



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI**  
**Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR**

**Execução de Título Extrajudicial, n.º 0000999-38.2017.8.16.0162**  
**Vara Cível de Sertanópolis**

BANCO BRADESCO S/A.....Exequente  
ELENA APARECIDA CASU ZANIN .....Executada  
LUIZ ZANIN .....Executado

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

No dia 19/06/2022, em cumprimento ao mandado da MM.ª Juíza de Direito desta Comarca, expedido dos autos e com as partes acima identificado, dirigi-me à Rua Goiás, n.º 384, Centro, nesta comarca e sendo aí, às 14:20 horas **PROCEDI A AVALIAÇÃO**, do bem imóvel abaixo descrito, nos termos do disposto no Código de Processo Civil, conforme as seguintes especificações:

**1 – CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:**

“Um lote urbano de terras, sob o n.º 03 (três) da quadra n.º 35 (trinta e cinco), com área superficial de 468,75 metros quadrados, situado na Rua Goiás, nesta cidade e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: - Pela frente, numa largura de 12,50 metros, com a Rua de Goiás, de um lado, numa extensão de 37,50 metros, com os lotes de n.ºs 02 e fundos do lote n.º 24 (vinte e quatro); de outro lado, numa extensão de 37.50 metros, com o lote n.º 04 (quatro); e, finalmente nos fundos, numa largura de 12,50 metros, com o lote n.º 23 (vinte e três).”.

Imóvel matriculado sob n.º 2.312, na Serventia de Registro de Imóveis desta Comarca.

**2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

**2.1 – Característica física e utilização/finalidade:**

Trata-se de um imóvel que está identificado pelo n.º 384 e localizado na Rua Goiás, entre os logradouros transversais denominados Rua Luiz Deliberador e Rua Pio XII, na área do quadro central da cidade, cujo local é predominantemente residencial, com pontos comerciais nas proximidades.

O acesso ao imóvel é realizado através da via pavimentada por asfalto.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI**  
**Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR**

O terreno esta localizado na parte interna da quadra, onde foi verificada a edificação de benfeitoria residencial em alvenaria, ou seja, muro divisor com portões de acesso vazados em metal e uma área coberta de múltiplo uso ao fundo.

O imóvel e as suas benfeitorias são habitados, a título de moradia permanente, pela Sr.<sup>a</sup> Helen Angela Zanin, filha dos executados.

**2.2 – Melhoramentos públicos existentes:**

A localidade do imóvel possui as redes de abastecimento de energia elétrica, abastecimento de água tratada, de telefonia fixa, iluminação pública, bem como e serviço municipal de coleta de lixo e esgotamento sanitário.

**3 - BENFEITORIA:**

**3.1 - Residência e área coberta.**

Uma residência térrea, com aproximadamente 230 (duzentos e trinta) metros quadrados de área construída.

A edificação está totalmente acabada, possui estrutura de sustentação em concreto armado, vedação em alvenaria, esquadrias das portas em madeira e esquadrias das janelas em metal e vidro, possui os banheiros e cozinha, com pisos e paredes revestidos em cerâmica, bem como, o restante da edificação possui piso cerâmico. Tanto a parte interna e externa estão com a pintura em boas condições.

A residência possui forração laje e cobertura composta por estrutura de sustentação em madeira e por telhas de barro.

A parte externa possui todos os acessos revestidos com piso cerâmico e os locais destinados ao jardim, possuem cobertura com pedras britadas.

Ao fundo existe uma edificação destinada a lavanderia, depósito e área coberta com churrasqueira, com aproximadamente 70 (setenta) metros quadrados de área construída.

A edificação está totalmente acabada, possui estrutura de sustentação em concreto armado, vedação em alvenaria, esquadrias das portas em madeira e esquadrias das janelas em metal e vidro, com piso cerâmico. Tanto a parte interna e externa estão com a pintura em boas condições.

A edificação não possui forração e a cobertura é composta por estrutura de sustentação em madeira e por telhas de barro.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI**  
**Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR**

As referidas edificações possuem idade aparente de 25 anos e com reparos simples a serem executados.

#### **4 – PESQUISA DE VALORES**

##### **4.1 - IMÓVEL**

O valor de avaliação dos imóveis foi obtido através do método de valor mercado praticado nesta comarca de Sertanópolis, mais precisamente na região de localização do imóvel, considerando a infra-estrutura existente, o potencial de utilização, a facilidade de acesso, o tipo e a qualidade das vias de acesso, a quantidade total da área, o padrão das construções da região, questão da oferta e da procura, fatores estes apurados junto à empresa MS Corretora de Imóveis, Imobiliária Fátima Ferreira, na Prefeitura do Município de Sertanópolis – Setor de Tributação, no Tabelionato de Notas e na Serventia de Registro de Imóveis desta Comarca, bem como, consultados corretores de imóveis autônomos desta cidade.

##### **4.2. - BENFEITORIAS**

O valor da avaliação das benfeitorias, foi calculado tomando-se por base o índice médio do Custo Unitário Básico – CUB, tendo por referência Projetos – Padrão Residenciais – Padrão Alto (R-1), conforme consulta realizada por meio eletrônico na página do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná, na *internet* e utilizados fatores de depreciação, através do Método de Ross-Heidecke, que levam em consideração a vida útil máxima, o padrão e o estado de conservação da construção, conforme as tabelas que seguem anexo.

#### **5 – DETERMINAÇÃO DO VALOR**

Diante das informações coletadas “*in loco*” acima e considerando ainda a pesquisa de valores realizada e as características inerentes ao imóvel, incluída as variáveis tais como: a localização, o tamanho da área, a topografia, o potencial de utilização, dentre outras, **PROCEDO A AVALIAÇÃO** da seguinte forma:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI**  
**Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR**

**5.1 – IMÓVEL**

Pelo valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais),  
correspondente a integralidade do imóvel.

**Total da avaliação do imóvel.....: R\$ 270.000,00**

**5.2 – BENFEITORIAS**

5.2.1 - Residência e área de múltiplo uso.

Pelo valor de R\$ 582.000,00 (quinhentos e oitenta e dois mil reais),  
tendo por base o cálculo I, da Planilha para cálculo de valor de construção,  
em anexo.

**Total da avaliação da benfeitoria .....: R\$ 582.000,00**

**5.3 - TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS.**

Imóvel .....	R\$	270.000,00
Residência e área coberta .....	R\$	582.000,00
<b>TOTAL DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>R\$</b>	<b>852.000,00</b>

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por **R\$ 852.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS).**

Do que para constar lavrei o presente Auto, que depois de lido  
achado conforme, vai devidamente assinado.

Custas da Avaliação + despesas de condução: Recebidas, vide GRC.

**EVALDO CÓDOLO**  
Oficial de Justiça Avaliador





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI**  
**Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR**

**TABELA DE VIDA ÚTIL DA CONSTRUÇÃO.**

**VIDA PROVÁVEL E COEFICIENTE RESIDUAL**

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TIJOLO		ESTRUR.C.ARM ou AÇO	
	Vida (anos)	Kr	Vida (anos)	Kr
- Casa isolada	50	0.15	50	0.20
- Casa de vila	40	0.15	45	0.20
- Apto.s/elevador	35	0.20	40	0.20
- Apto.c/elevador	30	0.20	35	0.20
- Comerc.s/elevador	35	0.15	40	0.20
- Comerc.c/elevador	30	0.15	35	0.20
- Loja	40	0.10	50	0.20
- Armazém	48	0.10	55	0.15
- Depósito	35	0.10	45	0.15
- Garagem pública	35	0.10	40	0.15
- Galpão industrial	35	0.10	50	0.15
<b>CONSTRUÇÕES RÚSTICAS</b>			<b>Vida (anos)</b>	<b>Kr</b>
- Madeira do tipo proletário (não pintada)			30	0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)			40	0.10
- Barro armado (paredes rebocadas e caia-das, cobertura de telhas)			30	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)			25	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)			20	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de sapé			20	0.10

Fonte: [www.spu.planejamento.gov.br/arquivos\\_down/spu/orientacao\\_normativa/ON\\_GEADE\\_004\\_FINAL\\_anexo.PDF](http://www.spu.planejamento.gov.br/arquivos_down/spu/orientacao_normativa/ON_GEADE_004_FINAL_anexo.PDF)







**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI**  
**Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR**

**TABELA DE DEPRECIAÇÃO.**

**Tabela de Ross-Heldecke**  
**Depreciação Física - Fator "K"**

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

Fonte: [www.ibapepb.org.br/includes/tab\\_ross.pdf](http://www.ibapepb.org.br/includes/tab_ross.pdf)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI  
Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR

TABELA DE CUSTOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO.

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Maio/2024. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.284,44	0,31%
PP-4	2.096,90	0,24%
R-8	1.991,44	0,24%
PIS	1.580,74	0,31%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.836,62	0,25%
PP-4	2.658,86	0,18%
R-8	2.315,75	0,21%
R-16	2.244,22	0,17%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.477,91	0,48%
R-8	2.824,10	0,35%
R-16	2.857,99	0,18%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.626,46	0,14%
CSL-8	2.270,82	0,17%
CSL-16	3.029,90	0,16%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.828,82	0,14%
CSL-8	2.534,72	0,19%
CSL-16	3.378,52	0,18%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.445,72	0,16%
GI	1.261,42	0,33%

Sinduscon-PR

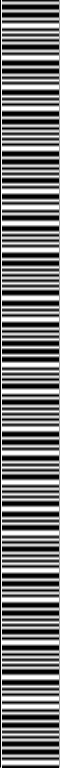
Data de emissão: 31/05/2024 16:20



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI**  
**Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR**

**PLANILHA PARA CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO.**

I		
Identificação da Construção		
Item	3.1	Residência
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida: 50 Conservação: E		58,2
Valor CUB R\$/m2		R\$ 3.477,91
K =		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		1453,77
Total de m2 da construção		400
Valor da avaliação		R\$ 581.506,55

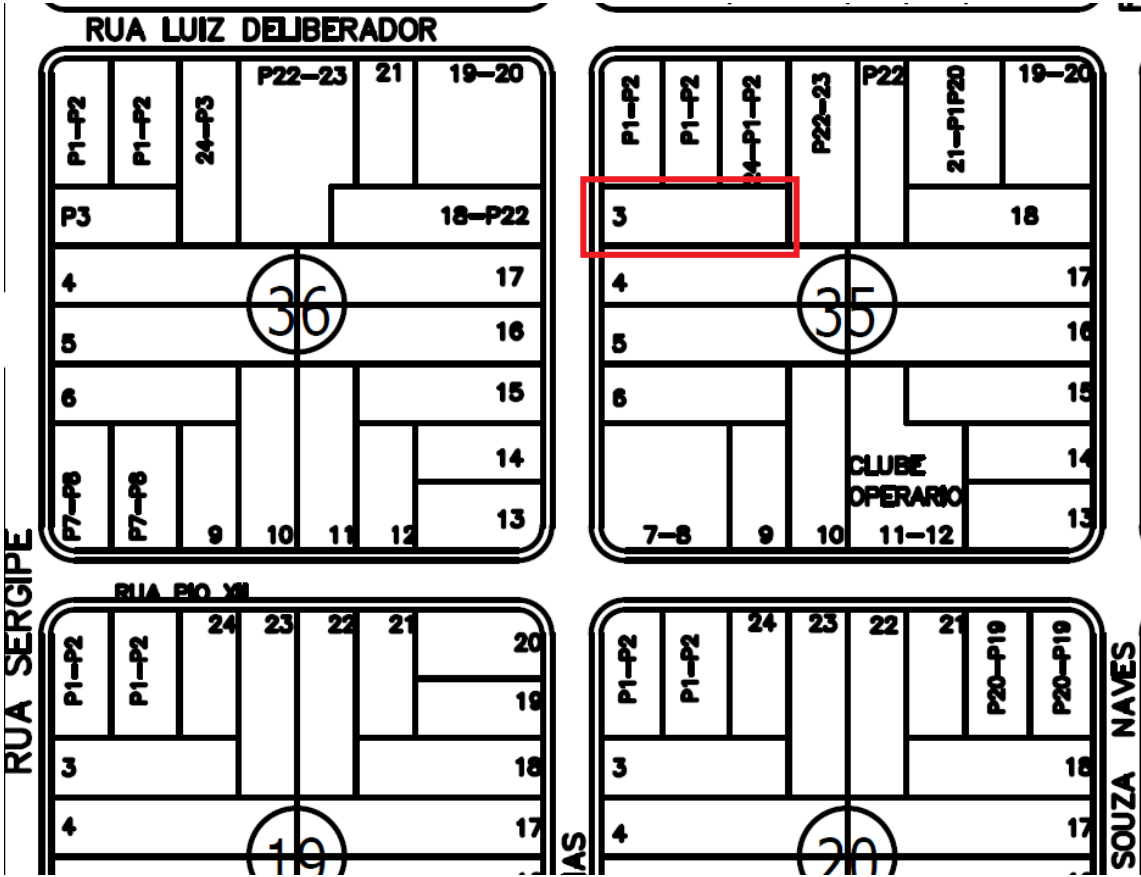






PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI  
Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR

MAPA DE LOCALIZAÇÃO.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI**  
**Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR**

**CADASTRO IMOBILIÁRIO COMPLETO.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SERTANOPOLIS**  
**Estado do Paraná**  
**Exercício: 2024**

**Cadastro Imobiliário Completo**

<b>Cadastro: 1112</b>	<b>Tipo Imóvel: Predial</b>	<b>Cadastro Anterior: 1-00001112</b>
<b>Distrito: 01</b>	<b>Sector: 001</b>	<b>Quadra Inscrição: 0035</b>
<b>Lote Inscrição: 0003</b>	<b>Unidade: 001</b>	<b>Quadra Fiscal: 35</b>
<b>Lote Fiscal: 3</b>		

<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>Inscrição Imobiliária: 01-001-0035-0003-001</b>	
Logradouro:	[2] RUA GOIAS, Nº 384	
Complemento:	-	
Bairro:	[1] CENTRO	
<b>INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>DIMENSÕES</b>
Matricula:	Caucionado:	Área do Lote:
Cartório:	Ano Aliquota Progressiva:	Área Útil do Lote:
Livro:	Data de Inclusão:	Área Privativa:
Folha:	Data de Alteração:	Área Comum:
INCRA:	Tipo de Lote:	Profundidade:

Valor Venal Territorial R\$: 29.371,88 Valor Venal Predial R\$: 94.316,05 Valor Venal Imóvel R\$: 123.687,93

<b>PROPRIETÁRIOS</b>		
<b>PROPRIETARIO PRINCIPAL</b> [100,00%]		
Proprietário:	[3861] LUIZ ZANIN	RG: /
CPF/CNPJ:	002.123.269-53	Tipo de Pessoa: Física
Endereço:	RUA GOIAS, Nº 384	
Complemento:		Bairro: CENTRO
Cidade:	Sertanópolis/PR	CEP: 86170-000
Contato:		E-mail:
Telefone Residencial:	Telefone Celular:	Telefone Comercial:

<b>TESTADAS / LOGRADOUROS</b>		
Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro
032	12.50	RUA GOIAS
		Principal
		Sim
		Guias Rebaixadas/Tamanho

<b>INFORMAÇÕES DO TERRENO</b>			
Ocupacao	1 - Edificado	Tipo	1 - Dominio
Forma	2 - Horizontal	Utilizacao	2 - Residencial
Imovel Foreiro	2 - Particular	Patrimonio	2 - Particular
Uso	1 - Proprietario	Coleta de Lixo	2 - Sim
Cosip Iluminacao publica	2 - Sim	Conservacao de vias	2 - Sim
Taxa Expediente	2 - Sim	Pedologia	1 - Firme/Normal
Topografia	1 - Plano	Situacao	1 - Meio da quadra
Aliquota Progressiva	5 - 5%		

<b>SEGMENTOS</b>			
Sequência: 1	Tipo: 22 - Casa 22		Situação:
Paredes	3 - Alvenarias	Conservacao	2 - Bom
Tipo Construção	1 - Casa	Tipo	22 - Casa 22
Estrutura	4 - Concreto	Instalacoes Eletricas	3 - Embutida
Revestimento	5 - Especial	Piso	7 - Especial
Forro	4 - Laje	Instalacoes Sanitarias	4 - Mais de 1 interna
Cobertura	3 - Telha Barro		
Área Construída: 297,33 m²	Área Coberta: 0,00 m²	Área Descoberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²

<b>ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS</b>			
Histórico Área Coberta:	0,00 m²	Área Coberta Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	297,33 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²
		Área Total Não Tributada:	0,00 m²

<b>ISENÇÕES</b>	
Código	Isenção
1	NORMAL





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**CENTRAL DE MANDADOS DE SERTANÓPOLIS - PROJUDI**  
**Rua São Paulo, 853 - SERTANÓPOLIS/PR**

IMAGEM.

