

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**AUTOS 0012012-02.2022.8.16.0116**

## LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 06, da quadra D - Balneário Portal das Praias de Matinhos



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

---

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): Espolio de Arlindo Silveira Pereira.

OBJETO: Lote de terreno nº 06, da quadra D, 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: 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 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 n.º 06 (seis), da quadra "D", 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 neste Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,00 metros de frente para a rua 03, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote n.º 05 pelo lado esquerdo confronta-se com o lote nº 07, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote nº 19, perfazendo a área de 300,00m<sup>2</sup>. Indicação Fiscal: 2F.117.000D.0006.0001. Cadastro Imobiliário 36234-0. Indicação Fiscal 0117.000D.00006. Matrícula nº 21.782 do Ofício de Registro de Imóveis de Matinhos/PR.  
**OBSERVAÇÃO:** Lote vago e sem acesso, a cerca de 2,3 km do centro de Matinhos.

## 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\$4.503,39 (quatro mil e quinhentos e três reais e trinta e nove 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**  
IPTU e Taxas  
Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL  
Cadastro Imobiliário: 36234

Pág 1 / 1

**Cadastro Imobiliário(Terreno): 36234**

**Informações do Imóvel**

<b>Cadastro</b> : 36234	<b>Insc. Imob.</b> : 0117.000D.00006	<b>Insc. Imob. Anterior :</b>
<b>Matrícula</b> : 01384		<b>Data Cadastro</b> : 05/03/2019
<b>Logradouro</b> : Rua RANCHO ALEGRE- PORTAL DAS P. MTS		<b>Código Logradouro</b> : 782
<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> : 00D	<b>Lote</b> : 0006	
<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 :2304**

<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>
1 - Valor M <sup>2</sup>	15.01129276	9 - F	33
37 - Telefone		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**

<b>Testada</b>	<b>Metragem</b>	<b>Seção</b>	<b>Logradouro</b>	<b>Bairro</b>	<b>Cep</b>
Testada Principal	12,00	2304 - X	Rua RANCHO ALEGRE- 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



## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

### [ DADOS DO IMÓVEL ]

Inscrição Imobiliária:	0117.000D.00006	Matrícula:	01384
Cadastro Imobiliário:	36234		
Endereço:	Rua RANCHO ALEGRE- PORTAL DAS P. MTS, Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Sertãozinho	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	00D
Loteamento:	BALNEÁRIO PARQUE PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS	Lote:	0006
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:			
Tipo Edificação:			
Área do Lote:	300,00 m <sup>2</sup>	Área Construída da Unidade:	0,00 m <sup>2</sup>

### [ DADOS DO PROPRIETÁRIO ]

Nome/Razão Social:	ARLINDO SILVEIRA PEREIRA- ESPÓLIO DE	Cadastro Único:	114367
CPF/CNPJ:	178.797.010-87		
Endereço:	Avenida JUCELINO K DE OLIVEIRA_	Nº:	1835
Bairro:	Caiobá	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 **ARLINDO SILVEIRA PEREIRA- ESPÓLIO DE**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 178.797.010-87, inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 01384** está cadastrado para pagamento de IPTU(Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 36234 e inscrição imobiliária nº 0117.000D.00006 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\$4.503,39**

**VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$4.503,39**

E, por se verdade,  
Firmo a presente.

**Secretário(a) da Fazenda**