



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: 0012032-11.2025.8.16.0173

Classe Processual: Carta Precatória Cível

Assunto Principal: Diligências

Valor da Causa: R\$0,01

Deprecante(s): • ESTADO DE MINAS GERAIS

Deprecado(s): • UNIPEX DISTRIBUIDORA DE PEÇAS LTDA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Ao(s) **14 dias do mês de novembro 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 endereço indicado no r. mandado e, lá estando, às 18h00min, dei início à **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito no mandado.

Identificação e caracterização do imóvel:

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Estado do Paraná - Comarca de Umuarama REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º Ofício José Jabur Oficial Livro 2 - REGISTRO GERAL	
M. 4831	MATRÍCULA N.º 4831	Data: 29/01/1981
Ficha 1 IMÓVEL RURAL: -Lote de terras sob nº.21-C, da subdivisão do lote nº.21, da Gleba nº.3-Jaracatiã, da Colônia Núcleo Rio da Areia, situado neste Município e Comarca. Lote esse que tem as seguintes medidas e confrontações:-DIVIDE-SE:-Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Córrego Claro, segue confrontando com o lote nº.21/C-1 no rumo NE 40º40' com 1.590 metros, até um marco colocado na beira de uma estrada; daí mede-se pela dita Estrada, rumo ao Patrimônio Perobal - 92 metros, até um marco 7 semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote nº.21/B-1 no rumo SO 40º40' com 1.585 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Córrego Claro e, finalmente, descendo por este, segue até ao ponto de partida. Compreendendo o descrito lote / de terras, uma área de 14,52 hectares ou sejam 145.200 metros quadrados.-		

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 de imóvel rural situado há aproximadamente 2 km do Município de Perobal, com área de 14,52 hectares ou 6,0 alqueires paulista. O imóvel encontra-se cercado por cerca de arame liso, é composto de pasto e não possui benfeitorias.

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, imobiliárias e corretores de imóveis.



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\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, para a presente data.

Umuarama, 26 de novembro de 2025.

(documento assinado digitalmente)

Rodrigo Ferreira Coelho
Cumpridor de Mandado
Matrícula 52.582

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: PJS5L JCT2M VJ3GG XGB7K

