



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Fórum da comarca de Umuarama
R. Desembargador Antônio Ferreira da Costa, 3693 - Zona I - CEP: 87.501-200

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Aos 31 dias do mês de março do ano de 2026, Eu, **JAIME GOMES DE ARAÚJO**, Técnico Cumpridor de Mandados, da Comarca de Umuarama/PR, dirigi-me ao endereço: no exercício das atribuições legais que me são conferidas, em cumprimento ao mandado expedido nos autos do processo nº **0012866-14.2025.8.16.0173**, procedi à avaliação do bem abaixo descrito, conforme diligência realizada.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo de bem:** Terreno urbano com edificação
- **Matrícula:** nº 2868, do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício desta Comarca de Umuarama/PR
- **Descrição:** Data de terras nº 18, da quadra nº 42, da Zona 2, situado na Rua Minas Gerais, 5473, Zona 2, Umuarama/PR, com área do terreno de 490,00 m² e área de 212,00 m² construídos, medindo 14,00 metros de frente.
- **Endereço:** Rua Minas Gerais, 5473, Zona 2, Umuarama/PR,.
- **Área total:** 702,00 m² (Terreno + Construção)
- **Cadastro Geral:** 255900 (Prefeitura)

CONDIÇÕES DO IMÓVEL

- O terreno encontra-se **com área do terreno de 490,00 m² e construção mista em alvenaria e madeira, com 212,00 m² (área construída).**
- A área total é de **702,00 m².**
- A área possui acesso por via pública pavimentada, com disponibilidade de infraestrutura urbana básica, como **rede de água, energia elétrica, esgoto e iluminação pública.**
- Localização na rua: O terreno se situa no meio da quadra, com frente para o sudoeste.
- Trata-se de uma residência com 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, sala, copa, cozinha e 04 (quatro) banheiros, varanda nos fundos, lavanderia e despensa.

DADOS DO PROPRIETÁRIO E DEPOSITÁRIO

- **Nome:** ESPÓLIO DE ODAIR RAIMUNDO CAMPAGNOLI representado(a) por LUCIA DE FATIMA DIAS CAMPAGNOLI
- **Endereço:** Rua Minas Gerais, 5473 - Zona II - UMUARAMA/PR - CEP: 87.501-410.
- **Telefone:** Não consta



- **RG:** Não consta
- **CPF:** 209.083.939-20

METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO

Amostras de terrenos edificados a venda no mesmo setor, excluindo os 10% do preço de venda, de acordo com a norma NBR 14653-2, que tem como principais aspectos:

“Objetivo: Padronizar procedimentos, terminologia e metodologias (como o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) para avaliação de imóveis em zonas urbanas.

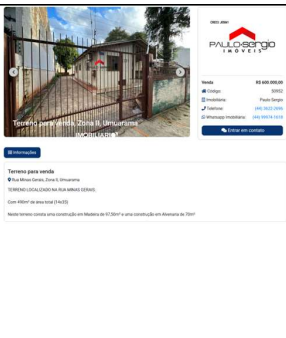
Aplicação: Aplica-se a casas, apartamentos, terrenos, prédios comerciais e glebas urbanizáveis.

Fundamentação e Precisão: A norma classifica o trabalho através de Graus de Fundamentação e Graus de Precisão, definindo o rigor técnico da avaliação.







Documentação: Estabelece os requisitos mínimos para Laudos de Avaliação e Pareceres Técnicos.


Substituição: Substituiu antigas normas como NBR 5676, NBR 8951, NBR 8976 e NBR 13820.”

Nesta avaliação foi utilizada a média ponderada (exclusão do maior valor por m², desde que atinja o percentual de 20% acima do valor médio encontrado e exclusão do menor valor por m², desde que atinja o percentual de 20% abaixo do valor médio encontrado).






1	2	3	4	5
Print De Terrenos À Venda	Endereço	Área construída m ² + Área do terreno m ²	Valor Total R\$	VALOR R\$/M ²
	1 – Rua Minas Gerais, Zona II, Umuarama	Á. C. Madeira de 97,50m ² e Alvenaria de 70m ² , área do terreno 490,00 m ² Área total 657,50 m ²	600.000,00	912,55



 <p>TRIANGULO</p> <p>Residência para venda, Zona II, Umuarama, 245,00m², com 4 quartos</p> <p>Residência para venda, 245,00m², com 4 quartos</p>	<p>2 – R PARAIBA, 5507, Zona II, Umuarama.</p>	<p>Á. C. 141,15 m². A. Terr. 245,00 m² Área total 386,15 m²</p>	<p>550.000,00</p>	<p>1.424,32</p>
 <p>MARCELO</p> <p>Residência para venda, Zona II, Umuarama, 525,00m², com 4 quartos</p> <p>Residência para venda, 525,00m², com 4 quartos</p>	<p>3 – Rua Piauí, 3475, Zona II, Umuarama</p>	<p>Á. C. 525,00 m². A. Terr. 150,00 m² Área total 675,00 m²</p>	<p>600.000,00</p>	<p>888,00</p>
 <p>REIS</p> <p>Residência para venda, Zona II, Umuarama, 186,00m², com 4 quartos</p> <p>Residência para venda, 186,00m², com 4 quartos</p>	<p>4 – Rua Bahia, 5120, Zona II, Umuarama</p>	<p>Á. C. 186,17 m². A. Terr. 157,50 m² Área total 343,67 m²</p>	<p>780.000,00</p>	<p>2.269,62</p>
 <p>TAVARES</p> <p>Residência para venda, Zona II, Umuarama, 500,00m², com 3 quartos</p> <p>Residência para venda, 500,00m², com 3 quartos</p>	<p>5 – Avenida Rio de Janeiro, 5291, Zona II, Umuarama</p>	<p>Á. C. 188,54 m². A. Terr. 500,00 m² Área total 688,54 m²</p>	<p>680.000,00</p>	<p>987,60</p>
 <p>TRIANGULO</p> <p>Residência para venda, Zona II, Umuarama, 490,00m²</p> <p>Residência para venda, 490,00m²</p>	<p>6 – R BAHIA, 5486, Zona II, Umuarama</p>	<p>Á. C. 319,00 m². A. Terr. 490,00 m² Área total 809,00 m²</p>	<p>570.000,00</p>	<p>704,57</p>
 <p>UNIAO</p> <p>Residência para venda, Zona II, Umuarama, 268,00m²</p> <p>Residência para venda, 268,00m²</p>	<p>7 – Rua Pará, 2958, Zona II, Umuarama</p>	<p>Á. C. 128,58 m². A. Terr. 268,45 m² Área total 397,03 m²</p>	<p>300.000,00</p>	<p>755,61</p>

 <p>Residência para venda, Zona II, Umuarama, 490,00m², R\$ 500.000,00</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p> <p>Residência para venda, R\$ 500,000</p>	<p>8 – Rua Minas Gerais, 5530, Zona II, Umuarama</p>	<p>Á. C. 170,75 m². A. Terr. 490,00 m² Área total 660,75 m²</p>	<p>500.000,00</p>	<p>756,72</p>
--	---	--	--------------------------	----------------------

FOTOS DA RESIDÊNCIA AVALIADA

<p>Itens de Cadastro - Medidas</p> <p>Área do Lote: <input type="text" value="490,0"/></p> <p>Área Total Construída: <input type="text" value="212,0"/></p> <p>Profundidade: <input type="text" value="35,0"/></p>	<table border="0"> <tr> <td>Nome do Logradouro MINAS GERAIS</td> <td>Bairro ZONA 2</td> </tr> <tr> <td>Comprimento (m) 14,76</td> <td>Sentido MD</td> </tr> <tr> <td>Código Seção 915</td> <td>Código Logradouro 253</td> </tr> <tr> <td>Lado E</td> <td></td> </tr> </table>	Nome do Logradouro MINAS GERAIS	Bairro ZONA 2	Comprimento (m) 14,76	Sentido MD	Código Seção 915	Código Logradouro 253	Lado E	
Nome do Logradouro MINAS GERAIS	Bairro ZONA 2								
Comprimento (m) 14,76	Sentido MD								
Código Seção 915	Código Logradouro 253								
Lado E									
	<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA Estado do Paraná Exercício: 2026</p> <p>Situação Cadastral</p> <hr/> <p>Inovel Normal</p> <p>Cadastro: 255900 Quadra Fisc.: 0042 Lote Fisc.: 0018</p> <p>Nome: ESPÓLIO DE ODAIR RAIMUNDO CAMPAGNOLI</p> <p>Endereço: RUA MINAS GERAIS, 5473 -</p> <p>Bairro: ZONA 2</p> <p>Cidade: UMUARAMA - PR</p>								
									
									



Itens de Cadastro - Lote

Unidades Construídas 1	Situação do Levantamento Exportado
Cadastro Dirigido - Diferença de Área Era Construído e agora a Área Aumentou	Situação do Imóvel Ocupação Normal
Ocupação do Lote Construído	Limitação Com cerca/muro
Patrimônio Particular	Destinação Residencial
Imune / Isento IPTU Não	Isento TSU Não
Situação do Terreno Uma frente	Esgoto Sim
Topografia Plano	Água Sim
Pedologia Normal	Iluminação Sim
Calçamento Sim	Limpeza Urbana Sim
Gal.Pluvial Sim	Rede Telefônica Sim
Guias e Sarjetas Sim	Coleta Lixo Sim





PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 255900	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 255900
Distrito: 01 Setor: 0001 Quadra Fiscal: 0042 Lote: 0336 Unidade: 001		

LOCALIZAÇÃO

Quadra Fiscal: 0042 Lote Fiscal: 0018

Logradouro: [253] RUA MINAS GERAIS, Nº 5473
Bairro: [2] ZONA 2
Loteamento: [2] ZONA 2
Condomínio: [999] Sem Informação

INFORMAÇÕES BUROCRATICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRÁ:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva: 0
Data de Inclusão: 12/07/2011
Data de Alteração: 15/09/2025
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSOES

Area do Lote: 490,00 m²
Area Util do Lote: 490,00 m²
Area Privativa: 0,00 m²
Area Comum: 0,00 m²
Profundidade: 35,00 m²

Valor Venal Imóvel R\$:

PROPRIETARIOS

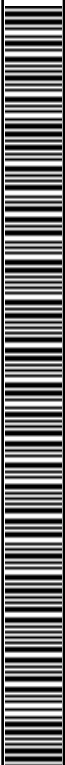
Principal PRINCIPAL [100,00%]
Proprietário: [19395] ESPOLIO DE ODAIR RAIMUNDO CAMPAGNOLI
Principal NÃO PRINCIPAL [0,00%]
Proprietário: [165344] LUCIA DE FATIMA DIAS CAMPAGNOLI

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
/ 915	14,00 m ²	[253] MINAS GERAIS	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Fator Localiz.	1 - 131	Ocupacao	6 - Construido
Sit.Terreno	8 - Uma frente	Sit.Destinacao	11 - Residencial
Pedologia	18 - Normal	Topografia	21 - Plano
Limitacao	25 - Com cerca/muro	Patrimonio	28 - Particular
Uso do Imovel	31 - Proprio	Imune Isento IPTU	33 - NÃO
Imune Isento TSU	35 - Não	Esgoto	1 - Sim
Agua	3 - Sim	Iluminacao	5 - Sim
Calcamento	7 - Sim	Limpeza Urbana	9 - Sim
Gal.Pluvial	11 - Sim	Rede Telefonica	13 - Sim
Guias e Sarjetas	15 - Sim	Coleta Lixo	17 - Sim
Área Terreno	1 - 490	Testada Imovel	1 - 14
Test.Serv. Ilum.Publi	1 - 14	Test.Serv.Cons.Calca	1 - 14
Test.Serv.Limp.Publi	1 - 14	Área Total Construida Anterior	1 - 157
Situação Cadastro	1 - Ativo	Id. Lote Geo	1 - 967
Fone	1 -	CORRESP - Rua/Av	1 -
CORRESP - Numero	1 - 0	CORRESP - Bairro	1 -
CORRESP - Complement	1 -	CORRESP - Cidade/Uf	1 -
CORRESP - Cep	1 - 0	Registro de Imóveis	2 - 2º Oficio
Compl. Loteamento	999 - Sem Informação	ADMINISTRADORA	999 - Não informado
Desmembra IMP/TAXA?	0 - Não	CARTA - Ciente em	1 - 11/07/2011
CARTA - Aguardar até	1 - 11/08/2011	EXEC FISC - VARA CIV	1 - 1ª Vara Cível
CARTA - lote	1 - 004/2011	Isenção - Período	1 -
Isenção - Processo	1 -	Data da Atualização	1 - 12/07/2011
E-Mail	1 - INFORME	Carta - Entregue	1 - Sim
R.G. - Numero	1 - 0		





**PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026**

Cadastro Imobiliário Completo

SEGMENTOS

Seqüência: 1	Tipo: 1 - Casa/Sobrado	Situação:	
Área Total Edificada	1 - 212,00	1 - Residencial	
Caracterizacão	1 - Casa/sobrado	69 - Mista	
Sit.Construção	56 - Frente	25 - Sim	
Data da Informação	1 -	1 - Casa/sobrado	
36 - Reves.Externo Antiga	10 - Oleo	40 - Conjugada	
45 - Inst.Eletrica Antiga	54 - Aparente	56 - Frente	
67 - Área Total Edificada Antiga	1 - 157	29 - Telha	
Posicao	37 - Isolada	27 - Sim	
66 - Área de Unidade Antiga	1 - 157	89 - Não	
Elementos de Fachada - Novo	3 - Madeira	36 - Mais de uma interna	
Sit.Imovel	62 - Ocupado	19 - Sim	
Coleta de Lixo	31 - Sim/Dia	1 - ***Sim	
42 - Tipo Construção Antiga	41 - Avenaria	45 - Concreto	
47 - Fachada Antiga	59 - Recuada	1 - 12101	
Estado de Conservação - Novo	3 - Regular	1 - 2011	
Água	21 - Sim	ANO DA CONSTRUÇÃO	
Caracterização - Novo	1 - Casa/Sobrado	Água de Poco	
Piscina/SPA - Novo	2 - Não	Posição - Novo	
Inst.Eletrica	55 - Embutida	Área de Unidade	
Piscina/SPA	86 - Não	Fachada	
44 - Est.Conservacao Antiga	50 - Bom	40 - Inst.Sanitaria Antiga	
Tipo Edificação - Novo	2 - Madeira	IDKEY	
Piso	21 - Especial	Elevador - Novo	
Fossa	32 - Não	Forro	
38 - Forro Antiga	23 - Madeira	Forro - Novo	
Est.Conservacao	50 - Bom	Reves.Externo	
Recuo - Novo	2 - Recuada	Projeto Arquitetônico - Novo	
Num.Pavimentos	1 - 1	Tipo Construção	
39 - Cobertura Antiga	29 - Telha	37 - Piso Antiga	
Área Fração	1 - 490	63 - Coleta de Lixo Antiga	
Área Anterior Unidade	1 - 0	Sit.Destinação	
Área Construída: 212,00 m ²	Área Coberta: 0,00 m ²	Área Descoberta: 0,00 m ²	Área Não Lançada: 0,00 m ²

AREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m ²	Área Coberta Tributada:	0,00 m ²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m ²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m ²	Área Descoberta:	0,00 m ²	Área Descoberta Não:	0,00 m ²
Histórico Área Total Construída:	212,00 m ²	Área Total Tributada:	0,00 m ²	Área Total Não Tributada:	0,00 m ²

ISENÇÕES

Código	Isenção
0	SEM ISENCAO

METODOLOGIA

- Resultado da soma dos 08 (oito) valores por m² da coluna 05 (cinco) – **R\$ 8.698,99**
- Resultado da soma dos valores da coluna 05 (cinco), dividido pelo número de linhas: 08 (oito), valor encontrado da média do m² - **R\$ 1.087,37.**
- **Exclusão** do maior valor, o valor encontrado é o da linha 04 (quatro) **R\$ 2.269,62.**
- **Exclusão** do menor valor, o valor encontrado é o da linha 06 (seis) **R\$ 704,57**
- Soma de todos os valores restantes da coluna 05 (cinco), excluídos o maior e o menor valor, obtém-se o total de **R\$5.724,80 (cinco mil, setecentos e vinte e quatro reais, e oitenta centavos).**
- Com a soma dos valores dos 06 (seis) itens da coluna 05 (cinco), **R\$ 5.724,80**, divide-se por 06 (seis) linhas restantes, obtendo-se o valor médio por m², **R\$ 954,13 (novecentos e cinquenta e quatro reais e treze centavos).**
- Aplica-se o desconto de 10% (por se tratar de residência a venda), **R\$ 954,13 – 10% (95,41) = R\$ 858,72 (oitocentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos)**
- Por fim, multiplica-se o resultado acima, pelo tamanho da área construída (212,00 m²), somado à metragem total do terreno (490,00 m²), que totaliza (702,00 m²), pelo valor da média ponderada final **R\$ 858,72 (oitocentos e cinquenta e oito reais e setenta e**



dois centavos), obtendo o valor final do imóvel R\$ 602.821,44 (seiscentos e dois mil, oitocentos e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos).

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Considerando a localização, dimensão, características físicas e infraestrutura disponível, bem como pesquisa de mercado de imóveis similares na região, atribuo a residência o valor estimado de: **R\$ 602.821,44 (seiscentos e dois mil, oitocentos e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos).**

Nada mais havendo, lavro o presente Auto de Avaliação, que vai por mim assinado eletronicamente.

JAIME GOMES DE ARAÚJO
Técnico Cumpridor de Mandados
Matrícula 13522

Umuarama/PR, em 31 de março de 2026

