



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: 0005177-84.2023.8.16.0173

Classe Cumprimento de sentença

Processual:

Assunto Rescisão / Resolução

Principal:

Valor da Causa: R\$421.146,74

- Exequente(s):
- JEFFERSON DA LUZ SILVA (CPF/CNPJ: 040.122.639-51)
Avenida Ângelo Moreira da Fonseca, 2862 - Parque Danielle - UMUARAMA/PR - CEP: 87.506-37
jeffersonumuarama@hotmail.com - Telefone(s): (44) 99916-9435
- Executado(s):
- AVL MARCENARIA LTDA. (CPF/CNPJ: 41.141.396/0001-74)
Rua Diamantina Torres Fontana, 5171 - Condomínio Residencial Central Park - UMUARAMA/PR - CEP: 87.508-080 - E-mail: movelariabarretto@hotmail.com - Telefone(s): (44) 99995-0613
 - DRIELI R. BARRETTO (CPF/CNPJ: 35.441.896/0001-29)
Rua Diamantina Torres Fontana, 5171 - Condomínio Residencial Central Park - UMUARAMA/PR - CEP: 87.506-080 - E-mail: movelariabarretto@hotmail.com - Telefone(s): (44) 99995-0613
 - DRIELI ROSANI BARRETTO (RG: 95429513 SSP/PR e CPF/CNPJ: 049.764.009-05)
Rua Diamantina Torres Fontana, 5171 - Condomínio Residencial Central Park - UMUARAMA/PR - CEP: 87.506-080
 - Paulo Henrique Petronilio de Souza (RG: 350321310 SSP/PR e CPF/CNPJ: 041.445.609-29)
Rua Diamantina Torres Fontana, 5171 - Condomínio Residencial Central Park - UMUARAMA/PR - CEP: 87.506-080

AUTO DE AVALIAÇÃO

Ao(s) **22 de janeiro de 2025**, nesta Comarca de Umuarama, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado, expedido por ordem do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito do(a) **2ª Vara Cível de Umuarama**, eu Oficial de Justiça, passei a proceder à avaliação do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), no endereço: Rua Diamantina Torres Fontana, 5171 - Condomínio Residencial Central Park - UMUARAMA/PR - CEP: 87.506-080 (localização geográfica: S 23.77309, W 53.30512), observando as formalidades legais, ou seja:

Descrição do bem:

Imóvel: Lote nº 9, da quadra 2, do Loteamento fechado denominado “Residencial Central Park”, desta cidade, com área de 360,00 m2, com as metragens, divisas e confrontações constantes da matrícula nº 22.255, do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício desta Comarca de Umuarama/PR. O imóvel possui uma residência em alvenaria, de aproximadamente 200,00 m2, com design moderno, contendo linhas retas e uma combinação de cores sóbrias, predominantemente cinza e branco. A fachada apresenta um bloco central destacado, com uma moldura branca ao redor de uma janela ampla e espelhada. Na parede também possui um bloco espelhado. Na frente da casa há ainda um caminho de degraus em direção à porta principal, a qual é alta e pintada em um tom escuro. O lado direito da fachada é embelezado por vegetação, incluindo um pequeno arbusto. O lado esquerdo inclui um espaço coberto (garagem). O imóvel possui também uma piscina aos fundos. A residência necessita ainda de uma leve reforma interna e externa.



Pesquisas de mercado efetuadas: imobiliárias de umuarama via consulta website:



Casa
R\$ 2.200.000,00
Rua Diamantina Torres Fontana -
Condomínio Central Park -
Umuarama-PR
Com 414,00m² (13,80 x 30,00) de área,
sendo 251,80m² de construção,
contendo: 1 suite master com clo...

251,80m² 3 5



Casa
R\$ 2.100.000,00
Rua Diamantina Torres Fontana -
Condomínio Central Park -
Umuarama-PR
Com 414,00m² de área, sendo 266,00m²
de construção, contendo: 1 sala, 1
cozinha, 1 área gourmet, 1 s...

266,00m² 3 4



Casa
R\$ 2.000.000,00
Rua Diamantina Torres Fontana -
Condomínio Central Park -
Umuarama-PR
Com 360,00m² (12,00 x 30,00) de área
de terreno, sendo 229,00m² de
construção, contendo: Hall de ent...

229,00m² 3 2

Dados	Cód/Ref.	Endereço da amostra	Valor/R\$	Total/m2	R\$/m2	Fator Oferta	Fator Testada		Fator Profundidade		R\$/m2 homogeneizado
							m	Fator	m	Fator	
Imobiliária Dimensão	DC175	R. Diamantina Torres Fontana - Central Park	R\$ 2.200.000,00	665,80	R\$ 3.304,30	-10%	14,00	-3,0%	30,00	0,00%	R\$ 2.874,74
Imobiliária Dimensão	DC172	R. Diamantina Torres Fontana - Central Park	R\$ 2.100.000,00	680,00	R\$ 3.088,24	-10%		0,0%		0,00%	R\$ 2.779,41
Imobiliária Dimensão	DC239	R. Diamantina Torres Fontana - Central Park	R\$ 2.000.000,00	589,00	R\$ 3.395,59	-10%	12,00	0,0%	30,00	0,00%	R\$ 3.056,03

Critérios utilizados na avaliação: Utilizei o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características iguais ou semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Para o metro quadrado é utilizado a soma do lote + construção. Feita a homogeneização, obtém-se a média aritmética do m2, resultando em aproximadamente R\$ 2.900,00 o m2 (lote + construção).

Conclusão: Em razão do acima exposto **AVALIO** o(s) bem(ns) acima no valor de **R\$ 1.670.000,00 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E SETENTA 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