal nº 0032.0112.0002235.

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\$ 10.465,20 (dez mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e vinte 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: 13827

Cadastro Imobiliário(Terreno): 13827

Informações do Imóvel

Cadastro : 13827	Insc. Imob. : 0032.0112.0002235	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 56781		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua ALAGOAS (RIVIERA), 997		Codigo Logradouro : 282
Bairro : 11 - RIVIERA		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 32 - BALNEÁRIO RIVIERA	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 112	Lote : 2235	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 12451533 - OMAR KALLUF		
Cidade : Curitiba	Estado : PR	CEP : 80.330-000
Bairro : 1018 - PORTÃO	Logradouro : Rua CARLOS DIETZSCH, 541	

Seção

Seção :861

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	861 - X	Rua ALAGOAS (RIVIERA)	RIVIERA	83.260-000
Profundidade: 30,29		Área do Lote: 363,48	Total Unidade: 0	Área tot. const.: 0,00	



MUNICÍPIO DE MATINHOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
PRAÇA DE ATENDIMENTO
DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL

GUIA DE
RECOLHIMENTO

Controle: 431747/2025

Banco: 1

Emissão: 26/09/2025

Emissor:

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão:	OMAR KALLUF	CPF/CNPJ:	877.219.029-91
Endereço:	Rua ALAGOAS (RIVIERA), 997	Cadastro:	13827
Bairro:	RIVIERA	CEP:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	Estado:	PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua ALAGOAS (RIVIERA), 997 , RIVIERA, Matinhos	0032	0112	0002235		13827	0032.0112.0002235
Uso do Imóvel	Área do Terreno		Área Construída		Fração Ideal	Valor Total do IPTU
	363.48 m²		0 m²		0	526,31
Data Impugnação do IPTU 2025 até:	Valor Venal do Terreno		Valor Venal da Unidade		Valor Venal Total do Imóvel	
25/02/2025	10.465,20		0,00		10.465,20	
Fundamentação Legal : Lei 1266/2009 - Decreto 3412/2024 - Decreto 3413/2024 - Decreto 784/2021						
RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)						

RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)

Tipo Lançamento	Forma Pag.	Sub-Receita	Parc	Vencimento	Tributo	Correção	Multa	Juros	Desconto	Total
Exer 12989/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	52,64	1,69	8,15	4,35	0,00	66,83
Exer 12989/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	52,64	1,02	8,05	3,76	0,00	65,47
Exer 12989/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	52,64	0,68	8,00	3,20	0,00	64,52
Exer 12989/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	52,63	0,46	7,97	2,13	0,00	63,19
Exer 12989/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	52,63	0,26	7,93	2,11	0,00	62,93
Exer 12989/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	52,63	0,14	5,27	1,59	0,00	59,63
Exer 12989/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	52,63		5,27	1,05	0,00	58,95
Exer 12989/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2025	52,63		2,63	0,52	0,00	55,78
Exer 12989/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	9	27/10/2025	52,62			0,00	0,00	52,62