



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0009345-77.2021.8.16.0019

DIREITOS SOBRE O IMÓVEL - CONDOMÍNIO BELAS OFICINAS

Rua Florestópolis, 555, Oficinas, Ponta Grossa/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Direitos do devedor sobre o imóvel.

REQUERENTE (S): Condomínio Residencial Belas Oficinas.

REQUERIDO(S): Hygor Rodrigues.

OBJETO: Direitos fiduciários do executado sobre a residência nº 454, do Condomínio Residencial Belas Oficinas, localizado sito a Rua Florestópolis, 555, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/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 implicações diretas 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.

Para fins de aferir o valor dos direitos do executado sobre o contrato com garantia fiduciária, primeiro será avaliado o imóvel e do referido valor alcançado será deduzido o débito remanescente do contrato, conforme segue:

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

IMÓVEL: Residência de alvenaria **454**, com entrada pela **Rua Florestópolis nº 555**, do **Condomínio Residencial Belas Oficinas**, com área útil de **41,97 metros quadrados**, área comum de **0,4057 metros quadrados**, e área real total ou correspondente de **42,3757 metros quadrados**, fração ideal do terreno de **0,00190979**, ou quota de terreno de **290,89185 metros quadrados**, sendo **41,97 metros quadrados** de área privativa construída, **93,03 metros quadrados** de uso exclusivo para jardim e quintal e **155,89185 metros quadrados de uso comum**, com demais características constantes na Matrícula nº 68.825, do 2º Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR. Cadastro Imobiliário nº 187809.

LOCALIZAÇÃO: Residência nº 454, do Condomínio Residencial Belas Oficinas, Rua Florestópolis, 555, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Oficinas, pertencente ao Município de Ponta Grossa, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso

fácil a Av. Visconde de Mauá, Rua Mandaguaçu, Rua Raimundo Correa, Rua Visconde do Rio Branco, entre outras, estando cercado pelos bairros Estrela, Olarias, Cara-Cara e Colônia Dona Luzia.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, academias, universidade, igrejas, unidade de saúde, restaurantes e comércio vicinal diverso.

3.3 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Ponta Grossa/PR	68.825	2º R.I de Ponta Grossa/PR
CADASTRO IMOBILIÁRIO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRÍCULA
187809	14.2.23.73.1819-454	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
AR - Zona Verde Especial 2	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Oficinas	-----	-----
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

3.4 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Ponta Grossa, corresponde à R\$30.530,95 (trinta mil, quinhentos e trinta reais e noventa e cinco centavos).

3.5 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio para imóveis similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	VALOR DE ANÚNCIO (-10%)
AMOSTRA 1	R\$260.000,00	R\$234.000,00
AMOSTRA 2	R\$280.000,00	R\$252.000,00
AMOSTRA 3	R\$200.000,00	R\$180.000,00
AMOSTRA 4	R\$205.000,00	R\$184.500,00
AMOSTRA 5	R\$240.000,00	R\$216.000,00
AMOSTRA 6	R\$180.000,00	R\$162.000,00

3.6. - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Para chegarmos ao valor médio do imóvel avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$1.225.000,00 / 6 = R\$204.750,00.

3.7 - DA AVALIAÇÃO DOS DIREITOS DO EXECUTADO.

Conforme informado pelo credor fiduciário, mov. 234.1, o saldo devedor do contrato importa em R\$97.374,64.

Considerando que a penhora recaiu sobre os direitos do executado sobre o imóvel, será deduzido do valor de avaliação do imóvel, o saldo devedor acima informado. Nessa sistemática, R\$204.750,00 - R\$97.374,64 = R\$107.375,36.

4 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio os direitos do executado penhorados neste processo em R\$107.375,36 (cento e sete mil, trezentos e setenta e cinco reais e trinta e seis centavos).

5 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Fotos do Imóvel.

ANEXO IV - Outros Documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Imóvel em Condomínio.

LOCALIZAÇÃO: Rua Florestópolis, 555, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-oficinas-bairros-ponta-grossa-com-garagem-76m2-venda-RS260000-id-2766099918/?source=ranking%2Crp>

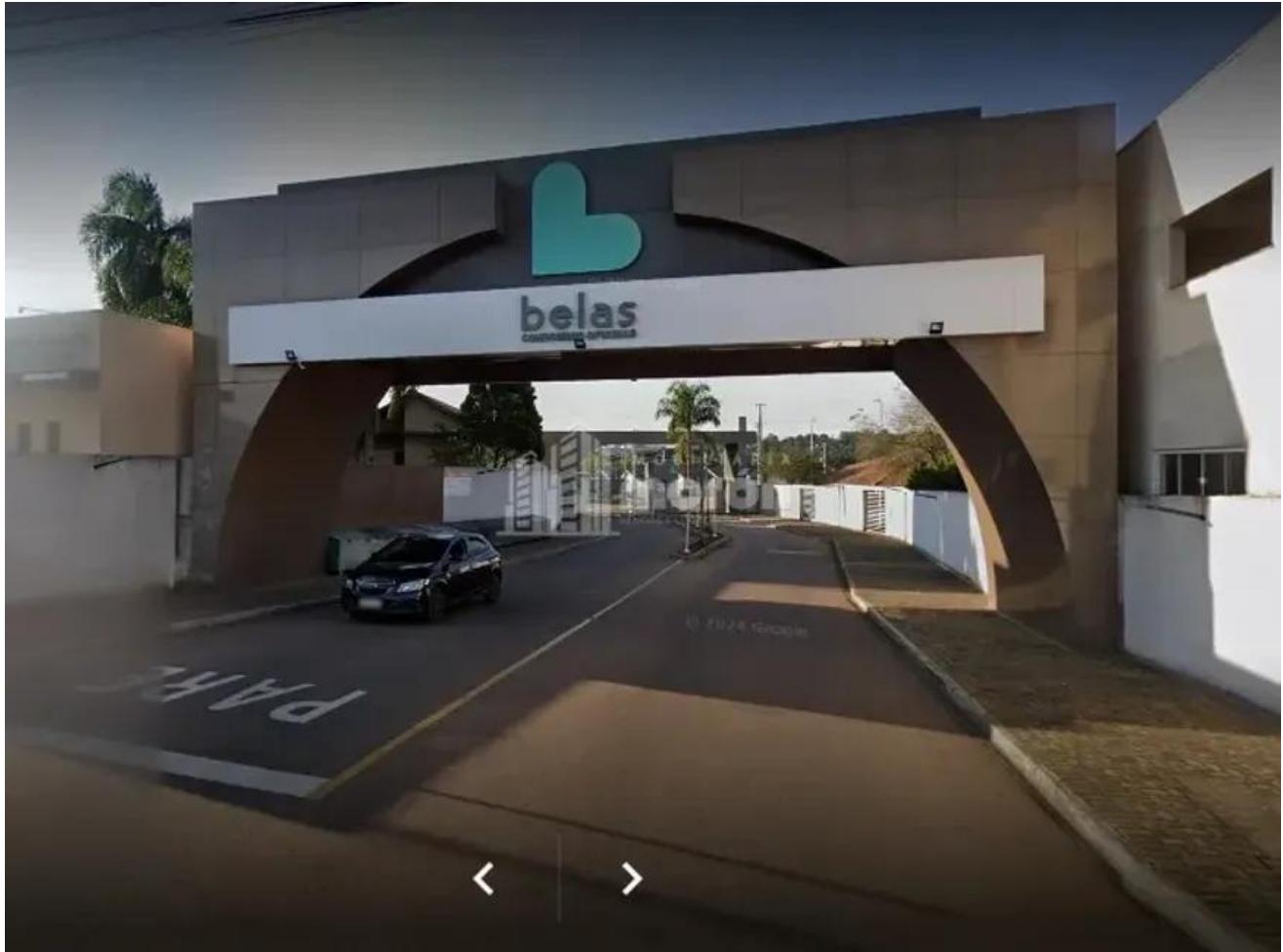


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Imóvel em Condomínio.

LOCALIZAÇÃO: Rua Florestópolis, 555, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-oficinas-bairros-ponta-grossa-com-garagem-67m2-venda-RS280000-id-2807720565/?source=ranking%2Crp>

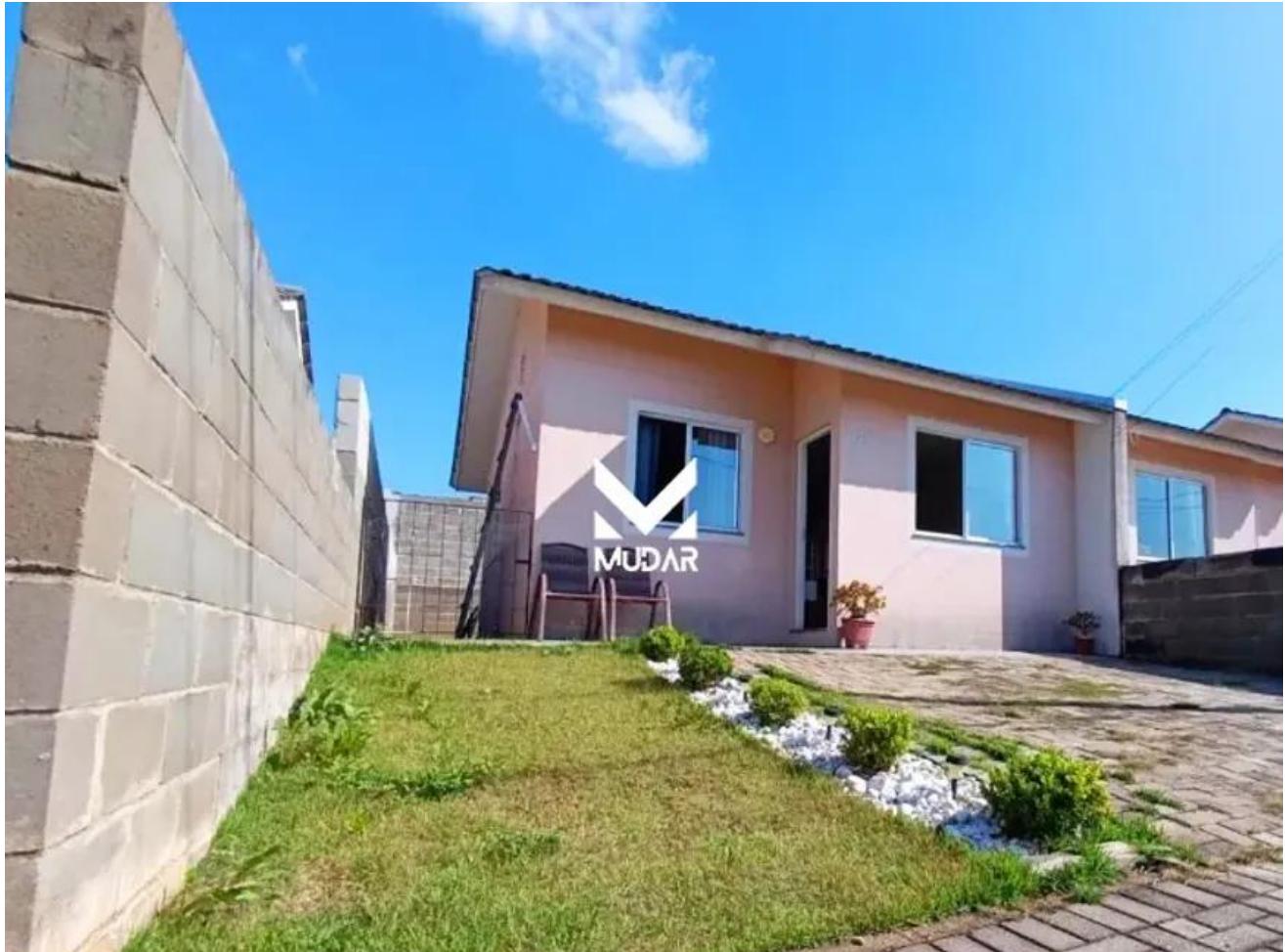


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Imóvel em Condomínio.

LOCALIZAÇÃO: Rua Florestópolis, 555, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-oficinas-bairros-ponta-grossa-com-garagem-60m2-venda-RS200000-id-2756268557/?source=ranking%2Crp>



www.mudardeimovel.com.br



[\(42\) 99978 - 7834](tel:(42)99978-7834)

AMOSTRA 4

IMÓVEL: Imóvel em Condomínio.

LOCALIZAÇÃO: Rua Florestópolis, 555, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-oficinas-bairros-ponta-grossa-80m2-venda-RS205000-id-2776459215/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Imóvel em Condomínio.

LOCALIZAÇÃO: Rua Florestópolis, 555, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-oficinas-bairros-ponta-grossa-65m2-venda-RS240000-id-2626553644/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Imóvel em Condomínio.

LOCALIZAÇÃO: Rua Florestópolis, 555, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-oficinas-bairros-ponta-grossa-45m2-venda-RS180000-id-2800282925/?source=ranking%2Crp>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Foto do Imóvel Avaliado



ANEXO IV

Outros Documentos

Informações Cadastrais / Valor Venal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
Estado do Paraná
Exercício: 2025

Situação Cadastral

Imovel	Normal
Cadastro: 187809	
Nome: HYGOR RODRIGUES	
Endereço: RUA FLORESTOPOLIS, 555 - UNIDADE 454 - CONDOMINIO RESIDENCIAL BELAS OFICINAS	
Bairro: OFICINAS	
Cidade: PONTA GROSSA - PR	
CEP: 84036270	
Zoneamento: AR - Zona Verde Especial 2	



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
Secretaria Municipal de Fazenda

PAGAMENTO PARCELADO		PAGAMENTO A VISTA	
Parcela	Vencimento	LOCAL DE PAGAMENTO:	
5	20/07/2025	PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO.	
6	20/08/2025		
7	20/09/2025		
8	20/10/2025		
9	20/11/2025		
10	20/12/2025		
Valor da Parcela: R\$	46,17		
			<i>TOTAL ANUAL DO TRIBUTO</i>
			461,71

OBRIGADO POR PAGAR SEU DÉBITO EM DIA		
Tributo IPTU\TAXAS 2025	Cadastro 187809	Inscrição Cadastral 14.2.23.73.1819-454
Endereço do Imóvel: RUA FLORESTOPOLIS, 555 Complemento: - 454 - SE 00 3/4/5-R / UNIDADE 454 - CONDOMINIO RESIDENCIAL BELAS OFICINAS Bairro:RESIDENCIAL BELAS OFICINAS		
Ocupação:		
DADOS DO IMÓVEL		TOTAL ANUAL DO TRIBUTO
Testada (m):	0,00	Imposto Predial Urbano R\$ 244,21
Área Útil Terreno (m ²):	152.315,71	Coleta De Lixo Alternada R\$ 217,50
Área Construída (m ²):	41,97	
Base de Cálculo (R\$):	30.525,89	
Alíquota (%):	.8	VALOR TOTAL R\$ 461,71
Valor Venal Territorial:	-5,06	
Valor Venal Edificação:	30.530,95	
Área Verde(m ²)		



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA
GROSSA**
Secretaria Municipal de Fazenda

Tributo: **IMP. PRED. E TERRIT. URBANO/TAXAS**
Dados Cadastrais: Cadastrado: **187809**
HYGOR RODRIGUES
Exercício: **2025** Dívida: **1** SubDiv: **0** Parcela: **6**
Complemento: - 454 - SE 00 3/4/5-R
Endereço: **RUA FLORESTOPOLIS, 555**
Bairro: **OFICINAS CEP: 84036270**

Código de Baixa 1250000005333740	Data de Vencimento 20/08/2025
Valor Original R\$ 46,17	Valor Correção Monetária R\$ 0,00
Valor Juros R\$ 0,00	Valor Multa R\$ 0,00
Valor Desconto R\$	R\$ 0,00
Valor a Pagar R\$	46,17

Observações: Após vencimento multa de 0,33% ao dia limitado a 10% + juros de 1% ao mês.

Autenticacão Mecânica - Via Contribuinte



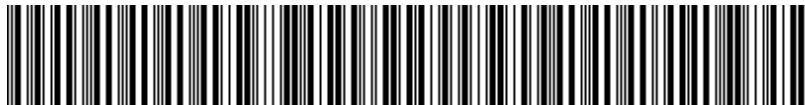
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
Secretaria Municipal de Fazenda

Parcela: 6
Emissão: 18/07/25
Vencimento: 20/08/2025

Tributo: **IMP. PRED. E TER.**
Dados Cadastrais:
Contribuinte: **HYGOR RODRIGUES**
Exercício: **2025** Dívida: **1** SubDiv: **0** Parcela: **6**
Complemento: - 454 - SE 00 3/4/5-R
Endereço: **RUA FLORESTOPOLIS**, 555
Bairro: **OFICINAS** CEP: **84036270**

Código de Baixa 1250000005333740	Débito Automático	010000018780920250010001
	Valor Original R\$ 46,17	Valor Correção Monetária R\$
	Valor Juros R\$	Valor Multa R\$
	Valor Desconto R\$	
	Valor a Pagar R\$	46,17

81690000000-0 46173405202-4 50820125000-0 00005333740-8



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA
GROSSA**
Secretaria Municipal de Fazenda

Tributo: **IMP. PRED. E TERRIT. URBANO/TAXAS** Cadastro: **187809**
Dados Cadastrais: **HYGOR RODRIGUES**
Exercício: **2025** Dívida: **1** SubDiv: **0** Parcela: **7**
Complemento: **- 454 - SE 00 3/4/5-R**
Endereço: **RUA FLORESTOPOLIS , 555**
Bairro: **OFICINAS CEP: 84036270**

Código de Baixa 1250000005333741	Data de Vencimento 22/09/2025
Valor Original R\$ 46,17	Valor Correção Monetária R\$ 0,00
Valor Juros R\$ 0,00	Valor Multa R\$ 0,00
Valor Desconto R\$	R\$ 0,00
Valor a Pagar R\$	46,17

Observações: Após vencimento multa de 0,33% ao dia limitado a 10% + juros de 1% ao mês.

Autenticacão Mecânica - Via Contribuinte



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
Secretaria Municipal de Fazenda

Parcela: 7
Emissão: 18/07/25
Vencimento: 22/09/2025

Tributo: **IMP. PRED. E TER.**
Dados Cadastrais:
Contribuinte: **HYGOR RODRIGUES**
Exercício: **2025** Dívida: **1** SubDiv: **0** Parcela: **7**
Complemento: **- 454 - SE 00 3/4/5-R**
Endereço: **RUA FLORESTOPOLIS , 555**
Bairros: **OFICINAS CEP: 84036270**

Código de Baixa 1250000005333741 Débito Automático 010000018780920250010001	
Valor Original R\$	46,17
Valor Juros R\$	Valor Multa R\$
Valor Desconto R\$	
Valor a Pagar R\$	46,17

81640000000-5 46173405202-4 50922125000-4 00005333741-6

