



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: 0005540-42.2021.8.16.0173

Classe Processual: Execução Fiscal

Assunto Principal: Dívida Ativa (Execução Fiscal)

Valor da Causa: R\$1.992,56

Exequente(s): • Município de Umuarama/PR

Executado(s): • ESPÓLIO DE MANOEL LAURINDO IRMAO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Ao(s) **16 dias do mês de abril do ano de 2025**, nesta cidade e Comarca de Umuarama, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado expedido nos autos em epígrafe, eu, Técnico Cumpridor de Mandado, abaixo assinado, dirigi-me à **Rua Turmalina, n.º 3150 - Conjunto Residencial Ouro Branco, nesta cidade** e, lá estando, às 15h50min, dei início à **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito no mandado.

Identificação e caracterização do imóvel:

MATRÍCULA Nº **32291** Data: **-01 de Outubro de 2.003.** Ficha: **-01-**

IMÓVEL: Data nº 11, da Quadra nº 13-P, do loteamento denominado **JARDIM OURO BRANCO I**, situado nesta cidade de Umuarama-Pr, com a área de 250,00m², com as seguintes confrontações. AO NORTE: Confronta-se com a data nº 10, numa extensão de 10,00 metros, rumo SO 72° 57'. A ESTE: Confronta com a data nº. 09, numa extensão de 25,00 metros, rumo NO 17° 03'. AO SUL: Limita com o alinhamento da Rua "D", numa extensão de 10,00 metros, rumo SO 72° 57'. A OESTE: Confronta com as datas nºs 15, 16 e parte da data nº 14, numa extensão de 25,00 metros, rumo NO 17° 03'".

Proprietário: **MUNICÍPIO DE UMUARAMA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF nº 76.247.378/0001-56, com sede administrativa na Av. Rio Branco, 3.717, nesta cidade de Umuarama-Pr. Registro Anterior nº 02 datado de 19.08.2.002, da matrícula nº 30.167, 1º 02-RG, desta Serventia.

Da vistoria do imóvel:

Como etapa inicial foi realizada a vistoria *in loco* do imóvel avaliando, o qual encontra-se situado na Rua Turmalina, n.º 3150 - Conjunto Residencial Ouro Branco, nesta cidade. O terreno possui área de 250,00 m², sobre o qual foi edificado uma residência unifamiliar em alvenaria, com cobertura de telha de fibrocimento, medindo aproximadamente 150,00 m². Não foi possível avaliar seus aspectos internos e qualidade de acabamento, uma vez que o imóvel está locado e a inquilina não autorizou o acesso ao interior do imóvel. Por fim, o imóvel está situado em área residencial, provida de todos os melhoramentos públicos, tais como rede de esgoto, energia elétrica, pavimentação asfáltica e internet.

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** de tais dados, 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\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**, para a presente data.

Umuarama, 11 de junho de 2025.

(documento assinado digitalmente)

Rodrigo Ferreira Coelho
Cumpridor de Mandado
Matrícula 52.582

