



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Carta Precatória, n.º 747-98.2018.8.16.0162
Execução de Título Extrajudicial n.º 983-66.2017.8.16.0071
1.ª Vara Cível e Anexos da Comarca de CLEVELÂNDIA/PR

SIVIERO CEREAIS, INSUMOS AGRICOLAS E TRANSPORTES LTDA.....Exequente
SANTO ZANIN NETO.....Executado
MARIA ESTER CAETANO ZANIN.....Executada

AUTO DE AVALIAÇÃO

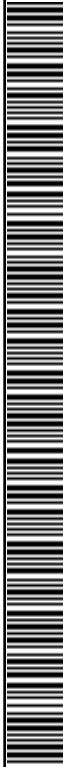
No dia 24/02/2021, em cumprimento ao mandado n.º 2401/2020, da MM.ª Juíza de Direito, Karina Azevedo Malaguido, expedido nos autos de Carta Precatória, n.º 747-98.2018.8.16.0162, oriunda da Execução de Título Extrajudicial, n.º 983-66.2017.8.16.0071, em trâmite na 1.ª Vara Cível e Anexos da Comarca de CLEVELÂNDIA/PR, tendo como exequente SIVIERO CEREAIS, INSUMOS AGRICOLAS E TRANSPORTES LTDA e como executados SANTO ZANIN NETO e MARIA ESTER CAETANO ZANIN, dirigi-me à Rua Santo Zanin, 181, Jardim Rebelo, nesta comarca e sendo aí, às 15:00 horas **PROCEDI A AVALIAÇÃO**, do bem imóvel e suas benfeitorias, nos termos do disposto no Código de Processo Civil, conforme as seguintes especificações:

1 – CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:

I - Imóvel Matrícula sob n.º 3.525.

Uma área urbana de terras, constituída dos lotes n.ºs 04, 05 e 06 (quatro, cinco e seis), da Quadra n.º V (cinco), com área superficial de 1.080,00 metros quadrados, situada no “JARDIM REBELO II”, nesta cidade e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: - “Iniciando a descrição do lote pelo marco do alinhamento predial da Rua “D” entre os lotes 7 e 6, partindo daí e seguindo direção geral sudoeste, confrontando com o lote n.º 7, numa extensão de 30 metros, segue daí direção noroeste com o lote rural de propriedade do Sr. Pedro Balzanello, numa extensão de 36 metros, deste ponto segue direção nordeste, confrontando com o lote n.º 3, numa extensão de 30 metros e finalmente segue deste ponto direção sudeste confrontando com o Rua “D”, numa extensão de 36 metros até encontrar o ponto de partida”.

Imóvel registrado sob a matrícula n.º 3.525, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.





PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física e utilização/finalidade:

Trata-se de um imóvel residencial, habitado pelo filho do executado, Sr. Benedito Biasi Zanin Neto e seus familiares, localizado em área nobre da cidade, com predominância residencial, porém, próximo à área comercial, desta cidade, especificamente na Rua Santo Zanin, n.º 181, Jardim Rebelo II, entre os logradouros transversais Rua Oscar Hoffmann e Rua Cecília Meireles, em frente a Praça Maria Parizzoto.

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

É um terreno formado pela junção de 3 lotes menores, que integram um único imóvel, localizado na porção central da quadra, onde foi verificada a edificação de benfeitorias, ou seja, uma residência, uma edícula e uma piscina, as quais serão detalhadas a seguir e ainda foi verificada a construção de um muro divisor, todos em alvenaria, com grade em metal na parte frontal.

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, serviço municipal de coleta de lixo e de esgotamento sanitário.

3 - BENFEITORIA:

3.1 – Residência.

Uma residência térrea com aproximadamente 450 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados de área total construída;

Uma edícula, com aproximadamente 80 (oitenta) metros quadrados, e;

Uma piscina, com aproximadamente 40 (quarenta) metros quadrados.

A edificação está totalmente acabada, possui vedação em alvenaria, esquadrias das portas e portas em madeira e esquadrias das janelas em madeira e vidro, possui os banheiros e cozinha, com pisos e paredes revestidos em cerâmica.

A parte externa está com parte dos acessos construídos em cimentado liso e revestidos com piso cerâmico do tipo lajota.





PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

A referida edificação possui idade aparente de 10 anos, em bom estado de conservação e alguns reparos simples a serem executados.

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

4 – PESQUISA DE VALORES

4.1 - IMÓVEL

O valor de avaliação dos imóveis foi obtido através do método de valor mercado, que é praticado nesta comarca de Sertanópolis, 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, a época de comercialização e a questão da oferta e da procura, conforme apurado junto a empresa MS Corretora de Imóveis, estabelecida à Rua Padre Jonas Vaz Santos, n.º 418, na Prefeitura do Município de Sertanópolis, no Tabelionato de Notas e na Serventia de Registro de Imóveis desta Comarca.

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 COMARCA DE SERTANÓPOLIS

5.1 – IMÓVEL

Pelo valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais),
correspondente a integralidade do imóvel.

Total da avaliação do imóvel.....: R\$ 480.000,00

5.2 – BENFEITORIAS

Residência, Edícula e Piscina.

Pelo valor de R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais),
tendo por base o cálculo I, da Planilha para cálculo de valor de construção, em anexo.

Total da avaliação da benfeitoria.....: R\$ 1.150.000,00

5.3 - TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS.

Imóvel	: R\$	480.000,00
Residência	: R\$	1.150.000,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO.....	: R\$	1.630.000,00

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por R\$ 1.630.000,00 (um milhão,
seiscentos e trinta 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: Recebidas

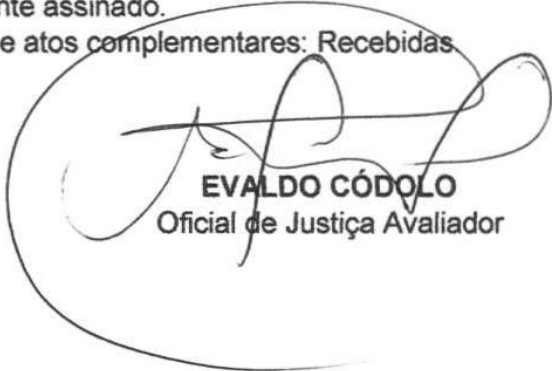

Evaldo Codolo
Oficial de Justiça Avaliador



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



TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

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 = Reformas de Grande Porte



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2021

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 **Janeiro/2021**. "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	1.716,84	1,44%
PP-4	1.594,51	1,71%
R-8	1.520,05	1,58%
PIS	1.217,35	1,57%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.098,18	1,16%
PP-4	2.012,48	1,21%
R-8	1.739,03	1,11%
R-16	1.684,05	1,12%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.504,88	1,21%
R-8	2.072,53	1,33%
R-16	2.166,16	0,92%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.997,09	0,83%
CSL-8	1.724,69	0,73%
CSL-16	2.315,45	0,87%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.136,21	0,90%
CSL-8	1.902,06	0,77%
CSL-16	2.550,00	0,91%

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

RP1Q	1.813,90	0,96%
GI	947,95	0,88%





PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

PLANILHA PARA CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Identificação da Construção		
Item 3.1 Residência e Área Coberta		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	15	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	30
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	30	Conservação: B
Valor CUB R\$/m ²		19,5
K =		R\$ 2.504,88
		0,805
Valor Unitário Depreciado R\$/m ²		2016,43
Total de m ² da construção		570
Valor da avaliação		R\$ 1.149.364,19

