



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0002013-59.2021.8.16.0116

LOTE DE TERRENO URBANO

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



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno.

EXEQUENTE: Município de Matinhos/PR.

EXECUTADO: ESPÓLIO DE ARLINDO SILVEIRA PEREIRA.

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

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/2026.

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 13 (treze), da quadra D, da planta Parque Balneário Portal das Praias de Matinhos, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 23,00 metros de frente para a Rua Três; por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote nº 12; pelo lado esquerdo, com a Rua do Canal, com a qual faz esquina; e na linha de fundos, onde mede 23,00 metros, confronta com o lote nº 26, perfazendo a área total de 562,50m², sem benfeitorias. Cadastro Imobiliário nº 36241. Matrícula nº 45.763 do Cartório de Registro de Imóveis de Matinhos/PR.

4.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, corresponde a R\$8.893,07 (oito mil, novecentos e noventa e três reais e sete centavos).

5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalo o imóvel em R\$20.000,00 (vinte mil reais).

6 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

ANEXO II - Demais Documentos.

Matinhos/PR, 16 de janeiro de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Localização Google Earth



EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

[contato@topoleilos.com.br](mailto: contato@topoleilos.com.br)

www.topoleilos.com.br

[@](#) [@](#) [@](#) [f](#) [topoleilos](#)

São Paulo
Distrito Federal

Paraná
Santa Catarina

ANEXO II

Demais Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal



MUNICIPIO DE MATINHOS
IPTU e Taxas
Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL
Cadastro Imobiliário: 36241

Pág 1 / 1

Cadastro Imobiliário(Terreno): 36241

Informações do Imóvel

Cadastro	: 36241	Insc. Imob.	: 0117.000D.00013	Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula	: 01384			Data Cadastro :	05/03/2019
Logradouro	: Rua RANCHO ALEGRE- PORTAL DAS P. MTS			Código Logradouro :	782
Bairro	: 3 - Sertãozinho				
Complemento	:	Inf. Comp.	:		
Loteamento	: 117 - BALNEÁRIO PARQUE PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS	Edifício	:	Bloco/Apto	:
Quadra	: 00D	Lote	: 0013		
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 :2304

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M²	15.809893534832	9 - F	33
37 - Telefone		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	48,00	2304 - X	Rua RANCHO ALEGRE- PORTAL DAS P. MTS	Sertãozinho	83.260-000
Profundidade:	0,00		Área do Lote: 562,50	Total Unidade: 0	Área tot. const.: 0,00



MUNICIPIO DE MATINHOS
IPTU e Taxas
Certidão de valor venal
Ano: 2026 Número: 74607 Cadastro Imobiliário: 36241

Pág 1 / 1

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	0117.000D.00013	Matrícula:	01384
Cadastro Imobiliário:	36241		
Endereço:	Rua RANCHO ALEGRE- PORTAL DAS P. MTS, Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Sertãozinho	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	00D
Loteamento:	BALNEÁRIO PARQUE PORTAL DAS PRAIAS DE MATINHOS	Lote:	0013
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:			
Tipo Edificação:			
Área do Lote:	562,50 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 36241 e inscrição imobiliária nº 0117.000D.00013 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\$8.893,07

**-----
VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$8.893,07**

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda