



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

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, N.º 0055642-60.2021.8.16.0014
1.ª VARA CÍVEL DE LONDRINA/PR**

INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	Exequirente
BENEDITO BIASI ZANIN NETO	Executado
PAMELA IOLE RIZATO ZANIN	Executada

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 24/02/2025, em cumprimento ao mandado da MM. Juiz de Direito, Bruno Régio Pegoraro, nos autos e com as partes acima descritas, dirigi-me à Rua Rio Grande do Sul, entre os imóveis n.º 569 e 605, Centro, nesta Comarca e sendo aí, às 14:00 horas, **PROCEDI A AVALIAÇÃO**, do bem imóvel, 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 nº 16 (dezesseis), da Quadra nº 49 (quarenta e nove), com a área superficial de 625,00 metros quadrados, situado na Rua Rio Grande do Sul, 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 Grande do Sul; de um lado, numa extensão de 50,00 metros, com o lote nº 17 (dezessete); de outro lado, numa extensão de 37,50 metros, com o lote nº 15 (quinze) e 12,50 metros, com os fundos do lote nº 11 (onze); e, finalmente nos fundos, numa largura de 12,50 metros, com o lote nº 05 (cinco)".”.

Imóvel matriculado sob nº 2.046, no Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná.

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.

2.1 – Característica física e utilização/finalidade.

Trata-se de um imóvel residencial, localizado em área central da cidade, com predominância residencial, especificamente na Rua Rio Grande do Sul, entre os imóveis, nº 569 e nº 605, no Centro, entre os logradouros transversais denominados Avenida Dr. Vacyr Gonçalves Pereira e Rua Dr. Gervásio Morales.

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

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, N.º 0055642-60.2021.8.16.0014
1.ª VARA CÍVEL DE LONDRINA/PR

INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL..... Exequirente
BENEDITO BIASI ZANIN NETO Executado
PAMELA IOLE RIZATO ZANIN Executada

É um terreno, parcialmente plano, onde foram realizados serviços de terraplanagem em aproximadamente 2/3 na porção frontal e no fundo, possui topografia em aclive suave.

2.2 – Melhoramentos públicos existentes.

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

3 – BENFEITORIAS.

3.1 – Área Coberta (garagem).

Uma benfeitoria, localizada no meio do lote, sendo uma área coberta, destinada ao abrigo de veículos, com aproximadamente vinte e dois (22) metros quadrados de área construída.

A benfeitoria foi edificada com uma parede em alvenaria, composta por colunas de sustentação em concreto com armadura de metal e colunas sustentação telhado, em blocos de concreto, vedação em bloco de concreto, sem acabamento; sem forração, com cobertura por telhas de fibrocimento, com estrutura de sustentação em madeira; sem esquadrias, e; sem piso, apenas com pedriscos espalhados pelo solo.

Uma parede (muro divisor), na lateral direita, com aproximadamente vinte e três (23) metros de comprimento lineares, com quatro (4) metros de altura, construída com bloco de concreto e por colunas de sustentação em concreto com armadura de metal.

Um muro frontal, construído em alvenaria, composto por colunas de sustentação em concreto com armadura de metal, vedação em tijolo cerâmico, acabamento em chapisco grosso; com portão de acesso em grade em metal, contando com calçada externa em concreto liso, cujos valores, estão incluídos no valor do imóvel.

A referida edificação possui idade aparente de 20 anos, entre com reparos importantes a serem executados e sem valor.





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

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, N.º 0055642-60.2021.8.16.0014
1.ª VARA CÍVEL DE LONDRINA/PR**

INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	Exequente
BENEDITO BIASI ZANIN NETO	Executado
PAMELA IOLE RIZATO ZANIN	Executada

4 – PESQUISA DE VALORES.

4.1 – IMÓVEL.

O valor de avaliação do imóvel 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 e ainda classificados de venda de imóveis, com anúncios publicados na *internet*, tais como: sítios de classificados, sítios de imobiliárias e classificados de venda publicados em aplicativos especializados e em redes sociais.

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 – Galpão Industrial (GI), 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.





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

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, N.º 0055642-60.2021.8.16.0014
1.ª VARA CÍVEL DE LONDRINA/PR**

INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL Exequirente
BENEDITO BIASI ZANIN NETO Executado
PAMELA IOLE RIZATO ZANIN Executada

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:

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 - Área coberta (garagem) e Muro divisor lateral.

Pelo valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), tendo por base o cálculo I, da Planilha para cálculo de valor de construção, em anexo.

Total da Avaliação da benfeitoria: R\$ 9.000,00

5.3 - TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS.

Imóvel: R\$ 270.000,00

Área coberta (garagem): R\$ 4.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 274.000,00

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por **R\$ 274.000,00 (DUZENTOS E SETENTA E QUATRO MIL REAIS).**

6. SUBDIVISÃO.





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

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, N.º 0055642-60.2021.8.16.0014
1.ª VARA CÍVEL DE LONDRINA/PR

INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	Exequirente
BENEDITO BIASI ZANIN NETO	Executado
PAMELA IOLE RIZATO ZANIN	Executada

O lote de terras, por seu tamanho em metros quadrados e com à metragem da testada (largura da frente do terreno, incluindo os muros divisores), é passível de um único desdobro, originando a partir daí, dois lotes independentes, em razão das medidas mínimas admitidas, elencadas no Anexo III, da Lei nº 1503-2007, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, combinado com artigo 112, da Lei nº 1507/2007, que disciplina o Código de Obras do Município de Sertanópolis/PR.

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

Despesas de condução e atos complementares ...: Recebidas, vide GRC.

EVALDO CÓDOLO
Oficial de Justiça Avaliador

