

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 2.641

PROCESSO: 0156945-05.2006.8.26.0002

SOLICITANTE: VANDERLEY MIQUILINO DOS REIS (OAB 140098/SP)

DATA: 10 de fevereiro de 2026

bayit

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 2.641 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 100 m² de área construída.

Descrição do Bem: Um lote de terreno urbano sob nº 06 da quadra C. Contendo 333m² de área total e constando por pesquisa junto à prefeitura local uma área construída de 100 m². Sito à Rua Pedro Blageski, nº 385 - Estrela, Ponta Grossa - PR.

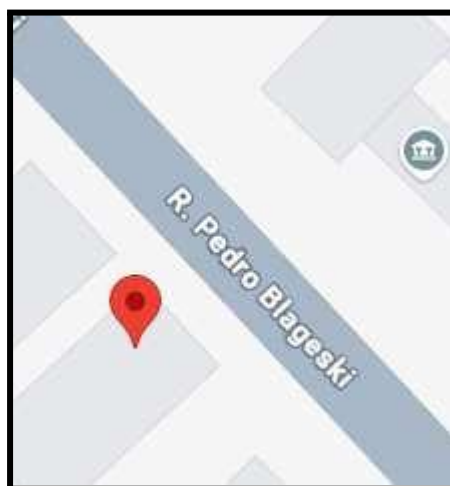
3 – Características ao redor

O entorno da Rua Pedro Blageski, situada no bairro Estrela, caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial de médio e alto padrão, consolidando-se como uma das áreas mais valorizadas de Ponta Grossa. O logradouro apresenta pavimentação asfáltica e infraestrutura urbana consolidada, sendo beneficiado pela proximidade com a Praça Ângelo Moro, recentemente revitalizada, o que qualifica o lazer e a circulação local.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do imóvel)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

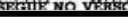
REGISTRO DE IMÓVEIS 1.ª CIRCUNSCRIÇÃO - PONTA GROSSA - PARANÁ Rua Dr. Colares, 293 Fone, 24-1061 - Caixa Postal, 678 TITULAR Dr. Hildegard Oscar Kossatz C. P. F. 003227099	REGISTRO GERAL	FOLHA =1=2641=
	MATRÍCULA N.º =2641=	RUBRICA 

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um lote de terreno urbano sob Nº.06 (seis) da quadra C, situado no Núcleo Residencial 'LUIZ GONZAGA PEREIRA DA CUNHA', fazendo frente para a rua 31 de Março (antiga rua B), onde mede 10,00 (dez metros); de um lado, confronta com o lote Nº.05, onde mede 32,35 (trinta e dois metros e trinta e cinco centímetros); do outro lado, confronta com uma Praça, onde mede 34,24 (trinta e quatro metros e vinte e quatro centímetros); e, no fundo, confronta com a rua Capitão Lopes Bragança, onde mede 10,17 (dez metros e dezesseis centímetros) sendo esta última rua (antiga rua A). Existindo sobre o mesmo uma casa tipo PG-38-44, com uma área de 38,48 m2, com frente para a referida rua 31 de Março (sendo o nome das ruas atuais sob inteira responsabilidade das partes, as quais também constam da Certidão Municipal sob Nº.3719/76, arquivada neste Cartório. REG. - ANTE Nº.47.961, Lvº 3-Y. 1ª R.I. PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ =COHAPAR= com sede a rua Barão de Antonina, 266, em Curitiba, Pr., instituída pela Lei Federal Nº.5.117 de 14/05/65, representada por seu Diretor Presidente - Abílio Ribeiro, C.I. Nº.65.582-PR. C.P.F. Nº.002.957.289 e por seu Diretor Administrativo e Financeiro - Fernando Afonso Alves de Camargo Filho, C.I. Nº.283.797-PR. C.P.F. Nº.001.925.509, os quais acham-se representados pelo Major Alceu Teixeira Pinto, C.I. Nº.5G-10025-MG. C.P.F. Nº.001.925.469. Em 25 de Fevereiro de 1977. Dou fé. Dr. .

R-1-2641: COMPRA E VENDA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ =COHAPAR= já qualificada, vendeu o imóvel constante da Matrícula acima para ZBYSZKO WASILEWSKI, brasileiro, casado, motorista, C.I. Nº.184.939-PR. C.P.F. Nº.071.221.369, residente e domiciliado nesta cidade, com forma Escritura Pública lavrada pelo 2º Tabelião local, em 12 de Janeiro de 1977. (Lvº150, fls.98v), pelo valor de R\$.13.550,00 (treze mil, quinhentos e cinquenta cruzeiros). Sem Condições. I.T. Nº.06515-03-7. Distribuição Nº.517. Protocolo Nº.4918, Lvº 1. C. R\$.280,00. 25 de Fevereiro de 1977. Dou fé. Dr. .

Av-2-2.641: Protocolo nº 215.139, Lvº. 1-O, em 04 de março de 2011:
AVERBACÃO: (Cópia) - Certifico a requerimento e de acordo com a Certidão nº 13016, fls.25, Lvº 50, do 1º Ofício do Registro Civil desta Comarca, que o adquirente ZBYSZKO WASILEWSKI, a quem se refere o R-1 desta matrícula, é casado com SONIA WASILEWSKI, sendo o casamento realizado em 28 de setembro de 1.963, pelo regime da comunhão parcial de bens. FUNREJUS isento. Cota: 60 VRC = R\$8,46. EA. Em 04 de março de 2.011. Dou fé. Escrevente,  Lurdes Aparecida Brim.

Av-3-2.641: Protocolo nº 215.139, Lvº.1-O, em 04 de março de 2011:
AVERBACÃO: (Atualização) - Certifico a requerimento e de acordo com a Certidão nº 101035, expedida em 14 de fevereiro de 2.011 pela Prefeitura desta cidade, que o imóvel desta matrícula situa-se no Bairro Estrela, quadrante SO, inscrição imobiliária nº 08-6-51-32-0241-001, com frente para a Rua Pedro Blageski (antiga Rua 31 de Março), lado PAR, distante 50,00m da Rua Silvio Machado de Souza, confrontando de quem da rua olha, do lado direito com o lote 1 da quadra 4 (antiga Praça), do lado esquerdo com o lote 5, e no fundo com a Rua Capitão Beneditto Lopes Bragança (anteriormente Rua Capitão Lopes Bragança), de forma irregular, com área de 333,00m². FUNREJUS isento. Cota: 60 VRC = R\$8,46. EA. Em 04 de março de 2.011. Dou fé. Escrevente,  Lurdes Aparecida Brim.

R-4-2.641: Protocolo nº 215.140, Lvº.1-O, em 04 de março de 2011:
ADJUDICAÇÃO: Os espólios de ZBYSZKO WASILEWSKI e SONIA WASILEWSKI, e de EDSON LUIZ WASILEWSKI e JOÃO BOGDAN WASILEWSKI, todos representados pela inventariante Maria Cristina Wasilewski  SIGNA NO VERSO

(Matrícula)

Tributo		Cadastro	Inscrição Cadastral
PTU TAXAS 2026		51707	08.6.51.32.0241-001
Endereço do Imóvel: RUA PEDRO BLAGESKI, 385			
Complemento: 6 - 001 - SO C 6 /			
Bairro: ESTRELA			
Ocupação:			
DADOS DO IMÓVEL		TOTAL ANUAL DO TRIBUTO	
Testada (m):	10,00	Imposto Predial Urbano R\$	966,84
Área Útil Terreno (m²):	333,00	Coleta De Lixo Alternada R\$	484,82
Área Construída (m²):	100,65		
Base de Cálculo (R\$):	383.767,23	VALOR TOTAL R\$	1.451,66
Alíquota (%):	.8		
Valor Venal Territorial:			
Valor Venal Edificação:			
Área Verde(m²)			
Contribuinte: AGEMIRO RIBEIRO DA SILVA			
Endereço: RUA PEDRO BLAGESKI, 385			
Complemento:			
Bairro: ESTRELA			
Cidade: PONTA GROSSA-PR CEP: 84050-180			

(Informações do IPTU)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-estrela-bairros-ponta-grossa-com-garagem-120m2-venda-RS250000-id-2769264436/?source=ranking%2Crp	R\$ 2.085,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-estrela-bairros-ponta-grossa-com-garagem-140m2-venda-RS390000-id-2819865722/?source=ranking%2Crp	R\$ 2.785,00
	https://pr.mgfimoveis.com.br/casa-com-3-dormitorios-a-venda10800-m-estrela-ponta-grossa-pr-venda-pr-298455631	R\$ 3.380,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA
Média do Valor de m ² do mercado: R\$ 2.585,00
Valor do imóvel = R\$ 260.000,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais)**.

10 de fevereiro de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D' Ursó Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um lote de terreno urbano identificado como o número 06 da quadra C, o qual possui uma extensão total de 333 m². Conforme informações obtidas mediante consulta aos registros da prefeitura municipal, o terreno apresenta uma área construída de 100 m². O endereço do imóvel é Rua Pedro Blageski, nº 385, localizado no bairro Estrela, em Ponta Grossa – PR. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$265.000,00.**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$2.650,00 o m²/.
2. Imóvel sob nº 2.641 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 1º CRI/Ponta Grossa-PR.

10 de fevereiro de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que o lote de terreno urbano sob nº 06 da quadra C, com área total de 333 m², situado na Rua Pedro Blageski, nº 385, bairro Estrela, no município de Ponta Grossa – PR. Conforme dados constantes junto à municipalidade, o referido imóvel possui área construída de 100 m².

Devidamente cadastrado sob nº 2.641 - junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR - **Está avaliado para venda em R\$270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$2.700,00 (Dois Mil e Setecentos Reais)/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

bayit

Vire a chave com Bayit

© 2024 Bayit. Todos os direitos reservados.

Seu negócio sob nossos cuidados

Transformando o mercado imobiliário
brasileiro enquanto facilitamos a construção
de negócios.

© 2024 Bayit. Todos os direitos reservados.

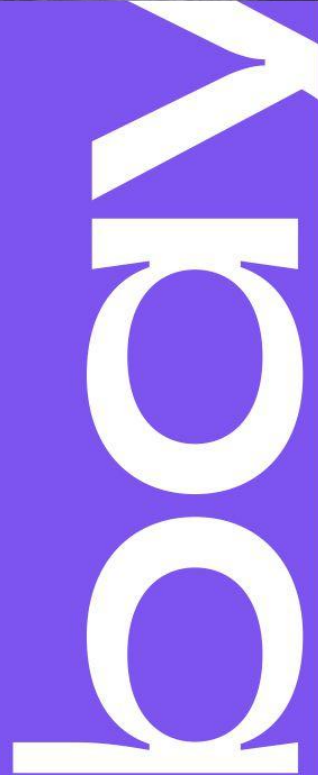




A Bayit não é apenas uma intermediadora de negócios;
é a chave que abre portas para novas possibilidades e
futuros promissores.

É O QUE SOMOS, FALAMOS E FAZEMOS.

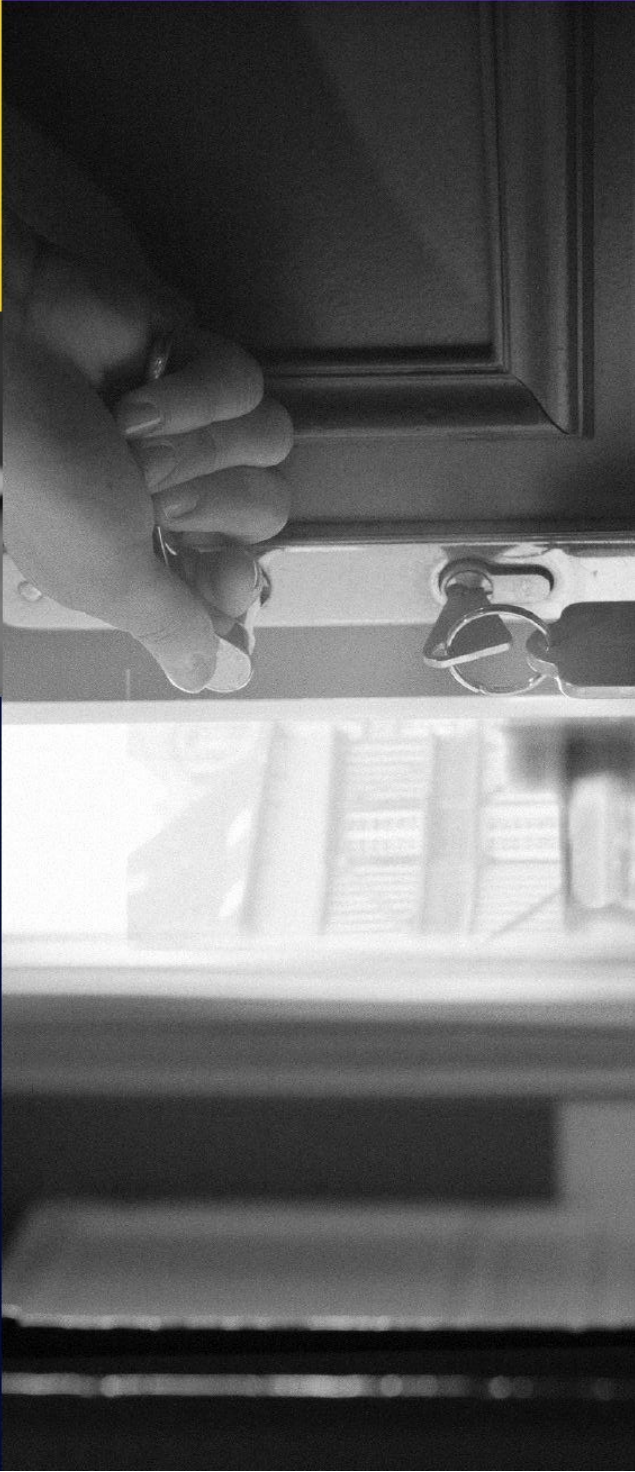
© 2024 Bayit. Todos os direitos reservados.



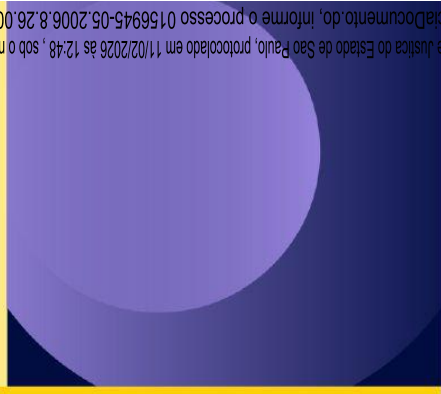
A apenas um clique de distância,
oferecemos mais do que uma
transação, promovemos bons
negócios e oportunidades reais.



Nós abrimos as portas para o
futuro, criando possibilidades
que mudam vidas enquanto
mantemos um processo
radicalmente transparente,
acessível e seguro para todos.



A Bayit se destaca por seu
compromisso com a
integridade, proporcionando
oportunidades sustentáveis
de crescimento patrimonial
e segurança financeira para
investidores e clientes.



Uma porta,

várias possibilidades.

© 2024 Bayit. Todos os direitos reservados.

CEO

Avraham Dichi

Figura proeminente no mercado de leilões,
conhecido por sua atuação no mercado
imobiliário.

Criador da Bayit, uma empresa com a visão de transformar
imóveis em oportunidades de crescimento e segurança
financeira tendo como propósito ser líder na construção de
patrimônio através da renovação de ativos imobiliários.

Leiloeira Oficial

Ammanda Priscilla

Crepaldi - JUCESP1001

Mais de 18 anos de experiência e toda
expertise nos processos de venda em
todas as modalidades

Atua na realização de leilões judiciais e extrajudiciais de
alienação fiduciária (Lei 9.514/97), com foco em bens imóveis,
e está habilitados para atuar em todas as varas do TJSP.

Seus principais fundamentos são baseados em quatro pilares:

Transparência Radical	Sempre a frente	Segurança absoluta	Acessibilidade total
--------------------------	--------------------	-----------------------	-------------------------

© 2024 Bayit. Todos os direitos reservados.

Pronto para virar a chave com a Bayit?

© 2024 Bayit. Todos os direitos reservados.

De portas sempre abertas

**Entenda mais
sobre o suporte
oferecido pelo
Portal Bayit para
parceiros**

Atendimento personalizado e dinâmico
através dos nossos meios de
comunicação oficiais

Leilões online em uma plataforma
segura

Alcance global de compradores

Equipe jurídica especializada para
descomplicar processos burocráticos

+ Emais

Gestão especializada em
avaliações de imóveis por
corretores

Editais seguros e sem
complicações

Geramos oportunidades com
velocidade

Geração de liquidez radical

A chave do seu sucesso

Saiba quais são
as estratégias para
geração de negócios.

Ampliamos as oportunidades através
de divulgação multicanal

Anunciamos por meio de publicidade paga
para atingir o público-alvo de maneira
impactante

Engajamos as redes e ampliamos a
audiência através de influenciadores e
grandes players no mercado

Criamos oportunidades através
de captação de imagens e vídeos

Equipe especializada em vendas,
garantindo total comprometimento
e segurança 360°

Transformamos oportunidades em realidades de sucesso

© 2024 Bayit. Todos os direitos reservados.

Saiba quem são os parceiros que já viraram a chave
com a Bayit, gerando negócios e oportunidades



Safran

JiveMauá



AXA INVESTMENTS

CashMe



VIGNA



MAZZOTINI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

ELIANE ABURESI
Advogados Associados

SERUR.
ADVOGADOS

galdino

Pimenta, Takemi, Ayoub
Salgueiro, Rezende de Almeida

bayit



Está pronto para fazer
um bom negócio com
a Bayit?

bayit

portalbayit.com.br

[@portalbayit](https://www.instagram.com/portalbayit)