



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0006185-83.2017.8.16.0116

LOTE DE TERRENO EM MATINHOS/PR

Lote de terreno 23, da quadra 23 - Balneário Betaras, 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): Oportunes Incorporação, Construção e Comércio de Imóveis Ltda.

OBJETO: Lote de terreno nº 23, da quadra 23, situado na Planta Balneário Betaras, 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 apartaria 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 23 (vinte e três), da quadra nº 23 (vinte e três), da Planta de subdivisão **PRAIA DAS BETARAS - 3ª Parte**, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 12,00 metros de frente para a Rua H; por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados; confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, confronta com o lote nº 24; pelo lado esquerdo, confronta com o lote nº 22, e nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta com o lote nº 04, com área de 360,00m², sem benfeitorias, localizado no lado par da Rua H, e distante 41,50 metros da esquina com a José Bocewicz Filho (esquina mais próxima), com demais características constantes na Matrícula nº 44.443 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário 38700, Indicação Fiscal nº 0040.0023.0000023.

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\$5.581,16 (cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e dezesseis 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.

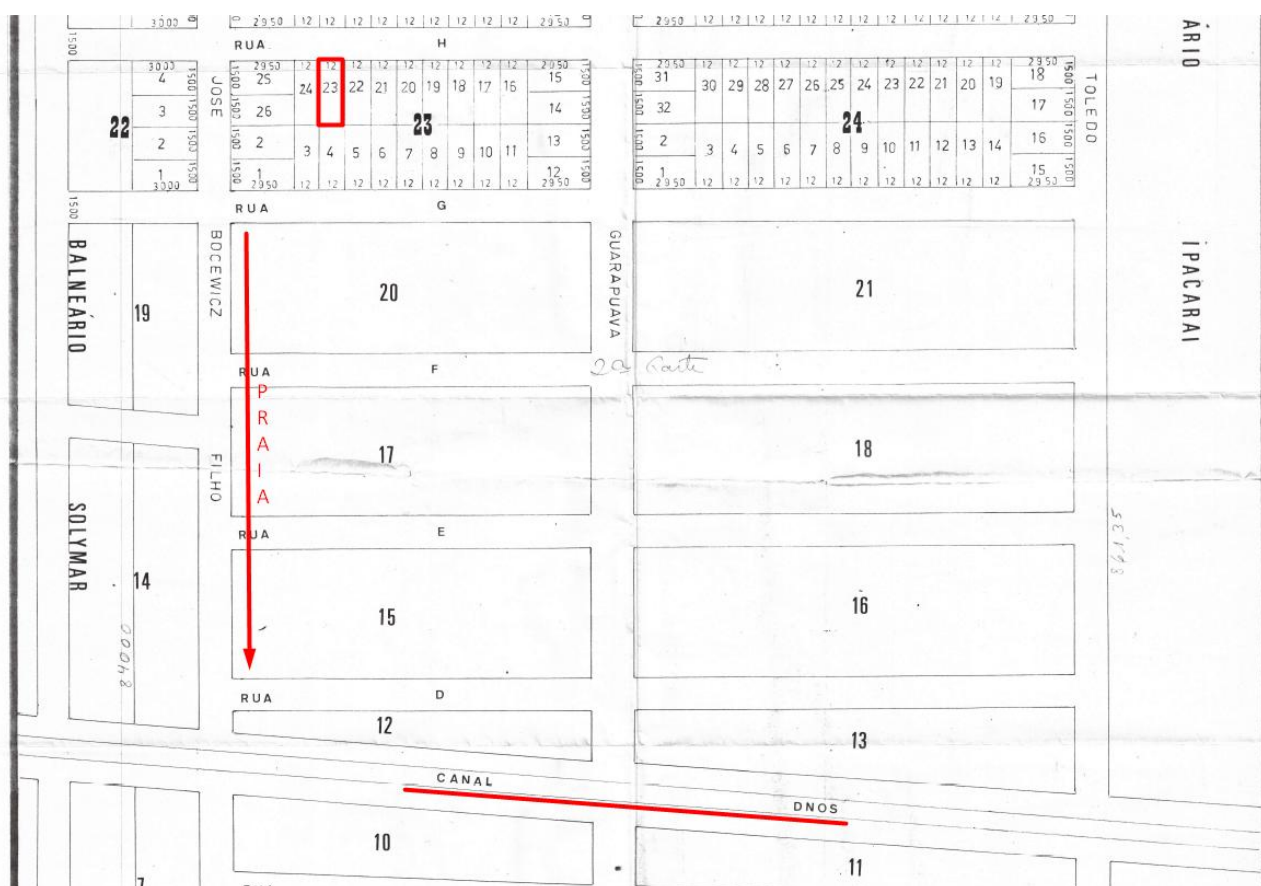
ANEXO II Demais Documentos.

Curitiba/PR, 10 de novembro 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: 38700

Cadastro Imobiliário(Terreno): 38700**Informações do Imóvel**

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| Cadastro : 38700 | Insc. Imob. : 0040.0023.0000023 | Insc. Imob. Anterior : |
| Matricula : 44443 | | Data Cadastro : 05/03/2019 |
| Logradouro : Rua H"(BALN BETARAS III PARTE) | | Código Logradouro : 823 |
| Bairro : 15 - Betaras | | |
| Complemento : | Inf. Comp. : | |
| Loteamento : 40 - PRAIA DAS BETARAS | Edifício : | Bloco/Apto : / |
| Quadra : 023 | Lote : 0023 | |
| Garagem : | Loja : | Sala : |

Informações do Proprietário

| | | |
|--|--|-------------------------|
| Proprietário : 12491306 - NATALIA FRANCO DE ARAUJO NESI | Estado : PR | CEP : 81.310-020 |
| Cidade : Curitiba | Logradouro : Rua PROFESSOR ALGACYR MUNHOZ MADER, 1925 | |
| Bairro : 1714 - CIC - Cidade Industrial | | |

Seção**Seção :626**


| 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 | 626 - X | Rua H"(BALN BETARAS III PARTE) | Betaras | 83.260-000 |
| Profundidade: 30,00 | | Área do Lote: 360,00 | Total Unidade: 0 | Área tot. const.: 0,00 | |

Observação

ALTERADO CONFORME A MATRÍCULA 44.443



MUNICÍPIO DE MATINHOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

PRAÇA DE ATENDIMENTO

DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL


GUIA DE RECOLHIMENTO

Controle: 453851/2025

Banco: 1

Emissão: 10/11/2025

Emissor:



IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão: NATALIA FRANCO DE ARAUJO NESI

CPF/CNPJ: 123.835.419-07

Endereço: Rua H"(BALN BETARAS III PARTE), 0

Cadastro: 38700

Bairro: Betaras

CEP: 83.260-000

Cidade: Matinhos

Estado: PR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

| | | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------|----------|-------------------|
| Endereço do Imóvel | Planta | Quadra | Lote | Unidade | Cadastro | Indicação Fiscal |
| Rua H"(BALN BETARAS III PARTE), 0 , Betaras, Matinhos | 0040 | 0023 | 0000023 | | 38700 | 0040.0023.0000023 |
| Uso do Imóvel | Área do Terreno | Área Construída | Fração Ideal | Valor Total do IPTU | | |
| | 360 m² | 0 m² | 0 | 404,21 | | |
| Data Impugnação do IPTU 2025 até: | Valor Venal do Terreno | Valor Venal da Unidade | Valor Venal Total do Imóvel | | | |
| 25/02/2025 | 5.581,16 | 0,00 | 5.581,16 | | | |
| 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 31831/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 1 | 25/02/2025 | 50,54 | 1,62 | 7,82 | 4,69 | 0,00 | 64,67 |
| Exer 31831/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 2 | 25/03/2025 | 50,53 | 0,98 | 7,73 | 4,12 | 0,00 | 63,36 |
| Exer 31831/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 3 | 25/04/2025 | 50,53 | 0,66 | 7,68 | 3,59 | 0,00 | 62,46 |
| Exer 31831/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 4 | 26/05/2025 | 50,53 | 0,44 | 7,65 | 3,06 | 0,00 | 61,68 |
| Exer 31831/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 5 | 25/06/2025 | 50,52 | 0,26 | 7,62 | 2,54 | 0,00 | 60,94 |
| Exer 31831/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 6 | 25/07/2025 | 50,52 | 0,14 | 7,60 | 2,03 | 0,00 | 60,29 |
| Exer 31831/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 7 | 25/08/2025 | 50,52 | | 5,05 | 1,51 | 0,00 | 57,08 |
| Exer 31831/2025 | 11/2025 - 1 | 1-IPTU - Imposto territorial e predial urbano | 8 | 25/09/2025 | 50,52 | | 5,05 | 1,01 | 0,00 | 56,58 |
| 8 Débito(s) Listado(s) | | | | | TOTAL GERAL EM R\$ =====> | | | | | 487,06 |

Recibo do Pagador