

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0010241-43.2009.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 17, da quadra G - 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 17, da quadra G, 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 n.º 17 (dezessete), da quadra G, da planta **BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS**, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,00 metros de frente para Rua 07, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote n.º 18, pelo lado esquerdo confronta com o lote n.º 16, na linha de fundos onde mede 12,00 metros confronta com o lote n.º 04, perfazendo a área total de 300,00 m², sem benfeitorias, lote vago e sem acesso. Matrícula nº 45.742, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 36323 e Indicação Fiscal nº 0117.000G.00017.

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\$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\$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: 36323

Cadastro Imobiliário(Terreno): 36323**Informações do Imóvel**

Cadastro : 36323	Insc. Imob. : 0117.000G.00017	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 01384		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua 07" (PORTAL DAS P MTS)		Código Logradouro : 786
Bairro : 3 - Sertãozinho		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 117 - BALNEÁRIO PARQUE PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 00G	Lote : 0017	
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 :359**

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	359 - X	Rua 07" (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: 431576/2025

Banco: 1

Emissão: 26/09/2025

Emissor:



IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão: ARLINDO SILVEIRA PEREIRA- ESPÓLIO DE

CPF/CNPJ: 178.797.010-87

Endereço: Rua 07" (PORTAL DAS P MTS), 0

Cadastro: 36323

Bairro: Sertãozinho

CEP: 83.260-000

Cidade: Matinhos

Estado: PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua 07" (PORTAL DAS P MTS), 0 , Sertãozinho, Matinhos	0117	000G	00017		36323	0117.000G.00017
Uso do Imóvel	Área do Terreno	Área Construída	Fração Ideal	Valor Total do IPTU		
	300 m²	0 m²	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 29768/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	54,43	1,74	8,42	4,49	0,00	69,08
Exer 29768/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	54,42	1,06	8,32	3,89	0,00	67,69
Exer 29768/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	54,42	0,71	8,27	3,31	0,00	66,71
Exer 29768/2025	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 29768/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	54,42	0,27	8,20	2,19	0,00	65,08
Exer 29768/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	54,42	0,14	5,46	1,64	0,00	61,66
Exer 29768/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	54,42		5,44	1,09	0,00	60,95

7 Débito(s) Listado(s)

TOTAL GERAL EM R\$ ==>

456,49

Recibo do Pagador