

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0004759-27.2003.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 05, da quadra 23 - Balneário Ipacaraí



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): Deucher e Deucher Ltda.

OBJETO: Lote de terreno nº 5, da quadra 23, situado no Balneário Ipacaraí, 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 5 (cinco), da quadra nº 23 (vinte e três), da planta Balneário Ipacaraí, situado no Município e Comarca de Matinhos/PR, com a área total de 407,00m². Lote de terreno sem benfeitorias e sem acesso.

Matrícula nº 22.704 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 27574, e Indicação Fiscal nº 0041A.0023.00005.

4 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

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\$6.976,45 (seis mil, novecentos e setenta e seis reais e quarenta e cinco centavos).

5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$ 10.000,00 (dez 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: 27574

Pág 1 / 1

Cadastro Imobiliário(Terreno): 27574

Informações do Imóvel

Cadastro : 27574	Insc. Imob. : 041A.0023.00005	Insc. Imob. Anterior :
Matrícula : 00000		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua 07" (IPACARAI II)		Código Logradouro : 586
Bairro : 15 - Betaras		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 172 - BALNEÁRIO IPACARAÍ "II" PARTE	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra : 023	Lote : 0005	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 187119 - DEUCHER RESTAURANTE LTDA		
Cidade : Curitiba	Estado : PR	CEP : 80.730-201
Bairro : 2213 - BATEL	Logradouro : Alameda DOUTOR CARLOS DE CARVALHO, 2380	

Seção

Seção :358

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	15,00	358 - X	Rua 07" (IPACARAI II)	Betaras	83.260-000
Profundidade:	0,00		Área do Lote: 450,00	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: 454020/2025
 Banco: 1
 Emissão: 10/11/2025
 Emissor:


IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão: DEUCHER RESTAURANTE LTDA CPF/CNPJ: 76.031.020/0001-91
 Endereço: Rua 07" (IPACARAI II), 0 Cadastro: 27574
 Bairro: Betaras CEP: 83.260-000
 Cidade: Matinhos Estado: PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel	Planta	Quadra	Lote	Unidade	Cadastro	Indicação Fiscal
Rua 07" (IPACARAI II), 0 , Betaras, Matinhos	041A	0023	00005		27574	041A.0023.00005
Uso do Imóvel	Área do Terreno		Área Construída	Fração Ideal		Valor Total do IPTU
	450 m ²		0 m ²	0		439,09
Data Impugnação do IPTU 2025 até:	Valor Venal do Terreno		Valor Venal da Unidade		Valor Venal Total do Imóvel	
25/02/2025	6.976,45		0,00		6.976,45	

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 22612/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	1	25/02/2025	54,90	1,76	8,50	5,10	0,00	70,26
Exer 22612/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	2	25/03/2025	54,89	1,06	8,39	4,48	0,00	68,82
Exer 22612/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	3	25/04/2025	54,89	0,71	8,34	3,90	0,00	67,84
Exer 22612/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	4	26/05/2025	54,89	0,48	8,31	3,32	0,00	67,00
Exer 22612/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	5	25/06/2025	54,88	0,28	8,28	2,76	0,00	66,20
Exer 22612/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	6	25/07/2025	54,88	0,15	8,26	2,20	0,00	65,49
Exer 22612/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	7	25/08/2025	54,88		5,49	1,64	0,00	62,01
Exer 22612/2025	11/2025 - 1	1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano	8	25/09/2025	54,88		5,49	1,10	0,00	61,47

8 Débito(s) Listado(s)

TOTAL GERAL EM R\$ =====>

529,09

Recibo do Pagador