

## 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](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://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 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 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 500,00m<sup>2</sup>. 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, avalo 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**  
IPTU e Taxas  
Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico PORTAL  
Cadastro Imobiliário: 25010

Pág 1 / 1

**Cadastro Imobiliário(Terreno): 25010**

**Informações do Imóvel**

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

**Informações do Proprietário**

<b>Proprietário</b>	:	82473 - ELIANA MEIRA NOGUEIRA		
<b>Cidade</b>	:	Matinhos	<b>Estado :</b>	PR
<b>Bairro</b>	:	4 - Gaivotas	<b>Logradouro :</b>	Rua C" (GAIVOTAS), 22

**Seção**

**Seção :486**

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

<b>Testada</b>	<b>Metragem</b>	<b>Seção</b>	<b>Logradouro</b>	<b>Bairro</b>	<b>Cep</b>
Testada Principal	12,50	486 - X	Rua C" (GAIVOTAS)	Gaivotas	83.260-000
<b>Profundidade:</b>	0,00		<b>Área do Lote:</b> 500,00	<b>Total Unidade:</b> 0	<b>Área tot. const.:</b> 0,00



**MUNICIPIO DE MATINHOS**  
IPTU e Taxas  
Certidão de valor venal  
Ano: 2026 Número: 66635 Cadastro Imobiliário: 25010

Pág 1 / 1

## **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 P "B"-GI 3/IV PARTE)	Lote:	0029
Edifício:	0	Bloco/Apto:	
Ocupação:			
Tipo Edificação:			
Área do Lote:	500,00 m <sup>2</sup>	Área Construída da Unidade:	0,00 m <sup>2</sup>

### [ 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**