



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0015919-05.2010.8.16.0116

LOTE DE TERRENO URBANO

Lote de Terreno nº 29, da quadra 2 - Balneário Praia das Gaivotas, 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: Eliana Meira Nogueira.

OBJETO: Lote de terreno nº 29, da Quadra 02, situado na Planta Praia das Gaivotas – Lote C-3, parte B, 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 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 29 (vinte e nove), da quadra nº 02 (dois), da Planta Praia das Gaivotas – Lote C-3, parte B, da Gleba 3, da Colônia Jacarandá, situado no Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 12,50 metros de frente para Rua C, por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 30, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 28, e na linha de fundos onde mede 12,50 metros confrontando com o lote nº 12, perfazendo a área total de 500,00m². Cadastro Imobiliário nº 25010. Matrícula nº 45.679 do Cartório de Registro de Imóveis de Matinhos/PR.

4.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, corresponde a R\$8.163,99 (oito mil, cento e sessenta e três reais e noventa e nove centavos).

5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

6 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

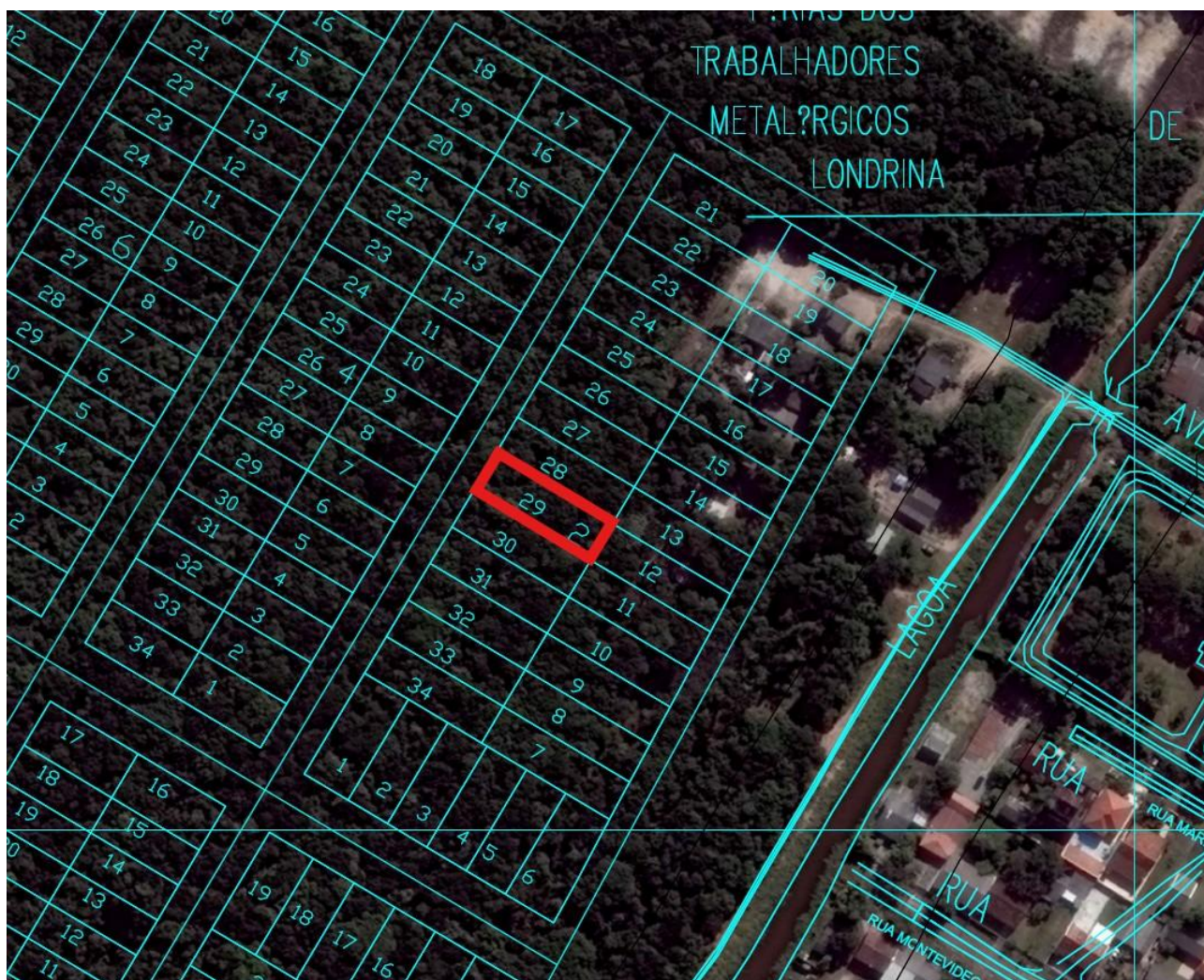
ANEXO II - Demais Documentos.

Matinhos/PR, 15 de janeiro de 2026.

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: 25010

Cadastro Imobiliário(Terreno): 25010**Informações do Imóvel**

Cadastro : 25010	Insc. Imob. : 044C.0002.00029	Insc. Imob. Anterior :
Matricula : 19230		Data Cadastro : 05/03/2019
Logradouro : Rua C" (GAIVOTAS)		Codigo Logradouro : 565
Bairro : 4 - Gaivotas		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 178 - PRAIA DAS GAIVOTAS - LT "- C-3 P."B"-GL.3(IV PARTE)	Edificio :	Bloco/Apto : /
Quadra : 002	Lote : 0029	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações do Proprietário

Proprietário : 82473 - ELIANA MEIRA NOGUEIRA		
Cidade : Matinhos	Estado : PR	CEP : 83.260-000
Bairro : 4 - Gaivotas	Logradouro : Rua C" (GAIVOTAS), 22	

Seção**Seção :486**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valor M²	16.327987624718	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	12,50	486 - X	Rua C" (GAIVOTAS)	Gaivotas	83.260-000
Profundidade: 0,00		Área do Lote: 500,00	Total Unidade: 0		Área tot. const.: 0,00



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	044C.0002.00029	Matrícula:	19230
Cadastro Imobiliário:	25010		
Endereço:	Rua C" (GAIVOTAS), Nº 0		
Complemento:			
Bairro:	Gaivotas	Estado:	Matinhos - PR
Cidade:	Matinhos	Quadra:	002
Loteamento:	PRAIA DAS GAIVOTAS - LT "-C-3	Lote:	0029
Edifício:	P "R" - 3/IV PARTE) 0	Bloco/Apto:	
Ocupação:		Utilização:	
Tipo Edificação:		Estrutura:	
Área do Lote:	500,00 m²	Área Construída da Unidade:	0,00 m²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	ELIANA MEIRA NOGUEIRA	Cadastro Único:	82473
CPF/CNPJ:	231.489.779-04		
Endereço:	Rua C" (GAIVOTAS)	Nº:	22
Bairro:	Gaivotas	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 **ELIANA MEIRA NOGUEIRA**, inscrito no CPF/CPNJ sob nº 231.489.779-04. inscrito no Registro de Imóveis da Comarca sob **matrícula nº 19230** está cadastrado para pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), sob o cadastro nº 25010 e inscrição imobiliária nº 044C.0002.00029 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\$8.163,99

VALOR VENAL TOTAL R\$: R\$8.163,99

E, por se verdade,
Firmo a presente.

Secretário(a) da Fazenda