



**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: 0005568-10.2021.8.16.0173

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Nota Promissória

Valor da Causa: R\$206.459,81

Exequente(s): • RUY GABRIEL POZZOBON

Executado(s): • MARIZA APARECIDA SCHINEGOWSKI

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Ao(s) **19 dias do mês de janeiro do ano de 2026**, nesta cidade e Comarca de Umuarama, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado expedido nos autos em epígrafe, eu, Técnico Judiciário Cumpridor de Mandado, abaixo assinado, dirigi-me à **Rua Jussara, n.º 702, em Perobal** e, lá estando, às 17h40min, dei início à **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito no mandado.

**Identificação e caracterização do imóvel:**

	Elétrônico de imóveis		<b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> Estado do Paraná - Comarca de Umuarama <b>REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício</b> Neide Aparecida Vieira Oficiala designada (Portaria 13/08) <b>Livro 2 - REGISTRO GERAL</b>	
M. <u>33.048</u>		<b>33.048</b>	<b>10/Octubro/2014</b>	<b>CNM 080416.2.0033048-67</b> 1
<b>MATRÍCULA Nº</b>	<b>Data:</b>	<b>Ficha:</b>		
<b>IMÓVEL URBANO:-Lote de terras n.º.21, da Quadra n.º.5, do Loteamento "JARDIM DAS ARAUCÁRIAS", localizado no Município de PEROBAL, desta Comarca, com a área de 240,00 m2, com os seguintes limites e confrontações:- AO NOROESTE:- Confronta-se com a data n.º.22, rumo 52° 20' NE, numa extensão de 30,00 metros; AO SUDOESTE:- Confronta-se com a Prol. da Rua Jussara, rumo 37° 40' SE, numa extensão de 8,00 metros; AO SUL:- Confronta-se a data n.º.20, rumo 52° 20' NE, numa extensão de 30,00 metros; AO NORDESTE:- Confronta-se com a data n.º.11, rumo 37° 40' SE, numa extensão de 8,00 metros.</b>				

**Da vistoria do imóvel:**

Como etapa inicial foi realizada a vistoria *in loco* do imóvel avaliando, observando-se as suas características, isto é, metragem, a testada, profundidade, posição, topografia, medidas, dimensões, acesso, padrão, idade de construção, infraestrutura, a região onde está situado e suas peculiaridades. O imóvel está localizado na Rua Jussara, n.º 702, em Perobal. O terreno possui área de 240,00 m2, sendo 8,00 metros de frente por 30,00 metros de profundidade, sobre o qual foi iniciada a construção de uma residência em alvenaria, de aproximadamente 80,00 m2, cujas obras foram paralisadas na fase de reboco, não possuindo contrapiso, laje, instalação elétrica, instalação hidráulica, batentes ou qualquer tipo de acabamento, alguns cômodos, inclusive, sequer foi concluído o reboco das paredes. Por fim, o imóvel está situado quase no final da rua, próximo a uma região cercada de mata, em área residencial, provida de todos os melhoramentos públicos, tais como rede de esgoto, energia elétrica e pavimentação asfáltica.



### **Método avaliatório utilizado:**

Na presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mais conhecido como Método Comparativo, que se utiliza da comparação de dados de mercado de imóveis semelhantes, previsto no item 8.2.1 da NBR-14.653-1 da ABNT. Para tanto, foram realizadas pesquisas de mercado de imóveis semelhantes em sites especializados e imobiliárias, conforme dados amostrais em anexo.

### **Homogeneização:**

Considerando que os dados expostos à venda geralmente possuem valores superiores aos de mercado, foi aplicado como critério de homogeneização o **Fator Oferta ou Fonte**, que consiste num redutor de 10% sobre o valor do metro quadrado dos dados amostrais, objetivando adequá-los ao valor real de mercado. Posteriormente, foi calculada a média aritmética dos dados obtidos, apurando-se, em seguida, a **média ponderada** dos dados amostrais, considerando um intervalo percentual de 20%, isto é, descartando-se aqueles cujos valores do m2 sejam inferiores ou superiores a 20% do valor do m2 obtido com a média aritmética.

### **Conclusão:**

Em conclusão, conjugando-se os dados obtidos com a vistoria realizada e as percepções de mercado e experiência do presente avaliador, **AVALIO** o imóvel acima, terreno e construção, em **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, para a presente data.

Umuarama, 03 de fevereiro de 2026.

(documento assinado digitalmente)

**Rodrigo Ferreira Coelho**  
**Cumpridor de Mandado**  
**Matrícula 52.582**

