



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0009099-23.2017.8.16.0116

## LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 04, da quadra M - Balneário Portal das Praias de Matinhos I



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): Antônio Augusto de Arruda Silveira.

OBJETO: Lote de terreno nº 04, da quadra M, situado na Planta Balneário Portal das Praias de Matinhos I, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: DEZEMBRO/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 04 (quatro), da quadra M, da planta do desmembramento denominado **PARQUE BALNEÁRIO PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I**, oriundo do desmembramento do lote nº 8-A, oriundo da unificação dos lotes nºs 7-A e 08, da Gleba 03, da Colônia Jacarandá, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Seis, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 03, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 05; e na linha de fundos onde mede 12,00 metros confronta com o lote nº 19, perfazendo a área total de 300,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias. Lote vago e sem acesso. Matrícula nº 48.130 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Inscrição imobiliária 0121.000M.0000004.

## 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\$ 30.000,00 (trinta 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: 37778

**Cadastro Imobiliário(Terreno): 37778****Informações do Imóvel**

<b>Cadastro</b> : 37778	<b>Insc. Imob.</b> : 0121.000M.0000004	<b>Insc. Imob. Anterior</b> :
<b>Matricula</b> : 48130/M		<b>Data Cadastro</b> : 05/03/2019
<b>Logradouro</b> : Rua 06" (PORTAL DAS P MTS)		<b>Código Logradouro</b> : 785
<b>Bairro</b> : 3 - Sertãozinho		
<b>Complemento</b> :	<b>Inf. Comp.</b> :	
<b>Loteamento</b> : 121 - PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	<b>Edifício</b> :	<b>Bloco/Apto</b> : /
<b>Quadra</b> : 00M	<b>Lote</b> : 0004	
<b>Garagem</b> :	<b>Loja</b> :	<b>Sala</b> :

**Informações do Proprietário**

<b>Proprietário</b> : 131270 - ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA		
<b>Cidade</b> : Matinhos	<b>Estado</b> : PR	<b>CEP</b> : 83.260-000
<b>Bairro</b> : 3 - Sertãozinho	<b>Logradouro</b> : Rua ELISIO PEREIRA ALVES FILHO, 291	

**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> 25,00		<b>Área do Lote:</b> 300,00	<b>Total Unidade:</b> 0		<b>Área tot. const.:</b> 0,00

**Observação**

ANEXADA A MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL DE N° 48.130/M AO CADASTRO





## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

### [ DADOS DO IMÓVEL ]

Inscrição Imobiliária:	0121.000M.0000004	Matrícula:	48130/M
Cadastro Imobiliário:	37778		
Endereço:	Rua 06" (PORTAL DAS P MTS), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Sertãozinho	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	00M
Loteamento:	PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Lote:	0004
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	300,00 m²	Área Construída da Unidade:	0,00 m²

### [ DADOS DO PROPRIETÁRIO ]

Nome/Razão Social:	ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA	Cadastro Único:	131270
CPF/CNPJ:	003.999.069-91		
Endereço:	Rua ELISIO PEREIRA ALVES FILHO	Nº:	291
Bairro:	Sertãozinho	Cep:	83.260-000
Cidade:	Matinhos	Estado:	PR

**CERTIFICO**, para os devidos fins e a pedido verbal da parte interessada que, verificando o cadastro imobiliário desta Prefeitura, constatei que o imóvel com as características acima descritas, de propriedade de **ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 003.999.069-91. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 48130/M** está cadastrado para pagamento de IPTU(Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 37778 e inscrição imobiliária nº 0121.000M.0000004 tem **seu valor venal para fins de pagamentos do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)**, em conformidade com o disposto na Lei Complementar 34/1994, conforme segue.

**Valor Venal Predial : R\$0,00**

**Valor Venal Territorial : R\$4.650,96**

**VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$4.650,96**

E, por se verdade,  
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda