



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0010124-76.2014.8.16.0116

LOTE DE TERRENO URBANO

Lote de Terreno nº 13, da quadra L - Balneário Portal das Praias I, Matinhos/PR



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): Antonio Augusto de Arruda Silveira

OBJETO: Lote de terreno nº 13, da Quadra L, situado na Planta Balneário Portal das Praias I, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/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 urbano nº 13 (treze), da quadra L, da planta Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos I, situado neste Município e Comarca de Matinhos, Paraná, medindo 19,50 metros de frente para a Rua 04, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, pelo lado direito confronta-se com o lote nº 12, pelo lado esquerdo confronta-se com a propriedade João Batista Vanni Padilha, e na linha de fundos, onde mede 20,50 metros confronta-se com o lote nº 26, perfazendo a área total de 50,00 m². Inscrição Imobiliária nº 121000L00013. Cadastro Imobiliário 37761-0. Matrícula nº 54.216 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Matinhos/PR.

4.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, corresponde à R\$7.751,61 (sete mil setecentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos).

5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

6 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

ANEXO II Demais Documentos.

Curitiba/PR, 01 de dezembro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Localização Google Earth



ANEXO II

Demais Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal

**MUNICIPIO DE MATINHOS**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL

Cadastro Imobiliário: 37761

Cadastro Imobiliário(Terreno): 37761**Informações do Imóvel**

Cadastro : 37761	Insc. Imob. : 0121.000L.00013	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 36186		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua SOROCABA - PORTAL DAS P. MTS		Codigo Logradouro : 783
Bairro : 3 - Sertãozinho		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 121 - PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS I	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 00L	Lote : 0013	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário


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

Seção**Seção :2498**

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	0 - Não	84 - Pavimentação	0 - Não

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	Cep
Testada Principal	19,50	2498 - X	Rua SOROCABA - PORTAL DAS P. MTS	Sertãozinho	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 500,00	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00



MUNICIPIO DE MATINHOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

PRAÇA DE ATENDIMENTO

DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL


GUIA DE RECOLHIMENTO

Controle: 465120/2025

Banco: 1

Emissão: 01/12/2025

Emissor:



IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão: ANTONIO AUGUSTO DE ARRUDA SILVEIRA

CPF/CNPJ: 003.999.069-91

Endereço: Rua SOROCABA - PORTAL DAS P. MTS, 0

Cadastro: 37761

Bairro: Sertãozinho

CEP: 83.260-000

Cidade: Matinhos

Estado: PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua SOROCABA - PORTAL DAS P. MTS, 0 , Sertãozinho, Matinhos	0121	000L	00013		37761	0121.000L.00013
Uso do Imóvel	Área do Terreno	Área Construída	Fração Ideal	Valor Total do IPTU		
	500 m²	0 m²	0	723,15		
Data Impugnação do IPTU 2025 até:	Valor Venal do Terreno	Valor Venal da Unidade	Valor Venal Total do Imóvel			
25/02/2025	7.751,61	0,00	7.751,61			
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 31009/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	72,32	2,31	11,19	7,46	0,00	93,28
Exer 31009/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	72,32	1,41	11,06	6,64	0,00	91,43
Exer 31009/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	72,32	0,94	10,98	5,86	0,00	90,10
Exer 31009/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	72,32	0,63	10,94	5,11	0,00	89,00
Exer 31009/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	72,32	0,37	10,90	4,36	0,00	87,95
Exer 31009/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	72,32	0,19	10,87	3,62	0,00	87,00
Exer 31009/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	72,31		10,85	2,90	0,00	86,06
Exer 31009/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2025	72,31		7,23	2,17	0,00	81,71
Exer 31009/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	9	27/10/2025	72,31		7,23	1,45	0,00	80,99

IPM Sistemas Ltda
Atende.Net - WIP v:2013.01

Identificador: WIP121203-000-AORAFWMWAITHHL-4

01/12/2025 16:58:55