



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

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, N.º 0014478-43.2006.8.16.0014
1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA/PR**

DAVID RODRIGUES ALFREDO JUNIOR.....	Exequente
ANA CAROLINA PISSINATI GOMES.....	Executada
LEILA DE CASSIA PISSINATI GOMES	Executada
MARIA EUGENIA PISSINATI GOMES	Executada

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 01/09/2023, em cumprimento ao mandado da Juíza de Direito, do 1.º Juizado Especial Cível da Comarca de Londrina/PR, expedido dos autos e com as partes acima identificados, dirigi-me à Rua Rio de Janeiro, n.º 569, Centro, nesta Comarca, às 16:00 horas, e sendo aí, **PROCEDI A AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito, nos termos do disposto do Código de Processo Civil:

1 – CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:

Um lote urbano de terras, sob n.º 09 (nove), da Quadra n.º 68 (sessenta e oito), com a área superficial de 312,50 metros quadrados, situado na Rua Rio de Janeiro, 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 Rio de Janeiro; de um lado numa extensão de 25,00 metros, com o lote n.º 10 (dez); de outro lado, numa extensão de 25,00 metros com os fundos dos lotes n.º 07 e 08 (sete e oito); e, finalmente nos fundos numa largura de 12,50 metros, com o lote n.º 06 (seis)".

Imóvel devidamente matriculado sob n.º 1.779, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca.

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física e utilização/finalidade:

Trata-se de um imóvel localizado em área central desta cidade, com predominância residencial, especificamente na Rua Rio de Janeiro, n.º 569, entre os logradouros transversais denominados Rua São Paulo e Rua Minas Gerais, portanto bem próximo da região comercial central da cidade.

O acesso ao mesmo é realizado através de via pavimentada por asfalto, sendo um terreno localizado no início da quadra, contendo benfeitorias, ou seja, uma residência com área coberta na lateral, a qual será detalhada a seguir; bem como construção de um muro divisor, em alvenaria, e grade de metal na parte frontal.

Atualmente as benfeitorias estão habitadas pelo Sr. Guilherme Henrique Sgarioni e seus familiares, na qualidade de locatários.

2.2 – Melhoramentos públicos existentes:





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

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, N.º 0014478-43.2006.8.16.0014
1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA/PR

DAVID RODRIGUES ALFREDO JUNIOR.....	Exequente
ANA CAROLINA PISSINATI GOMES.....	Executada
LEILA DE CASSIA PISSINATI GOMES	Executada
MARIA EUGENIA PISSINATI GOMES	Executada

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

3 - BENFEITORIA:

3.1 - RESIDÊNCIA

Uma casa e uma edícula térrea com aproximadamente 150 (cento e cinquenta) metros quadrados de área total construída, com divisão interna composta por 2 quartos, 1 sala, 1 cozinha e 2 banheiros e 1 área coberta na lateral (garagem).

A edificação está totalmente acabada, possui vedação em alvenaria, esquadrias das portas e 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, os quartos e a sala possuem piso com revestimento por madeiramento do tipo taco. Tanto a parte interna e externa estão com a pintura nova.

A parte externa está com parte dos acessos construídos em cimentado liso e parte com revestimento cerâmico e a parte frontal possui jardim gramado.

Na referida edificação, recentemente foram executados serviços de reparos e pintura, ou seja, uma pequena reforma, possuindo a idade aparente de 25 anos, com estado de conservação entre regular e reparos simples a serem executados.

Toda a benfeitoria possui cobertura composta por estrutura de sustentação em madeira e por telhas de fibrocimento.

4 - PESQUISA DE VALORES

4.1 - IMÓVEL

O valor de avaliação do imóvel foi obtido através do método valor mercado praticado nesta comarca de Sertanópolis, mais precisamente na região de localização do imóvel, considerando à infraestrutura existente, o potencial de utilização, tipo e qualidade das vias de acesso, a quantidade total da área, o padrão das construções da região, fatores estes apurados junto à Imobiliária MS Corretora de





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

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, N.º 0014478-43.2006.8.16.0014
1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA/PR**

DAVID RODRIGUES ALFREDO JUNIOR..... Exequirente
ANA CAROLINA PISSINATI GOMES..... Executada
LEILA DE CASSIA PISSINATI GOMES Executada
MARIA EUGENIA PISSINATI GOMES Executada

Imóveis, estabelecida na rua Padre Jonas Vaz Santos, n.º 418, telefone 43-3232.1350; Prefeitura do Município de Sertanópolis – Departamento de Tributação, telefone 43-3232.8100; LCA Empreendimentos Imobiliários Ltda, estabelecida na Avenida Seis de Junho, n.º 543, telefone: 43-3232.2626; Imobiliária Fátima Fernandes, estabelecida na rua Padre Jonas Vaz Santos, n.º 546, telefone: 43-99142.9049; e ainda informações obtidas com corretores de imóveis autônomos desta cidade.

4.2 - DAS 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 Residenciais - Padrão Normal (R-1), 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 À AVALIAÇÃO** da seguinte forma:

5.1 – IMÓVEL

Pelo valor de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), correspondente a integralidade do imóvel.

Total da avaliação do imóvel.....: R\$ 165.000,00

5.2 - BENFEITORIAS

Residência, pelo valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), tendo por base o valor da construção civil apurado no cálculo da Planilha – I, anexa.

Total da avaliação das benfeitoria: R\$ 240.000,00





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

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, N.º 0014478-43.2006.8.16.0014
1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA/PR

DAVID RODRIGUES ALFREDO JUNIOR..... Exequente
ANA CAROLINA PISSINATI GOMES..... Executada
LEILA DE CASSIA PISSINATI GOMES Executada
MARIA EUGENIA PISSINATI GOMES Executada

5.3 - TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS.

Imóvel.....	R\$	165.000,00
Residência.....	R\$	240.000,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO.....	R\$	405.000,00

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por **R\$ 405.000,00 (QUATROCENTOS E CINCO MIL REAIS)**.

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

Despesas de condução e atos complementares....: R\$ 108,63 + R\$ 420,66.

EVALDO CÓDOLO
Oficial de Justiça Avaliador





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

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, N.º 0014478-43.2006.8.16.0014
1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA/PR

DAVID RODRIGUES ALFREDO JUNIOR..... Exequente
ANA CAROLINA PISSINATI GOMES..... Executada
LEILA DE CASSIA PISSINATI GOMES Executada
MARIA EUGENIA PISSINATI GOMES Executada

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
CONSTRUÇÕES RÚSTICAS			Vida (anos)	Kr
- Madeira do tipo proletário (não pintada)			30	0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)			40	0.10
- Barro armado (paredes rebocadas e caixas, 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 sapê)			20	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de sapê			20	0.10

Fonte: 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

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, N.º 0014478-43.2006.8.16.0014
1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA/PR

DAVID RODRIGUES ALFREDO JUNIOR..... Exequente
ANA CAROLINA PISSINATI GOMES..... Executada
LEILA DE CASSIA PISSINATI GOMES Executada
MARIA EUGENIA PISSINATI GOMES Executada

TABELA DE DEPRECIÇÃO.

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	63,0	63,8	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	80,6	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	88,3	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



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

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, N.º 0014478-43.2006.8.16.0014
1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA/PR

DAVID RODRIGUES ALFREDO JUNIOR..... Exequente
ANA CAROLINA PISSINATI GOMES..... Executada
LEILA DE CASSIA PISSINATI GOMES Executada
MARIA EUGENIA PISSINATI GOMES Executada

PLANILHA PARA CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO.

Identificação da Construção		
Item 3.1 Residencia		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50 Conservação: D	42,6
Valor CUB R\$/m2		R\$ 2.724,48
K =		0,574
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		1.563,85
Total de m2 da construção		150
Valor da avaliação		R\$ 234.577,70





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

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, N.º 0014478-43.2006.8.16.0014
1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA/PR

DAVID RODRIGUES ALFREDO JUNIOR..... Exequente
ANA CAROLINA PISSINATI GOMES..... Executada
LEILA DE CASSIA PISSINATI GOMES Executada
MARIA EUGENIA PISSINATI GOMES Executada

TABELA CUB/PR.

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção			
<small>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2023</small>					
<small>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 Julho/2023. *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*.</small>					
<small>*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, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebatamento de lençol freático; elevadores; 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.*</small>					
<small>VALORES EM R\$/m²</small>					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.248,10	2,02%	R-1	2.795,81	2,51%
PP-4	2.057,53	1,58%	PP-4	2.620,02	2,28%
R-8	1.952,31	1,55%	R-8	2.285,53	2,31%
PIS	1.543,54	2,17%	R-16	2.212,83	2,30%
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO			
CAL-8	2.605,16	2,16%	CAL-8	2.789,24	2,15%
CSL-8	2.253,26	2,28%	CSL-8	2.486,36	2,38%
CSL-16	3.006,63	2,25%	CSL-16	3.316,42	2,33%
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	2.408,86	2,94%			
GI	1.251,54	1,98%			
<small>Sinduscon-PR</small>		<small>Data de emissão: 01/08/2023 13:37</small>			

