



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3621-8400

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado de mov. 72.1, para instruir os Autos nº 0014421-37.2023.8.16.0173 (PROJUDI), movido pelo DULCE MARLI PEREIRA ROSALIN (CPF/CNPJ: 039.256.879-98) em face de JOVINO SOARES (CPF/CNPJ: 631.482.009-00) procedo a **AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

NÃO FOI POSSIVEL DETERMINAR O NÚMERO CORRETO DA MATRICULA POIS A PARTE JUNTOU TÃO SOMENTE A MATRICULA DO LOTEAMENTO (seq 1.9), BEM COMO A PARTE RELATIVA AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO FOI RASURADA (pag. 5) NA HORA DE ESCANEAR.

LOGO, USAREI COMO REFERENCIA OS DADOS APRESENTADOS PELA PARTE (seq 1.7), BEM COMO OS DADOS LOCALIZADOS NA PREFEITURA NO BCI.

### IMÓVEL:

- Terreno: Lote 05 A da Quadra 06 com área total de 144 m2 no Parque das Jaboricabeiras, na Rua das Margaridas 4337.
- Benfeitoria: Uma residência em alvenaria forrada com aproximadamente 85 m2 de área construída.



### INFORMAÇÃO LOTE

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Insc. Imob.           | Cód. de Cadastro   |
| 01.0011.0053.0023     | 36766              |
| Insc. Anterior        | Cód. Auxiliar      |
| 00.0039.0006.005A.000 | 3124910            |
| Matrícula             | Tipo de Condomínio |
| -                     | N                  |

Situação

Exportado

### Endereço

Imóvel

RUA DAS MARGARIDAS, 4337,  
Bairro PARQUE DAS  
JABOTICABEIRAS, Complemento -



### Itens de Cadastro - Medidas

Área do Lote

144,0

Área Total Construída

85,27

Profundidade

12,0

OFICIAL DE JUSTIÇA



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3621-8400

OFICIAL DE JUSTIÇA

### INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para esta avaliação será utilizado o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653.

### METODOLOGIA:

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneizações.

### BEM A SER AVALIADO:

Área do terreno = 144,00 m<sup>2</sup>

Área construída = 85,27 m<sup>2</sup>

Área total = 229,27 m<sup>2</sup>

### AVALIAÇÃO:

Foram utilizadas amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m<sup>2</sup> conforme demonstrado adiante:

| AMOSTRAS – MÉDIA GERAL |                                |                                   |                         |                    |                                |                      |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------|
| Amostra                | Área Terreno (m <sup>2</sup> ) | Área Construída (m <sup>2</sup> ) | Total (m <sup>2</sup> ) | Valor Pedido (R\$) | Valor por m <sup>2</sup> (R\$) | Valor ajustado (R\$) |
| 1                      | 182,00                         | 68,20                             | 250,20                  | 170.000,00         | 679,46                         | 611,51               |
| 2                      | 275,00                         | 99,00                             | 374,00                  | 180.000,00         | 481,28                         | 433,16               |
| 3                      | 360,00                         | 70,00                             | 430,00                  | 100.000,00         | 232,56                         | 209,30               |
| 4                      | 328,00                         | 157,94                            | 485,94                  | 140.000,00         | 288,10                         | 259,29               |
|                        |                                |                                   |                         |                    | MEDIA                          | 378,31               |

Aplicando-se desvio padrão de 20% no valor da média, determina o seguinte intervalo: R\$ 302,65 a R\$ 453,98. Na sequência, exclui-se os valores não compreendidos nesse intervalo, e obtém-se a média ponderada apresentada na seguinte tabela:

| AMOSTRAS – MÉDIA PONDERADA COM DESVIO PADRÃO DE 20% |              |                 |        |              |              |                |
|-----------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------|--------------|--------------|----------------|
| Amostra                                             | Área Terreno | Área Construída | Total  | Valor Pedido | Valor por M2 | Valor ajustado |
| 2                                                   | 275,00       | 99,00           | 374,00 | 180.000,00   | 481,28       | 433,16         |
|                                                     |              |                 |        |              | MEDIA POND   | 433,16         |



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3621-8400

Por fim, após adotar critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes das ofertas, multiplica-se a média ponderada pela área total do imóvel a ser avaliado.

**Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região utilizando o método comparativo avalio o presente bem em R\$ 100.000,00 (cem mil reais).**

Feita a avaliação, lavrei o presente Auto, que, após lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Umuarama (PR), data da assinatura digital.

**LUÍS HENRIQUE MORAES LOVATO**

Oficial de Justiça

Matrícula 50.481

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUVBH 2NDWN PUMSD M8NYB





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
20 de agosto de 2025

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y





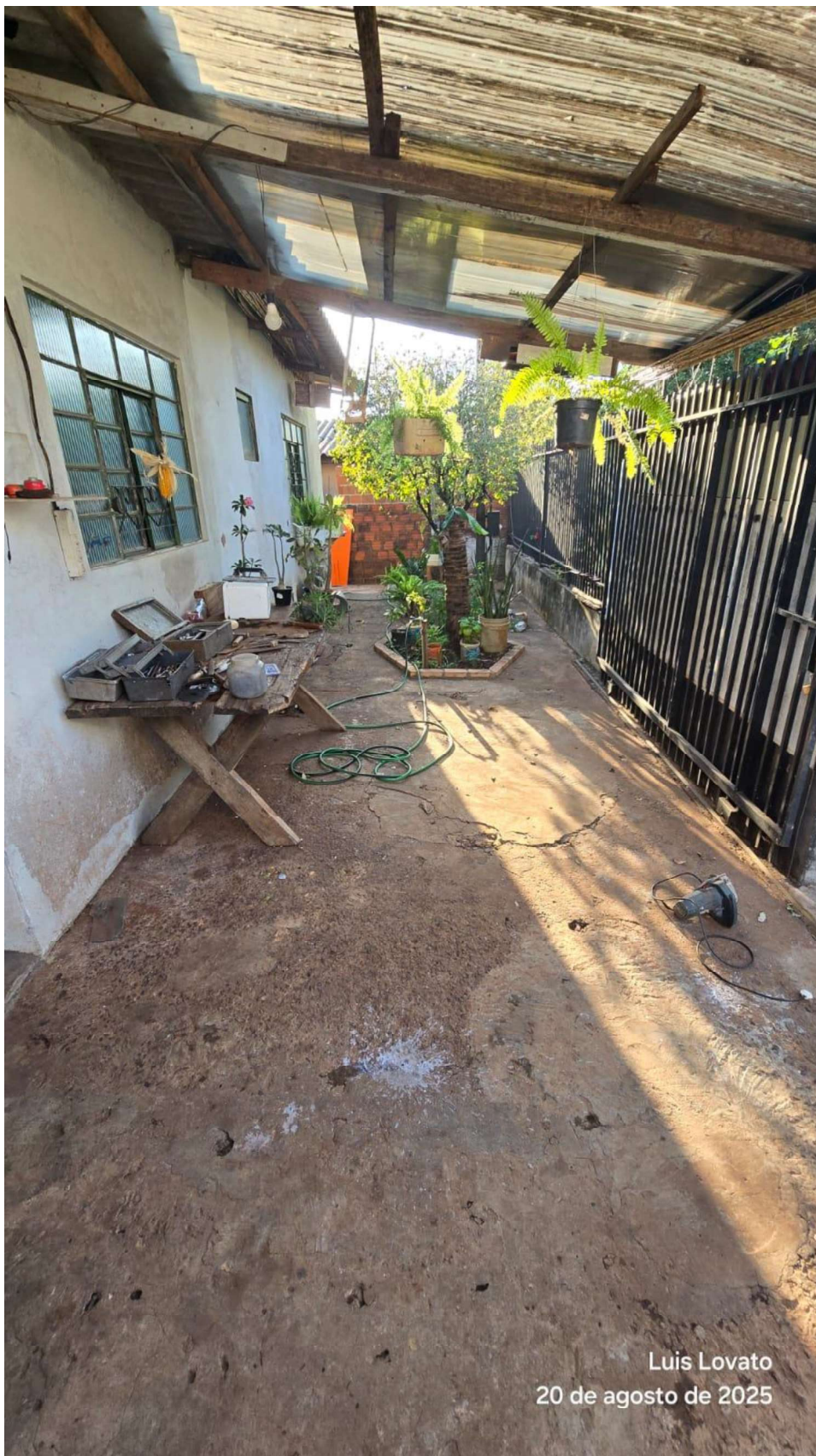
## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
20 de agosto de 2025

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y



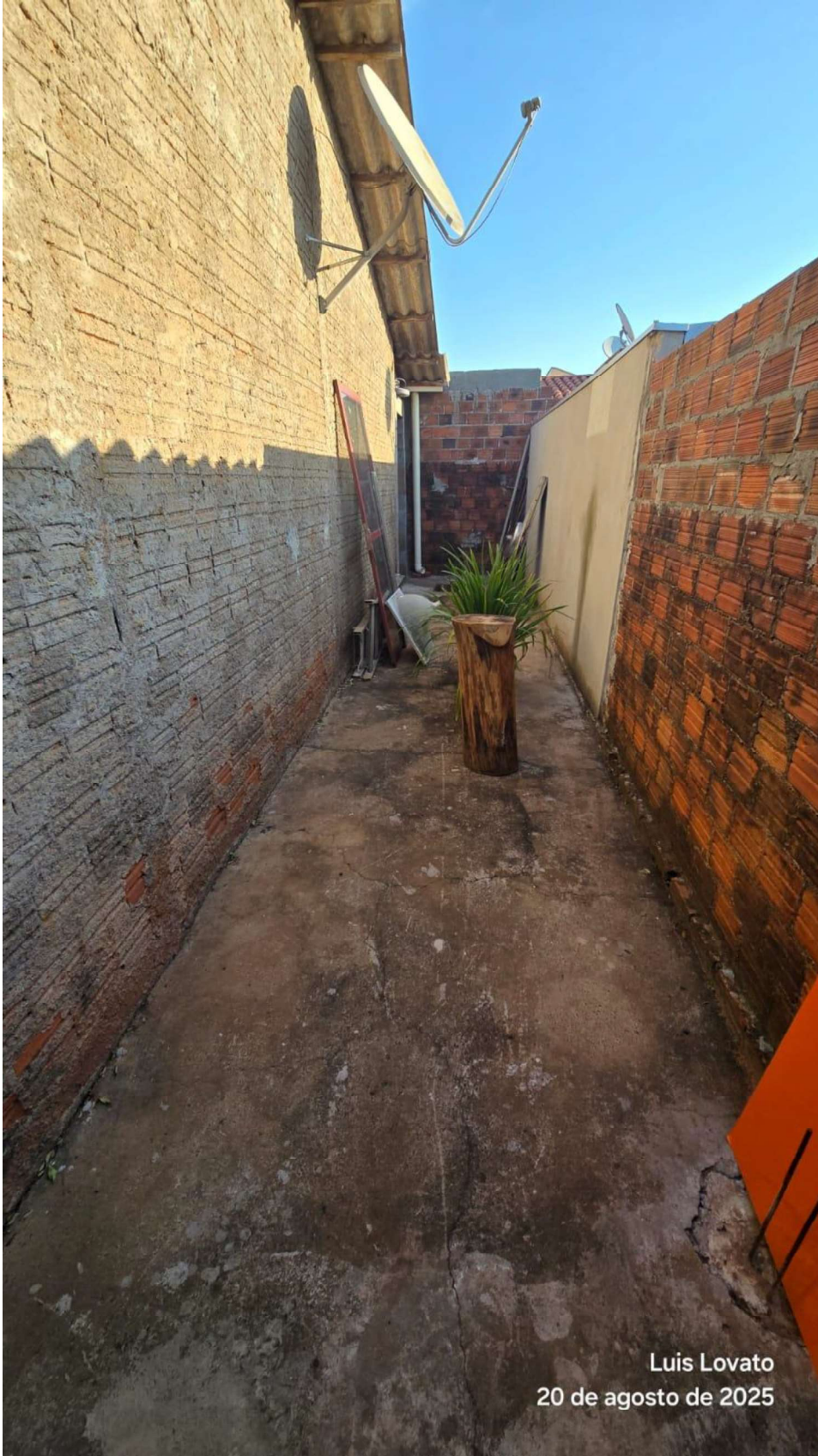


**TJPR**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
20 de agosto de 2025

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
20 de agosto de 2025

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y



**PODER JUDICIÁRIO**

**Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
 COMARCA DE UMUARAMA**

**Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
 Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420**



Luis Lovato  
 20 de agosto de 2025

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y



**TJPR**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
20 de agosto de 2025

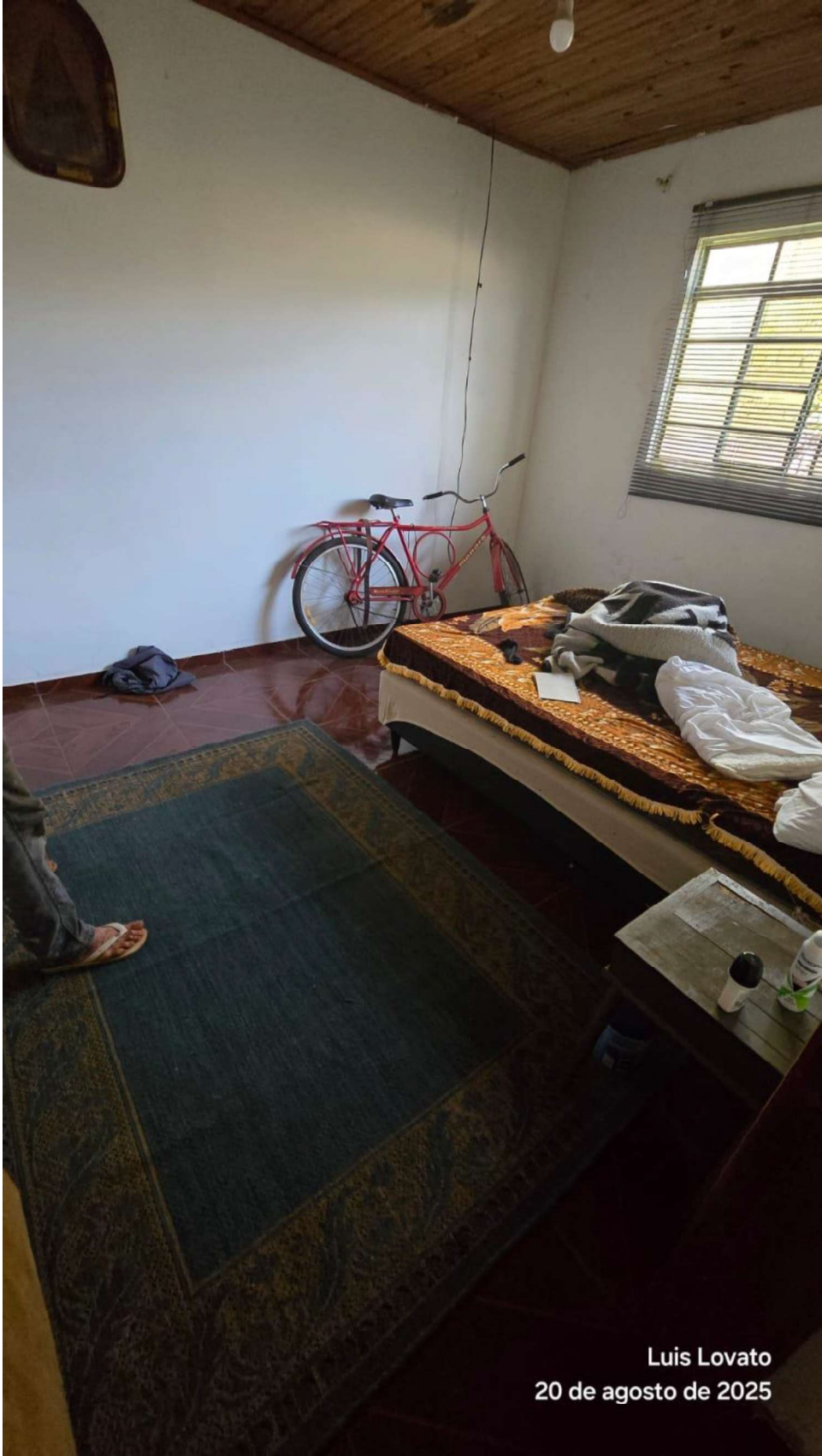
OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y





**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
**COMARCA DE UMUARAMA**  
Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
20 de agosto de 2025

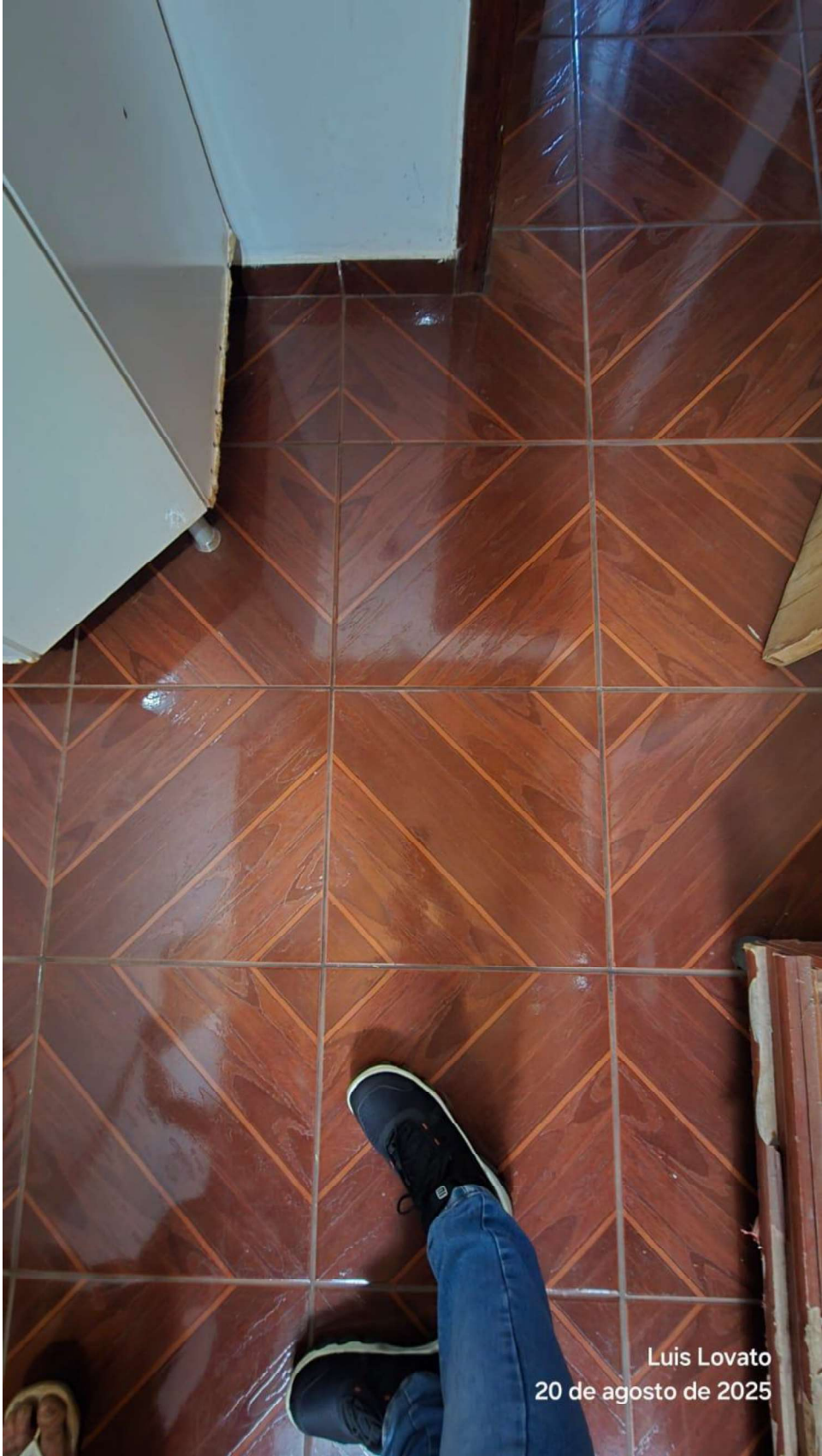
OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y





**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
**COMARCA DE UMUARAMA**  
Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420

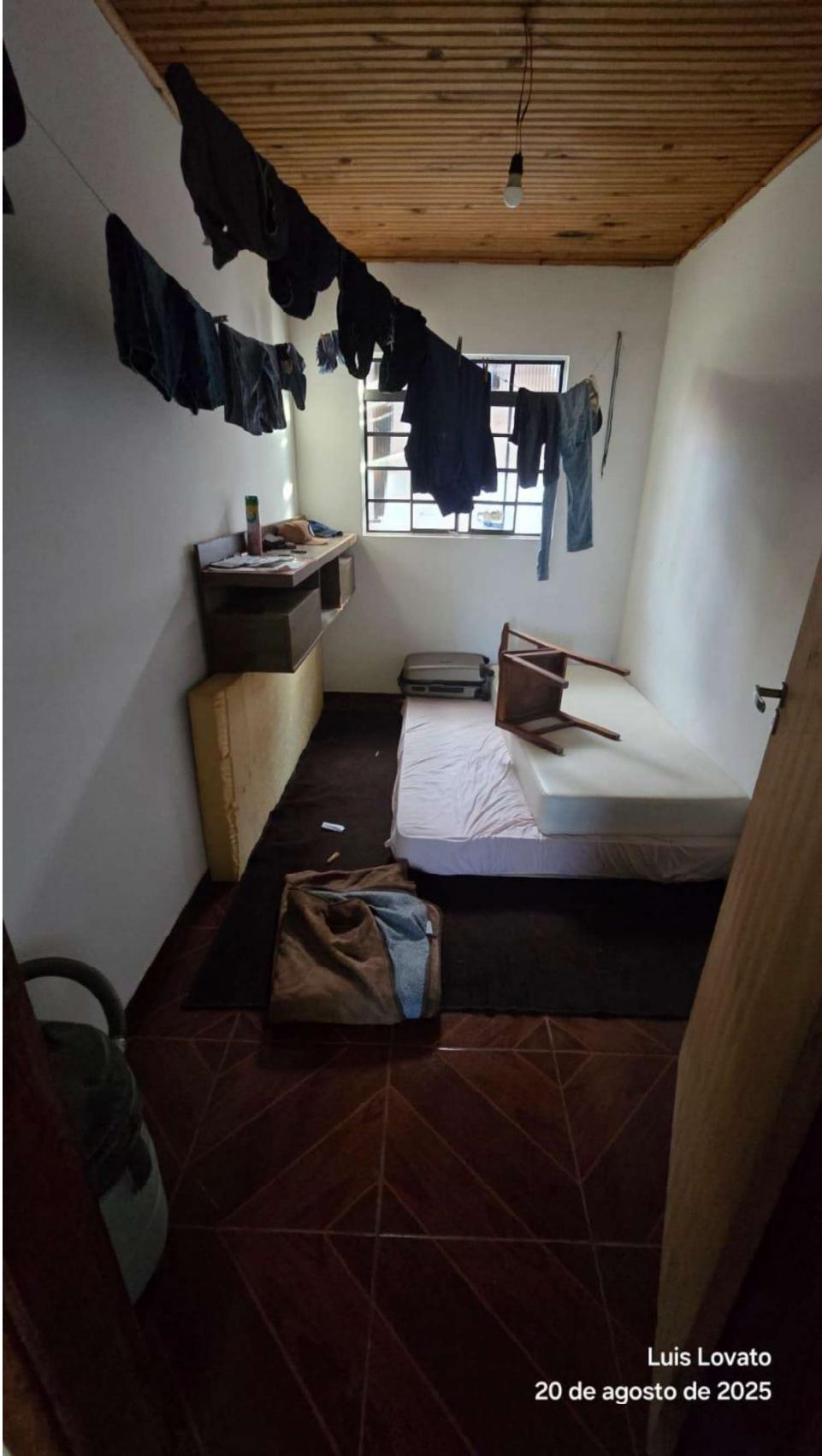


OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y



**PODER JUDICIÁRIO**  
 Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
**COMARCA DE UMUARAMA**  
 Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
 Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
 20 de agosto de 2025

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato

20 de agosto de 2025

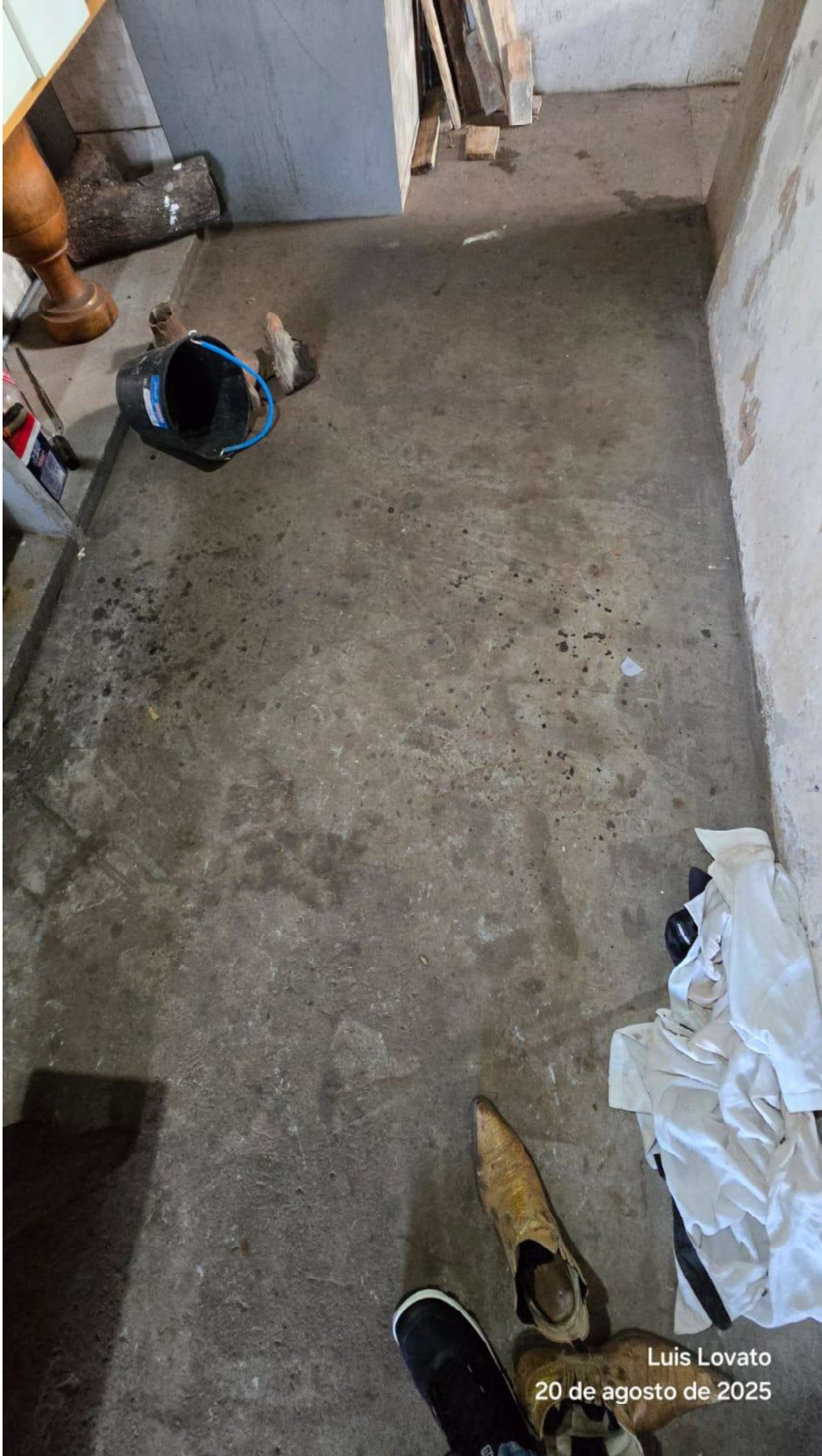
OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
**COMARCA DE UMUARAMA**  
Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
20 de agosto de 2025

OFICIAL DE JUSTIÇA



**PODER JUDICIÁRIO**  
 Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
**COMARCA DE UMUARAMA**  
 Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
 Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
 20 de agosto de 2025

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y



**PODER JUDICIÁRIO**  
 Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
**COMARCA DE UMUARAMA**  
 Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
 Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



Luis Lovato  
 20 de agosto de 2025

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YL 33985 A9G6V QKZ3Y



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico  
Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3259-7420



OFICIAL DE JUSTIÇA