PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.1 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: auto de avaliação bem imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZTV 8NEZC AFEQF DN54B

AUTO DE AVALIAÇÃO:

No dia 07/04/2026, que em cumprimento ao mandado expedido (mov. 765.1) – autos sob n.º 0014478-43.2006.8.16.0014 de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em que é Exequente DAVID RODRIGUES ALFREDO JUNIOR e Executada ANA CAROLINA PISSINATI GOMES; LEILA DE CASSIA PISSINATI GOMES; MARIA EUGENIA PISSINATI GOMES, diligenciei na rua Rio de Janeiro, n.º 569, Centro, nesta Comarca, às 15h e 40min, e ali estando realizei as constatações necessárias para ***AVALIAR*** o bem 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, bem próximo do prédio do Fórum, Colégio Estadual Machado de Assis, mercados, agências bancárias, prédio da Rodoviária Municipal, e farmácia.

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, a qual será detalhada a seguir; cercada por muros de alvenaria, e grade de metal na parte frontal.

Atualmente a benfeitoria está habitada pela Sra. Leila de Cassia Pissinati Gomes e a filha Ana Carolina Pissinati Gomes.

2.2 – Melhoramentos públicos existentes:

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZTV 8NEZC AFEQF DN54B

3 - <u>BENFEITORIA:</u>

3.1 - RESIDÊNCIA

Uma casa de alvenaria aproximadamente 130mts2; e 01 (uma) edícula térrea, em alvenaria com aproximadamente 20mts2, área total de construção somadas (150mts2). A casa principal possui a seguinte divisão interna: 01 (um) quarto suíte, contendo banheiro privativo com paredes de revestimento cerâmico; 02 (dois) quartos; 01 (um) banheiro social, paredes com revestimento cerâmico; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha com paredes contendo revestimento cerâmico; 01 (uma) área/garagem coberta à porta de entrada da sala; 01 (uma) pequena área coberta anexa à porta da cozinha, com uma pequena repartição usada como despensa. A edícula nos fundos possui uma sala escritório e 01 (um) banheiro, observando que toda esta construção, possui forração de laje, portas de madeira; piso cerâmico; janelas de ferro e vidro corrediças.

A edificação (casa) está totalmente acabada, possui vedação em alvenaria, esquadrias das portas e portas em madeira e esquadrias das janelas em metal e vidro. O espaço da área/garagem frontal possui piso cerâmico na parte coberta e da rampa de acesso. A pintura das paredes das construções (casa/edícula), aparentam bom estado de conservação.

Os espaços de circulação intra-muros do imóvel, contém piso cimentado liso e partes revestidas com cerâmica lajotão, desgastados pela ação do tempo; a parte frontal contém piso cerâmico e um jardim.

Referida edificação encontra-se em bom estado de conservação, possui idade aparente de mais de 25 anos, carecendo de reparos simples por serem executados.

Toda a benfeitoria possui cobertura composta por estrutura de sustentação em madeira e por telhas de fibrocimento. **<u>OBS:</u>** <u>FOTOS DO IMÓVEL EM ANEXO</u>

4 - <u>PESQUISA DE VALORES</u>

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 apurados 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 ainda informações obtidas com corretores de imóveis autônomos desta cidade. Diligências de constatação de valores, realizadas entre os dias 08/04/2026 e 13/04/2026

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZTV 8NEZC AFEQF DN54B

(R-1) // base março de 2026, valor do mt2 - (R$ 3.181,51), 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 - <u>DETERMINAÇÃO DO VALOR</u>

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, procedo a ***<u>AVALIAÇÃO</u>*** da seguinte forma:

5.1 - IMÓVEL

Pelo valor de R$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), correspondente a integralidade do imóvel.

Total da avaliação do imóvel.....: R$ 152.000,00

5.2 - BENFEITORIAS

Residência, pelo valor de R$ 236.600,00 (duzentos e trinta e seis mil reais), tendo por base o valor da construção civil apurado no cálculo da Planilha que segue anexa.

Total da avaliação das benfeitorias.....: R$ 236.000,00

5.3 - TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS.

Imóvel	**: R$**	**152.000,00**
Residência	**: R$**	**236.000,00**
TOTAL DA AVALIAÇÃO	**: R$**	**388.000,00**

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por **R$ 388.000,00 (TREZENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)**.

Do que para constar lavrei o presente auto, que depois de lido achado conforme, vai devidamente assinado. // Custas avaliação – R$ 1.400,00

Sertanópolis, 13 de abril de 2026.

SERGIO ROBERTO ULIAN
Oficial de Justiça Avaliador

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.1 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: auto de avaliação bem imóvel

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 caiadas, 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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZTV 8NEZC AFEQF DN54B

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.1 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: auto de avaliação bem imóvel

TABELA DE DEPRECIAÇÃO

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física - Fator "k"

Idade em	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
%de Vida	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	63,3	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	85,0	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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZTV 8NEZC AFEQF DN54B

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.1 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: auto de avaliação bem imóvel

PLANILHA PARA CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Identificação da Construção		
Item 3.1	**Residência**	

,

Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Util Aparente/Anos	26	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	52

Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida: **52** Conservação: **E**		50,5
Valor CUB R$/m2		R$ 3.181,51
K = 100% – 50,5% = (49,5%)		49,5

Valor Unitário Depreciado R$/m2	1.575,00
Total de m2 da construção	150
Valor da avaliação	**R$ 236.250,00**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZTV 8NEZC AFEQF DN54B

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.1 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: auto de avaliação bem imóvel



Imagem google maps - localização do imóvel avaliado.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZTV 8NEZC AFEQF DN54B

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.2 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Fotos / Imagens



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8YA C3C5V RT6LR H7WUB

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.2 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Fotos / Imagens



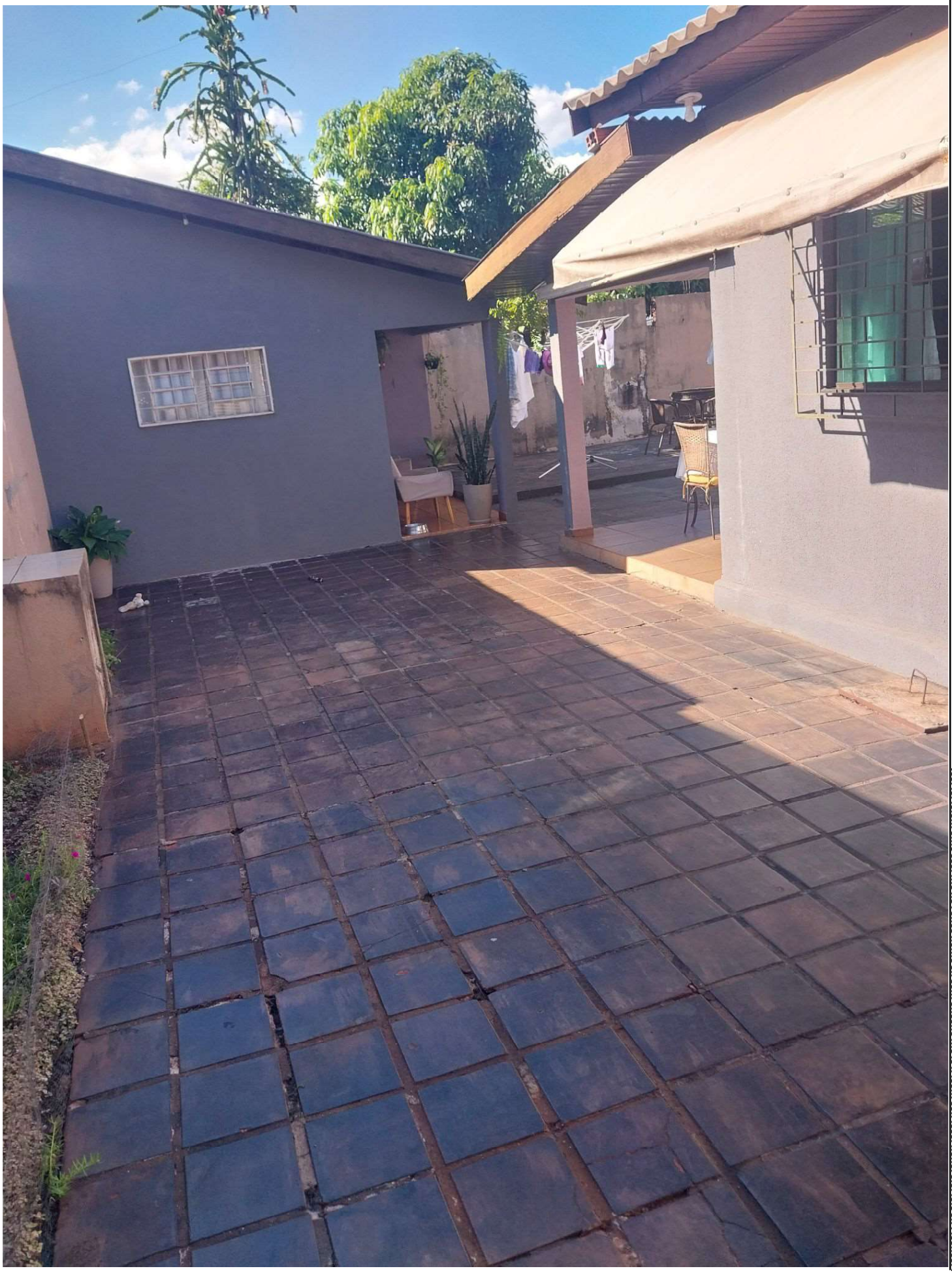
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8YA C3C5V RT6LR H7WUB

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.2 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Fotos / Imagens



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8YA C3C5V RT6LR H7WUB

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.2 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Fotos / Imagens



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8YA C3C5V RT6LR H7WUB

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.2 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Fotos / Imagens



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8YA C3C5V RT6LR H7WUB



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS7V HWB6E 3XE88 LHCM3

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.3 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Fotos / Imagens



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS7V HWB6E 3XE88 LHCM3

PROJUDI - Processo: 0014478-43.2006.8.16.0014 - Ref. mov. 767.3 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Ulian
13/04/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Fotos / Imagens



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS7V HWB6E 3XE88 LHCM3