



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: 0000192-38.2024.8.16.0173
Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial
Assunto Principal: Contratos Bancários
Valor da Causa: R\$272.558,69
Exequente(s):

- Banco do Brasil S/A (CPF/CNPJ: 00.000.000/0001-91)
Praça Santos Dumont, 4016 - UMUARAMA/PR - CEP: 87.501-260

Executado(s):

- PAULO CESAR MUNEMORI FUJISAWA (RG: 38718479 SSP/PR e CPF/CNPJ: 808.824.399-87)
Avenida Tiradentes, 2840 - Jardim Paraíso - UMUARAMA/PR - CEP: 87.505-090
- Outros

AUTO DE AVALIAÇÃO

Ao(s) 28 de novembro de 2024, nesta Comarca de Umuarama, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado, expedido por ordem do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível de Umuarama, eu Oficial de Justiça, passei a proceder à avaliação do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), no endereço: Rua Cristal, 1281, Conjunto Ouro Branco, Umuarama/PR, observando as formalidades legais, ou seja:

Descrição do bem:

Data de terras nº 06, da quadra 07, do Loteamento denominado Ouro Branco, situada nesta Cidade de Umuarama/PR, com área de 274,97 m2, com as metragens, divisas e confrontações constantes da matrícula nº 47.249, do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício desta Comarca de Umuarama/PR, em nome do executado Paulo Cesar Munemori Fujisawa. Área construída: 231,80 m2.

Obs: O imóvel está servido de todos os melhoramentos: saneamento básico, iluminação pública, pavimentação asfáltica e sinal de internet.

Pesquisas de mercado efetuadas: imobiliárias de umuarama via consulta website:

Dados	Cód/Ref.	Endereço da amostra	Valor/R\$	Terreno/m2	Construção/m2	R\$/m2	Fator Oferta	Fator Testada		Fator Profundidade		R\$/m2 homogeneizado
								m	Fator	m	Fator	
Portal da cidade de Umuarama		R. Ágata, 3207, Conj. Res. Ouro Branco	R\$ 160.000,00	132,41	70,00	R\$ 1.208,37	-10%	7,40	17,7%	17,89	1,05	R\$ 1.364,41
Portal da cidade de Umuarama		R. Diamante, 1295, Conj. Res. Ouro Branco	R\$ 185.000,00	133,80	70,00	R\$ 1.382,66	-10%	11,10	6,4%	19,00	1,00	R\$ 1.332,61
Garcia Imóveis	4167	R. Ágata, 3562	R\$ 230.000,00	170,95	69,51	R\$ 1.345,42	-10%	13,15	1,0%	13,00	1,18	R\$ 1.461,90

Critérios utilizados na avaliação: Utilizei o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características iguais ou semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Conclusão: Em razão do acima exposto **AVALIO** o(s) bem(ns) acima no valor de **R\$ 380.000,00 (TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)**, nas condições que se encontra na data e hoje. Do que para constar lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Ronaldo Claudino da Silva
Oficial de Justiça