

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0012071-87.2022.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 14, 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 14, da quadra G, situado na Planta Balneário Portal das Praias de 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 14 (quatorze), da Quadra G, da Planta Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos, oriundo do desmembramento do lote nº 07-B, da Gleba 03, da Colônia Jacarandá, situado no Município e Comarca de Matinhos/PR, medindo 15,00 metros de frente para a Rua 07, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 15; quem da rua olha do lado esquerdo faz esquina com a rua 10, na linha dos fundos, onde mede 15,00 metros, confronta com o lote nº 01, perfazendo a área de 375,00m². Inscrição Imobiliária: 0117.000G.00014. Cadastro Imobiliário: 36320. Matrícula nº 21.535 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR.

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\$ R\$ 5.813,71 (cinco mil, oitocentos e treze reais e setenta e um 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: 36320

Pág 1 / 1

Cadastro Imobiliário(Terreno): 36320

Informações do Imóvel

Cadastro	:	36320	Insc. Imob.	:	0117.000G.00014	Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula	:	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 :	0014			
Garagem	:		Loja :			Sala :	

Informações do Proprietário

Proprietário	:	114367 - ARLINDO SILVEIRA PEREIRA- ESPÓLIO DE		
Cidade	:	Matinhos	Estado :	PR
Bairro	:	2 - Caiobá	Logradouro :	Avenida JUCELINO K DE OLIVEIRA_ , 1835

Seção

Seção :359

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M ²	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	40,00	359 - X	Rua 07" (PORTAL DAS P MTS)	Sertãozinho	83.260-000
Profundidade:	0,00		Área do Lote: 375,00	Total Unidade: 0	Área tot. const.: 0,00



MUNICIPIO DE MATINHOS
IPTU e Taxas
Certidão de valor venal
Ano: 2025 Número: 29765 Cadastro Imobiliário: 36320

Pág 1 / 1

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0117.000G.00014	Matrícula:	01384
Cadastro Imobiliário:	36320		
Endereço:	Rua 07" (PORTAL DAS P MTS), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Sertãozinho	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	00G
Loteamento:	BALNEÁRIO PARQUE PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS	Lote:	0014
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:			
Tipo Edificação:			
Área do Lote:	375,00 m ²	Área Construída da Unidade:	0,00 m ²

[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 36320 e inscrição imobiliária nº 0117.000G.00014 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\$5.813,71

**-----
VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$5.813,71**

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda