



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0010167-86.2009.8.16.0116

## LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 16, da quadra F - Balneário Portal das Praias de Matinhos



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno.

REQUERENTE(S): Município de Matinhos/PR.

REQUERIDO(S): Espólio de Arlindo Silveira Pereira e outra.

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 16 (dezesseis), da quadra "F", 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 06, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o lote n.º 17, pelo lado esquerdo confronta-se com o lote n.º 15, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote n.º 03, perfazendo a área de 300,00 m<sup>2</sup>, lote vago e sem acesso. Matrícula nº 21.739, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 36296 e Indicação Fiscal nº 0117.000F.00016.

## 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: 36296

**Cadastro Imobiliário(Terreno): 36296****Informações do Imóvel**

|                                                                          |                                      |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Cadastro</b> : 36296                                                  | <b>Insc. Imob.</b> : 0117.000F.00016 | <b>Insc. Imob. Anterior</b> :     |
| <b>Matricula</b> : 01384                                                 |                                      | <b>Data Cadastro</b> : 05/03/2019 |
| <b>Logradouro</b> : Rua 06" (PORTAL DAS P MTS)                           |                                      | <b>Codigo Logradouro</b> : 785    |
| <b>Bairro</b> : 3 - Sertãozinho                                          |                                      |                                   |
| <b>Complemento</b> :                                                     | <b>Inf. Comp.</b> :                  |                                   |
| <b>Loteamento</b> : 117 - BALNEÁRIO PARQUE PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS | <b>Edifício</b> :                    | <b>Bloco/Apto</b> : /             |
| <b>Quadra</b> : 00F                                                      | <b>Lote</b> : 0016                   |                                   |
| <b>Garagem</b> :                                                         | <b>Loja</b> :                        | <b>Sala</b> :                     |

**Informações do Proprietário**

|                                                                    |                                                           |                         |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Proprietário</b> : 114367 - ARLINDO SILVEIRA PEREIRA-ESPÓLIO DE |                                                           |                         |
| <b>Cidade</b> : Matinhos                                           | <b>Estado</b> : PR                                        | <b>CEP</b> : 83.260-000 |
| <b>Bairro</b> : 2 - Caiobá                                         | <b>Logradouro</b> : Avenida JUCELINO K DE OLIVEIRA_, 1835 |                         |

**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                    |
| <b>Profundidade:</b> 0,00 |          | <b>Área do Lote:</b> 300,00 | <b>Total Unidade:</b> 0    |             | <b>Área tot. const.:</b> 0,00 |



MUNICÍPIO DE MATINHOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

PRAÇA DE ATENDIMENTO

DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL

GUIA DE RECOLHIMENTO

Controle: 431626/2025

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 06" (PORTAL DAS P MTS), 0

Cadastro: 36296

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                                          | 0117                   | 000F                   | 00016                       |                     | 36296    | 0117.000F.00016  |
| 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 29741/2025              | 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 29741/2025              | 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 29741/2025              | 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 29741/2025              | 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 29741/2025              | 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 29741/2025              | 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 29741/2025              | 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