

AUTO DE AVALIAÇÃO:

Eu, Sergio Roberto Ulian, Oficial de Justiça, em cumprimento ao mandado expedido (mov. 173.1), atendendo ao determinado pelo MM. Juiz de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca, nos autos n.º **0001211.5.2024.8.16.0162** de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que é Exequente **BANCO BRADESCO S.A** e Executados **LUIZ CONSTANT SCARAMUCIA e ROZELI MOREIRA SCARAMUCIA**, diligenciei na Rua Amazonas, n.º 360, no dia 11/03/2026, às 18h e 30min, e ali estando realizei as constatações necessárias para **avaliar** o seguinte bem imóvel e benfeitorias:

1 - Do bem imóvel / matrícula n.º 753

- IMÓVEL - Um lote urbano de terras, sob n.º 06 (seis), da quadra n.º 29 (vinte e nove), com área superficial de 468,75 metros quadrados, situado na Rua Amazonas, neste Município e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, que assim caracteriza e confronta:- Pela frente numa largura de 12,50 metro com a Rua Amazonas; de um lado numa extensão de 37,50 metros com os lotes n.ºs 07 e 09 (sete e nove); de outro lado numa extensão de 37,50 metros com o lote n.º 05 (cinco); e finalmente bos fundos numa largura de 12,50 metros com o lote n.º 10 (dez). Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sertanópolis, **matrícula - n.º 753**.

1.1 Descrição do imóvel.

- Após realizar uma vistoria "*in loco*" no imóvel acima descrito verifiquei tratar-se de um lote urbano residencial, encravado no meio de quadra - Rua Amazonas, n.º 360, todo murado nas partes laterais e fundos, na parte frontal cercado por grade de ferro e portão corrediço de metal. Está localizado em uma área predominantemente residencial, sua topografia é plana, contendo sobre sua superfície uma moradia residencial que será descrita mais adiante. Este imóvel é servido por rede de abastecimento de água potável, energia elétrica, meio fio, iluminação pública, rede de esgoto, asfalto e calçamento. ANTE A DESCRIÇÃO REALIZADA, AVALIO REFERIDO IMÓVEL PELA QUANTIA DE **(CENTO E OITENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 180.000,00**

2.0 – Das benfeitorias construídas sobre o terreno.

2.1 - Uma moradia residencial de alvenaria, contendo aproximadamente 140mts2 de construção, coberta com telhas de barro e toda forrada por laje. Esta morada possui 01 (uma) sala, com piso cerâmico; 02 (dois) quartos com piso laminado de madeira; 02 (dois) quartos, com piso cerâmico; 01 (uma) cozinha com paredes revestidas em cerâmica e piso cerâmico; 01 (um) banheiro; 01 (uma) área/garagem na parte frontal do imóvel, com acesso à porta da sala; 01 (uma) área pequena na parte dos fundos, anexa à cozinha. As portas da residência são de madeira; as janelas de ferro e vidro corrediças. Rampa de acesso da garagem e espaço lateral externo ligando à parte dos fundos, todos revestidos com piso cerâmico (lajotão). O imóvel como um



todo está em regular estado de conservação, idade aparente mais de 25 (vinte) anos, carecendo de reparos simples - fotos em anexo. Observo que esta edificação serve de moradia residencial para a família da Sra. Vanessa Scaramucia Pissinati, filha dos Executados. ANTE A DESCRIÇÃO REALIZADA, AVALIO REFERIDA EDIFICAÇÃO PELA QUANTIA DE (DUZENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 228.000,00

3.0 - Fontes comerciais ouvidas / e métodos utilizados para obtenção de valores.

O valor de avaliação do imóvel foi obtido através do método valor mercado praticado nesta comarca de Sertanópolis, considerando à infra-estrutura existente, o potencial de utilização, o local de sua localização, tipo e qualidade das vias de acesso, a quantidade total da área construída, o padrão das construções da região, ouvindo ainda fontes comerciais estabelecidas nesta cidade, mediante diligências realizadas junto à Imobiliária MS Corretora de 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 também contando com informações de corretores de imóveis autônomos desta cidade, sobre preços de imóveis comerciais localizados na área de localização do imóvel avaliado. Diligências de consultas realizadas nesta cidade entre os dias 12/03/2026 e 13/03/2026.

- 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 Padrão Residenciais (R-1 // Padrão Normal) // base fevereiro de 2026, valor do mt2 - (R\$ 3.176,16), 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.

4.0 - Do total da avaliação.

- Assim sendo, encerro o presente auto de avaliação que importa nesta data em **(QUATROCENTOS E OITO MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 408.000,00**

Sertanópolis – Paraná, 13 de março de 2.026.

SERGIO ROBERTO ULIAN
 Oficial de Justiça

Custas – R\$ 473,67 + R\$ 45,65 – despesas de avaliação



TABELA DE VIDA ÚTIL DA CONSTRUÇÃO:

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 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



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	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

PLANILHA PARA CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Identificação da Construção		
Item 2.1 – Moradia residencial		
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		48,8
- Conservação – E		
- Valor CUB R\$/m2 fevereiro de 2.026		R\$ 3.176,16
- K 100 - 48,8(%) =		51,2
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		1.626,00
Total de m2 da construção		140
Valor da avaliação		R\$ 227.640,00





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5WL 84B9Q E3PNP NY8WK





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5WL 84B9Q E3PNP NY8WK









Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5WL 84B9Q E3PNP NY8WK





PREFEITURA MUNICIPAL DE SERTANOPOLIS
PARANA
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 858	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 1-00000858
Distrito: 01 Setor: 001	Quadra Inscrição: 0029	Lote Inscrição: 0006
Quadra Fiscal: 29	Lote Fiscal: 6	Unidade: 001

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 01-001-0029-0006-001

Logradouro: [26] RUA AMAZONAS, Nº 360
Complemento: -
Bairro: [1] CENTRO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva: 0
Data de Inclusão:
Data de Alteração: 13/10/2023
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 468,75 m²
Área Útil do Lote: 468,75 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial RS: 36.806,25 Valor Venal Predial RS: 42.629,83 Valor Venal Imóvel RS: 79.436,08

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [3575] ROZELI MOREIRA SCARAMUCIA
CPF/CNPJ: 511.904.609-63 RG:

Tipo de Pessoa: Física

Endereço: RUA AMAZONAS, Nº 360
Complemento:
Cidade: SERTANÓPOLIS/PR
Contato:
Telefone Residencial:

Bairro: CENTRO
CEP: 86170-000
E-mail:
Telefone Comercial:

Telefone Celular:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
013	12,50	RUA AMAZONAS	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

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%		

SEGMENTOS

Sequência: 1	Tipo: 16 - Casa 16	Situação:
Paredes	3 - Alvenarias	2 - Bom
Tipo Construção	1 - Casa	16 - Casa 16
Estrutura	4 - Concreto	3 - Embutida
Revestimento	5 - Especial	4 - Laje
Instalacoes Sanitarias	4 - Mais de 1 interna	5 - Taco
Cobertura	3 - Telha Barro	
Área Construída: 139,88 m ²	Área Coberta: 0,00 m ²	Área Descoberta: 0,00 m ²
		Área Não Lançada: 0,00 m ²

ÁREA 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:	139,88 m ²	Área Total Tributada:	0,00 m ²	Área Total Não Tributada:	0,00 m ²

ISENÇÕES

Código Isenção
1 NORMAL