



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
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 víncio redibitório (víncio oculto que apararia 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 300,00m², 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



EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

São Paulo
Distrito Federal

contato@topoleilos.com.br
www.topoleilos.com.br

topoleilos

Paraná
Santa Catarina

ANEXO II

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal



MUNICIPIO DE MATINHOS
IPTU e Taxas
Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL
Cadastro Imobiliário: 37778

Pág 1 / 1

Cadastro Imobiliário(Terreno): 37778

Informações do Imóvel

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

Informações do Proprietário

Proprietário	: 131270 - ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA		
Cidade	: Matinhos	Estado :	PR
Bairro	: 3 - Sertãozinho	Logradouro :	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
Profundidade:	25,00		Área do Lote: 300,00	Total Unidade: 0	Área tot. const.: 0,00

Observação

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



MUNICIPIO DE MATINHOS
IPTU e Taxas
Certidão de valor venal
Ano: 2025 Número: 31026 Cadastro Imobiliário: 37778

Pág 1 / 1

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:			
Tipo Edificação:			
Área do Lote:	300,00 m ²	Área Construída da Unidade:	0,00 m ²

[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