



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

Central de Mandados de Umuarama

Rua Desembargador Antônio Ferreira da Costa, 3693 - Zona I - UMUARAMA/PR - CEP: 87.501-200

Processo: 0002519-87.2023.8.16.0173

Classe Processual: Carta Precatória Cível

Assunto Principal: Penhora / Depósito/ Avaliação

Valor da Causa: R\$165.073,51

Deprecante(s): • COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE CÂNDIDO MOTA E REGIÃO (CPF /CNPJ: 66.788.142/0001-73)
HENRIQUE VASQUES, 262 - CENTRO - CÂNDIDO MOTA/SP - CEP: 19.880-000 - E-mail: juridico@sicoobcredimota.com.br

Deprecado(s): • EDSON ROBERTO RODRIGUES (RG: 18915261 SSP/SP e CPF/CNPJ: 110.672.868-88)
Rua dos Pampas, 3822 - de 2292/2293 ao fim - Jardim Europa - UMUARAMA/PR - CEP: 87.502-380

AUTO DE AVALIAÇÃO

Ao(s) **16 de junho de 2023**, nesta Comarca de Umuarama, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado nos autos acima referidos, expedido por ordem do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito do(a) **1ª Vara Cível de Umuarama**, eu Oficial de Justiça, passei a proceder a avaliação do (s) bem(ns) abaixo descrito(s), no endereço: Rua dos Pampas, 3822 - Jardim Europa - UMUARAMA /PR - CEP: 87.502-380, observando as formalidades legais, ou seja:

Descrição minuciosa do bem imóvel:

Imóvel Urbano - Data de terras sob o nº 16, da Quadra nº 73, do Jardim Europa, desta cidade, com área de 497,16 m2, com os limites e confrontações constantes da Matrícula nº 11.149 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis desta Comarca. O imóvel possui benfeitorias: um sobrado com área total de 381,52m2 (AV-5/11.419).

Obs: Testada do imóvel para o Sudoeste. O imóvel está servido de todos os melhoramentos: saneamento básico, iluminação pública, pavimentação asfáltica e sinal de internet. Está situado em local privilegiado, nas proximidades da Av. Paraná e Av. Londrina, próximo a praça Miguel Rossafa e Supermercado Cidade Canção.

Pesquisas de mercado efetuadas: Para o terreno foi utilizado o website imobiliário utilizando a soma do m2 do terreno mais construção:

Dados	Endereço da amostra	Valor/R\$	Área/m2	Fator Oferta	Fator Testada	Vlr homogeneizado R\$
Imobiliária Castelo	R. Sta Bárbara, 2786	R\$ 490.000,00	290,00	-10%	6,7%	R\$ 1.633,90
Imobiliária Ilha Bella	R. Sta Bárbara, 2785	R\$ 550.000,00	310,10	-10%	6,7%	R\$ 1.715,09
Corretor Marcelo	R. São Vicente, 3964	R\$ 2.200.000,00	853,08	-10%	-10,0%	R\$ 2.063,11
Imobiliária Tavares	Av. Rotary, 3943	R\$ 900.000,00	496,80	-10%	6,7%	R\$ 1.751,81

Crítérios utilizados na avaliação: Para a avaliação utilizou o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Além do referido método levou-se em consideração ainda que o imóvel avaliando possui área de lazer com piscina e está situado em local privilegiado em relação à três imóveis da amostra 01, 02 e 04.

Conclusão: Em razão do acima exposto **AVALIO** o(s) bem(ns) acima no valor de **R\$ 1.800.000,00 (UM MILHÃO E OITOCENTOS MIL REAIS)**, nas condições que se encontra na data e hoje.

Do que para constar lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.


Ronaldo Claudino da Silva
Oficial de Justiça



Prefeitura Municipal de Umuarama

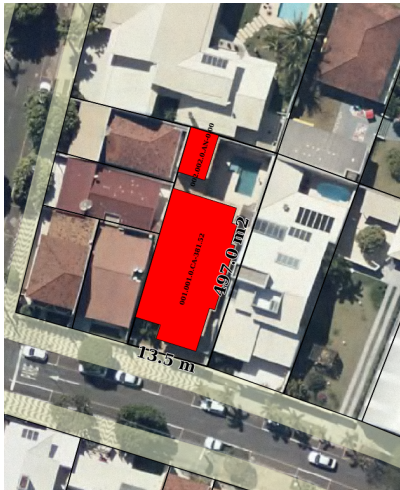
BCI - Boletim Cadastral Imobiliário

Identificação

INSCR. IMOBILIÁRIA:	01.0002.0053.0318	Nº CADASTRO:	29354	MATRÍCULA:	
INSC. ANTERIOR:	00.0063.0073.0016.001	CÓD. AUXILIAR:	2275300		
LOTEAMENTO:	JARDIM EUROPA	CÓDIGO:	63	QUA. LOTE.: 0073	LOTE LOT.: 0016

Localização

ENDEREÇO: RUA. DOS PAMPAS, 3822, JARDIM EUROPA



Medidas

ÁREA DO LOTE (m²):	ÁREA TOTAL CONS. (m²):	PROFUNDIDADE (m):	Nº DE UNIDADES:
497,00	381,52	36,81	1
Nº TESTADA	NOME LOGRADOURO	SEÇÃO-LADO	MEDIDA
1	RUA DOS PAMPAS	1811-D	13,50

Características

Lote

CADASTRO DIRIGIDO - DIFERENÇA DE ÁREA:	SEM ALTERAÇÃO	SITUAÇÃO DO LEVANTAMENTO:	QUADRA CONSISTIDA
FATOR DE LOCALIZAÇÃO:	39	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:	381,52
PROFUNDIDADE:	36,81	ÁREA DO LOTE:	497,00
UNIDADES CONSTRUÍDAS:	1	SITUAÇÃO DO IMÓVEL:	OCUPAÇÃO NORMAL
OCUPAÇÃO DO LOTE:	CONSTRUÍDO	PATRIMÔNIO:	PARTICULAR
DESTINAÇÃO:	RESIDENCIAL	IMUNE / ISENTU IPTU:	NÃO
ISENTO TSU:	NAO	SITUAÇÃO DO TERRENO:	UMA FRENTE
TOPOGRAFIA:	PLANO	PEDOLOGIA:	NORMAL
ALTERAÇÃO NA QTDE DE UNIDADES:	NÃO	CADASTRO DIRIGIDO:	NÃO

Observações

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJ/PR/EOE