



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: 0002356-10.2023.8.16.0173

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Despesas Condominiais

Valor da Causa: R\$39.911,14

- Exequente(s):
- CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAUCÁRIA (CPF/CNPJ: 76.719.095/0001-60) representado(a) por Cássio Jandrey Alves (RG: 001750224 SSP/MS e CPF/CNPJ: 115.005.109-47)
Avenida Maringá, 4858 - Zona III - UMUARAMA/PR - CEP: 87.502-080
- Executado(s):
- EVELYN KERR SILVA REDESCHI (CPF/CNPJ: 047.649.059-65)
Rua Riachuelo, 1260 - Guaíra - GUAÍRA/PR - CEP: 85.980-000
 - THAIS DOS REIS (RG: 124737451 SSP/PR e CPF/CNPJ: 082.506.049-46)
Travessa Viena, 121 - Centro - ASSIS CHATEAUBRIAND/PR - CEP: 85.935-000
- Terceiro(s):
- ATILA SILVESTRE (RG: 83815604 SSP/PR e CPF/CNPJ: 041.313.599-36)
Travessa Viena, 121 - Jd. Europa - ASSIS CHATEAUBRIAND/PR - CEP: 85.936-362
 - GUSTAVO ZULIANE DE OLIVEIRA (CPF/CNPJ: 311.155.958-06)
RUA DOUTOR ROGERIO LUZ, 706 - Guaíra - GUAÍRA/PR - CEP: 85.980-000

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos **10/03/2026 (dez de março de dois mil e vinte e seis)**, nesta Comarca de Umuarama, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado do MM(a) Juiz de Direito da **3ª Vara Cível de Umuarama**, expedido nos autos em epígrafe, eu, Oficial de Justiça ao final assinado, passei a proceder à avaliação do(s) bem(ns) abaixo descrito, localizado na **Avenida Maringá, 4858, Condomínio Residencial Araucária, Umuarama/PR**, observando as formalidades legais, na forma que segue.

Identificação e caracterização do imóvel:

Imóvel: Apartamento nº 101, situado no primeiro andar do Edifício "Residencial Araucária", situado na Avenida Maringá nº 4858, nesta cidade de Umuarama-PR, possuindo área útil de 140,48 m², área comum de 28,22 m², área total de 168,70 m², fração ideal do solo de 36,681 m² ou 3,0699%, com as seguintes confrontações constantes da Matrícula nº 20.881 do 1ª Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

O apartamento possui uma sala de jantar, uma suíte, dois quartos, sala de estar dois banheiros social, lavanderia, uma dispensa. A lavanderia possui piso cerâmica antigo e a parede possui uma aparente infiltração de água, necessitando de reforma na pintura.

Localização: LAT: -23.758693409499344, LON: -53.30388989980476. O imóvel fica situado na Avenida Maringá, 4858, Centro de Umuarama-PR, próximo à avenida



Paraná, Colégio Estadual, Correios, Unipar, Estádio Municipal e Bosque Uirapuru.



Data da vistoria: 10/03/2026, às 16h20min, acompanhado da Síndica, Sra. Emy Uchimura.



Pesquisas de Mercado:

A primeira informação foi obtida por meio da síndica, Sra. Emy Uchimura, é de que no prédio há outro apartamento semelhante, cujo valor do aluguel é em torno de R\$ 2.000,00. Assim, considerando que o valor do aluguel corresponde a aproximadamente 0,4% do valor do imóvel, com base nessa informação, concluí, de forma preliminar, que o valor do imóvel seja em torno de R\$ 500.000,00. A seguir passei a realizar pesquisas nos websites imobiliários:

Item	Dados	Cód/Ref.	Link
1	Imobiliária União	51181	https://umuarama.imobiliarioparana.com.br/imoveis/uniao/51181
2	Sian Imóveis	112427	https://sianimoveis.com.br/imovel/vendaapartamentozona-iiiumuarama-pr/95769

Endereço da amostra	Valor/R\$	M2	R\$/m2	Fator Oferta	Fator localiza-ção	R\$/m2 homogenei-zado
Av. Maringá, 4858, Ed. Araucária, ap 901	R\$ 570.000,00	140,00	R\$ 4.071,43	-10%	-8%	R\$ 3.338,57
Av. Maringá, 4858, Ed. Araucária	R\$ 1.300.000,00	300,00	R\$ 4.333,33	-10%		R\$ 3.900,00

MÉDIA PONDERADA/m2	
" +20% "	R\$ 4.343,14
" -20% "	R\$ 2.895,43
Eliminados	0
Média	R\$ 3.619,29

O valor do metro quadrado das pesquisas dos websites foi de R\$ 3.620,00 o m2 homogeneizado, totalizando o valor médio de R\$ 506.800,00. Somando-se ao valor obtido conforme o valor do aluguel (R\$ 2.000,00), conforme informações da Síndica, e considerando que o valor correspondente à média de 0,4%, do valor do imóvel portanto, R\$ 500.000,00, temos a soma de R\$ 506.800,00 + R\$ 500.000,00 = R\$ 1.006.800,00 ÷ 2 = R\$ 503.400,00.

Critérios utilizados: 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 exposto, **AVALIO** o imóvel acima, em sua totalidade, na data do presente laudo, com o arredondamento permitido pela Norma ABNT NBR 14653-1, item 7.7.1, no valor de **R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)**, nas condições em que se encontra na data e hoje.

Para constar lavrei o presente laudo que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.



Ronaldo Claudino da Silva
Oficial de Justiça

