



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0005286-12.2022.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 24, da quadra H - 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 24, da quadra H, 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 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 nº 24 (vinte e quatro), da quadra H, da planta **BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS**, situado no Município e Comarca de Matinhos/PR, medindo 21,00 metros de frente para Rua 08, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com a Rua do Canal, com a qual faz esquina, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 23, na linha de fundos onde mede 22,00 metros confronta com o lote nº 12, perfazendo a área total de 537,50 m², sem benfeitorias. Lote vago e sem acesso. Matrícula nº 45.750 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Inscrição imobiliária 0117.000H.00024.

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\$ 8.332,98 (oito mil, trezentos e trinta e dois reais e noventa e oito 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: 36356

Cadastro Imobiliário(Terreno): 36356**Informações do Imóvel**

Cadastro : 36356	Insc. Imob. : 0117.000H.00024	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 01384		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua 08" (PORTAL DAS P MTS)		Código Logradouro : 787
Bairro : 3 - Sertãozinho		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 117 - BALNEÁRIO PARQUE PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 00H	Lote : 0024	
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 :364**

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	46,00	364 - X	Rua 08" (PORTAL DAS P MTS)	Sertãozinho	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 537,50	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: 357960/2025

Banco: 1

Emissão: 25/09/2025

Emissor:

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão:	ARLINDO SILVEIRA PEREIRA- ESPÓLIO DE	CPF/CNPJ:	178.797.010-87
Endereço:	Rua 08" (PORTAL DAS P MTS), 0	Cadastro:	36356
Bairro:	Sertãozinho	CEP:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	Estado:	PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua 08" (PORTAL DAS P MTS), 0 , Sertãozinho, Matinhos	0117	000H	00024		36356	0117.000H.00024
Uso do Imóvel	Área do Terreno		Área Construída		Fração Ideal	Valor Total do IPTU
	537.5 m²		0 m²		0	737,68
Data Impugnação do IPTU 2025 até:	Valor Venal do Terreno		Valor Venal da Unidade		Valor Venal Total do Imóvel	
25/02/2025	8.332,98		0,00		8.332,98	
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 29801/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	73,78	2,36	11,42	5,33	0,00	92,89
Exer 29801/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	73,78	1,44	11,29	4,52	0,00	91,03
Exer 29801/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	73,77	0,96	11,21	3,74	0,00	89,68
Exer 29801/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	73,77	0,64	11,16	2,98	0,00	88,55
Exer 29801/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	73,77	0,37	11,12	2,23	0,00	87,49
Exer 29801/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	73,77	0,19	7,40	1,48	0,00	82,84
Exer 29801/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	73,76		7,37	0,74	0,00	81,87
Exer 29801/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2025	73,76			0,00	0,00	73,76
Exer 29801/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	9	27/10/2025	73,76			0,00	0,00	73,76