



## 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: 0002235-16.2023.8.16.0194

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Contratos Bancários

Valor da Causa: R\$47.039,83



Exequente(s): • ALCEU ZEMBRUSKI representado(a) por Luiz Guilherme Cândido do Rosário

Executado(s): • ALMEIDA E PEIXOTO OPERAÇÕES EM BOLSA DE VALORES LTDA - SENTINEL TRADERS e OUTROS

### AUTO DE AVALIAÇÃO

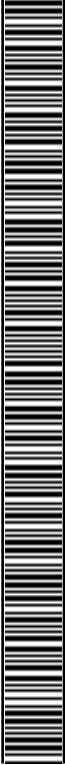
Ao(s) **20 dias do mês de agosto do ano de 2025**, nesta cidade e Comarca de Umuarama, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado expedido nos autos em epígrafe, eu, Técnico Judiciário Cumpridor de Mandado, abaixo assinado, dirigi-me ao Condomínio Mont Blanc Residence, situado na Av. Gov. Parigot de Souza, n.º 2150, em Umuarama/PR e, lá estando, às 15h30min, dei início à **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito no mandado.

#### Identificação e caracterização do imóvel:

M. <u>25.787</u>		<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>		<i>me</i>
25.787	25/Maio/2012	1		
MATRÍCULA Nº	Data:	Ficha:		
IMÓVEL URBANO:-Lote de terras n.º.28, da Quadra n.º.5, localizado no Loteamento fechado denominado " <b>MONT BLANC RESIDENCE</b> ", nesta cidade, com área de <b>360,00 metros quadrados</b> , com os seguintes limites e confrontações:- "P1 para P2: Com o rumo de SE 77º30'07", na distância de 14,40 metros, confrontando com a Rua Projetada "C"; P2 para P3: Com o rumo de SO 12º33'07", numa distância de 25,00 metros, confrontando com o Lote 29; P3 para P4: Com o rumo de NO 77º30'07", na distância de 14,40 metros, confrontando com o Lote 5-T-1-A/2; P4 para P1: Com o rumo de NE 40º12'32", numa distância de 25,00 metros, confrontando com o Lote 27".-				

#### 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, infraestrutura, a região onde está situado e suas peculiaridades. Trata-se do lote n.º 28, da quadra 5, do Condomínio Mont Blanc Residence, situado na Av. Gov. Parigot de Souza, n.º 2150, em Umuarama/PR. O terreno está situado na Rua Nantes, no final do condomínio, fazendo fundos para o muro que cerca o condomínio. Possui 14,40 metros de largura por 25,00 metros de comprimento, totalizando uma área de 360,00 m<sup>2</sup>. O terreno está situado em condomínio residencial de alto padrão, em região servida de todos os melhoramentos públicos, tais como iluminação pública, rede de esgoto, internet e pavimentação asfáltica. O condomínio possui salão de festa, campo de futebol, quadra de tênis, quadra de beach tênis e academia.



### **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 em **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, para a presente data.

Umuarama, 09 de setembro de 2025.

(documento assinado digitalmente)

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

