

# 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

## 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 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 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 360,00m<sup>2</sup>, 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.

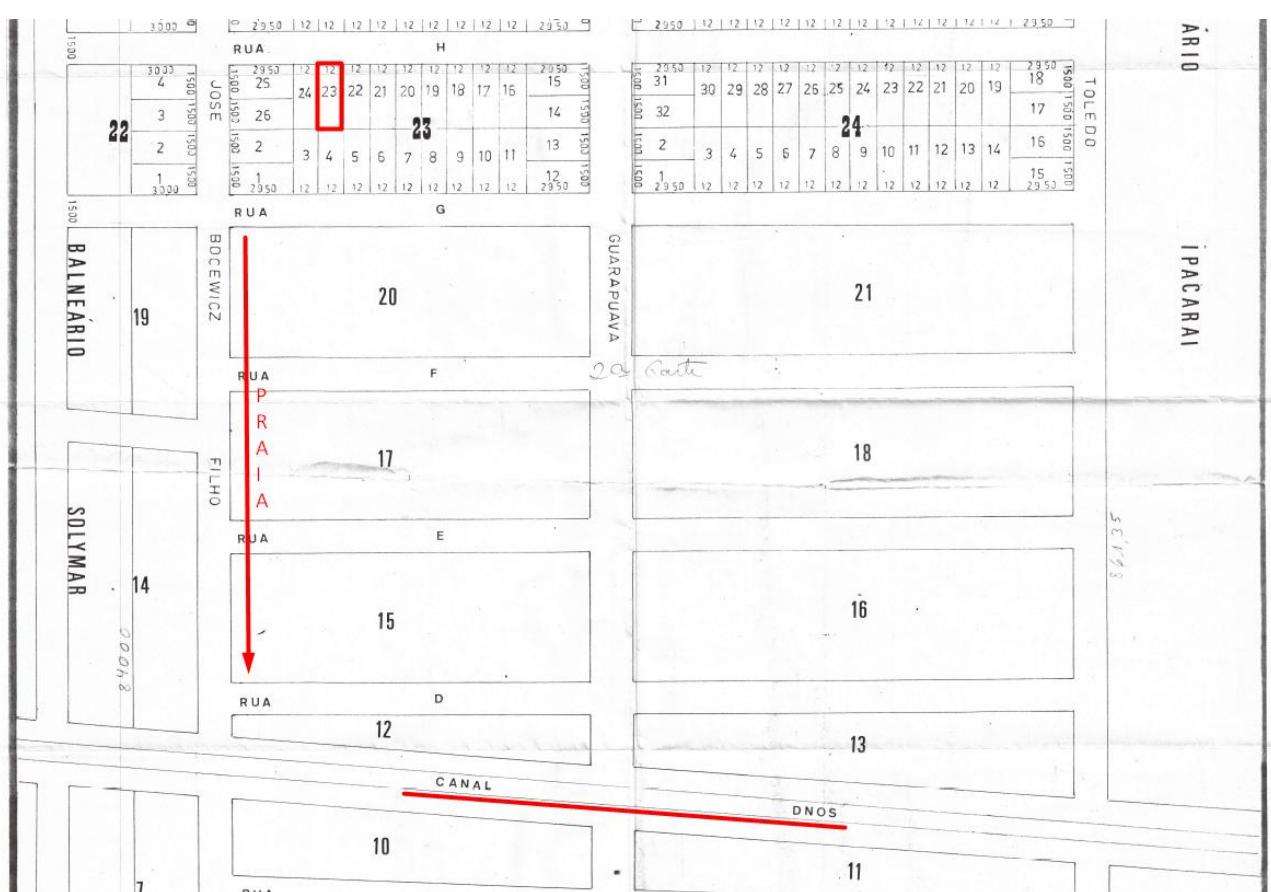
Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Localização Google Earth



# LOCALIZAÇÃO APROXIMADA MERAMENTE ILUSTRATIVA



# ANEXO II

## Demais Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal



**MUNICIPIO DE MATINHOS**  
IPTU e Taxas  
Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL  
Cadastro Imobiliário: 38700

Pág 1 / 1

**Cadastro Imobiliário(Terreno): 38700**

**Informações do Imóvel**

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

**Informações do Proprietário**

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

**Seção**

**Seção :626**

<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>
1 - Valor M <sup>2</sup>	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**

<b>Testada</b>	<b>Metragem</b>	<b>Seção</b>	<b>Logradouro</b>	<b>Bairro</b>	<b>Cep</b>
Testada Principal	12,00	626 - X	Rua H"(BALN BETARAS III PARTE)	Betaras	83.260-000
<b>Profundidade:</b>	30,00		<b>Área do Lote:</b> 360,00	<b>Total Unidade:</b> 0	<b>Área tot. const.:</b> 0,00

**Observação**

ALTERADO CONFORME A MATRÍCULA 44.443



MUNICIPIO DE MATINHOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS  
PRAÇA DE ATENDIMENTO  
DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL

GUIA DE  
RECOLHIMENTO  
Controle: 453851/2025  
Banco: 1  
Emissão: 10/11/2025  
Emissor:  
[Barcode]

**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 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		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