

**TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL E DE MERCADO

**FINALIDADE:** FINS JUDICIAIS

**LOCALIZAÇÃO:** RUA SANTO TOGNION, S/N, JARDIM FRIZON, CORONEL VIVIDA, PR

**AUTOS::** 0000456-41.2013.8.16.0076  
VARA CRIMINAL DE CORONEL VIVIDA, PARANÁ

**REQUERENTE:** MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

**ACUSADO:** DAISSON MELIBIO PISCININI

**DATA:** 05 DE JUNHO DE 2018



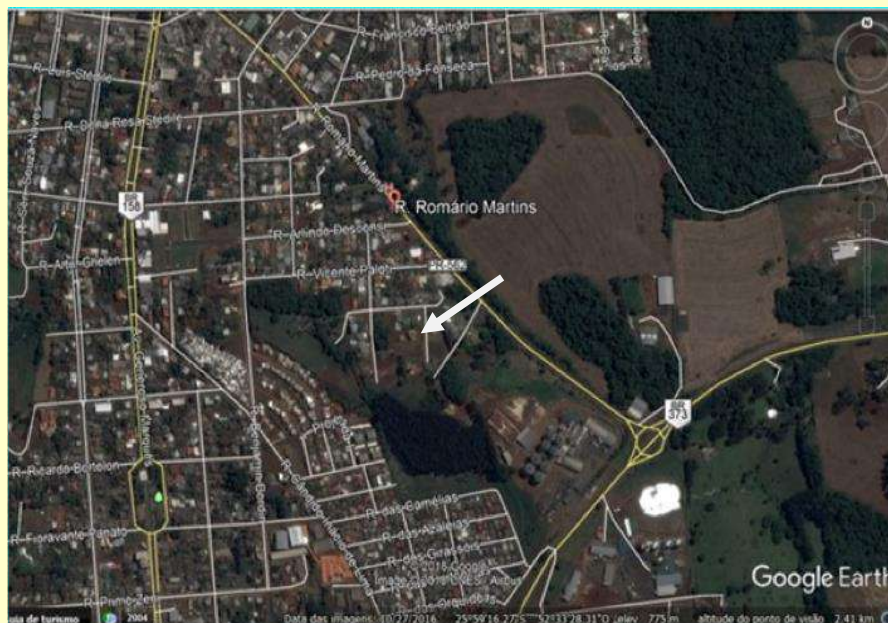
# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

I –

### **LOCALIZAÇÃO**

**25°59'17.44"S 52°33'38.25"O**



**TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

II –

**AUTOS**

0000456-41.2013.8.16.0076  
VARA CRIMINAL DE CORONEL VIVIDA, PARANÁ

III –

**PROPRIETÁRIO**

DAISSON MELIBIO PISCININI

(sequestrado em nome de SAN RAFAEL SEMENTES E CEREAIS LTDA)

,  
conforme MATRÍCULA 16.732/1 do Registro de Imóveis de Coronel Vivida, Paraná.

IV –

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

O grau de fundamentação atingido neste trabalho, foi o “Grau II” na determinação do valor, de acordo com a classificação da NBR-14653-2, onde estão expressas as condições necessárias e suficientes para a definição dos valores.



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

V –

### **GRAU DE PRECISÃO**

O grau de precisão atingido neste trabalho, para a avaliação do terreno, foi o "Grau II"; o grau de precisão quanto ao custo de reedição das edificações a norma é omissa.

VI –

### **METODOLOGIA APLICADA**

Para a avaliação dos terrenos utilizou-se o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, através do uso de “**Modelo de Regressão Linear Múltipla**”, com a **utilização do software específico TS – SISREG**, compatível com a natureza do bem avaliando, finalidade da avaliação e oferta de mercado, conforme definido na NBR- 14.653 – 1, item 7.5.

Para a avaliação das edificações utilizou-se o “**Método de Quantificação de Custo**”, cujos custos foram obtidos através de publicações específica para as edificações e benfeitorias em tela, conforme definido na NBR – 14.653 – 2 , planilha anexa.



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

### **VII –**

### **PRINCÍPIOS E RESSALVAS**

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal – IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

- O levantamento e a coleta de dados foram realizados na cidade local, Paraná, pelos profissionais envolvidos no trabalho avaliatório.
- A profissional envolvida não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao contratante e/ou proprietário.
- Os profissionais envolvidos neste trabalho avaliatório não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.
- Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

**VIII-**

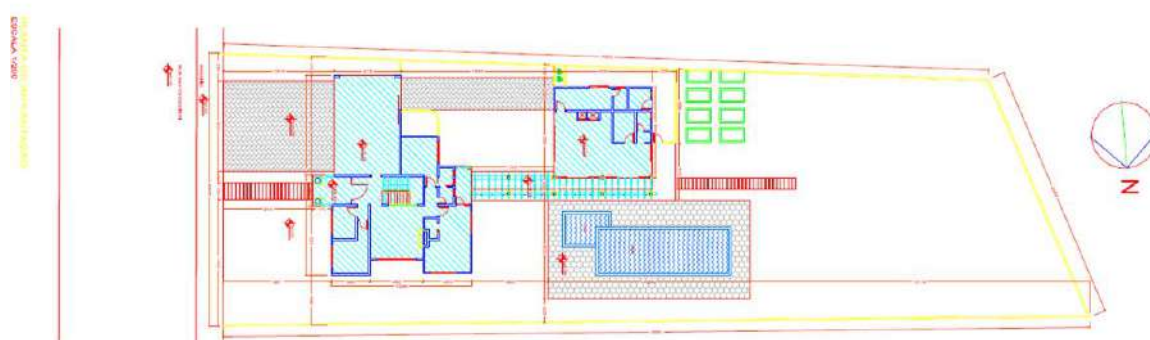
**DATA DA VISTORIA**

A vistoria ao imóvel avaliando foi realizada em 18 de abril de 2018.

**IX –**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **1. TERRENO**



Terreno urbano medindo 25,00 m de frente para a rua Santo Tognion, 70,52 m na lateral esquerda, 70,20 m na lateral direita, para quem de frente olha o imóvel, 25,00 m de fundos, Jardim Frizon, Coronel Vidua, Paraná, seco, plano, parcialmente murado, com muros de arrimo nas laterais com altura média de 3,00 m, com acessos não pavimentados. Perfaz área de **1.746,10 m<sup>2</sup>** atualmente com frente tapumada.

Possui instalações de casa de máquina para bomba e filtro, danificada, para piscina não existente no local.



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>1. RESIDÊNCIA E EDÍCULA</b> <b>ÁREA TOTAL = 370,10 m<sup>2</sup></b>	<b>SERVIÇO</b> <b>EXECUTADO</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
1.1 Fundação	OK	-
1.2 Alvenaria	OK	-
1.3 Laje de cobertura	OK	Refazer impermeabilização
1.4 Cobertura	OK	Rever calhas, rufos e condutores
1.5 Chapisco	OK	-
1.6 Emboço	OK	Finalização na edícula, trincas
1.7 Pintura	NÃO	-
1.8 Acessos externos	NÃO	-
1.9 Muros	OK	Arrimo nas laterais
1.10 Fechamento frontal	NÃO	-
1.11 Casa de máquinas	OK	Danificada
1.12 Piscina	NÃO	-



Detalhe da falta de reboco no beiral da edícula



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Idem



Detalhe de finalização de acabamento externo





# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Emboço frontal e detalhes de infiltrações/umidade



Detalhe do muro de arrimo



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Detalhe da garagem / Muro de arrimo



Lateral/cozinha



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Detalhe emboço frontal/infiltrações



Casa de máquinas



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Detalhe de infiltrações



Alvenaria externa



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Idem

## **2. EDIFICAÇÕES**

– Edificação residencial unifamiliar com dois pavimentos, em fase final de construção, perfazendo área total de **294,07 m<sup>2</sup>** conforme descrição abaixo:



Vista frontal do imóvel

**RUA LÍDIA KLINGER, 108, 82.130-160 - CTBA - PR**  
**csartor@paradigmaengenharia.com**



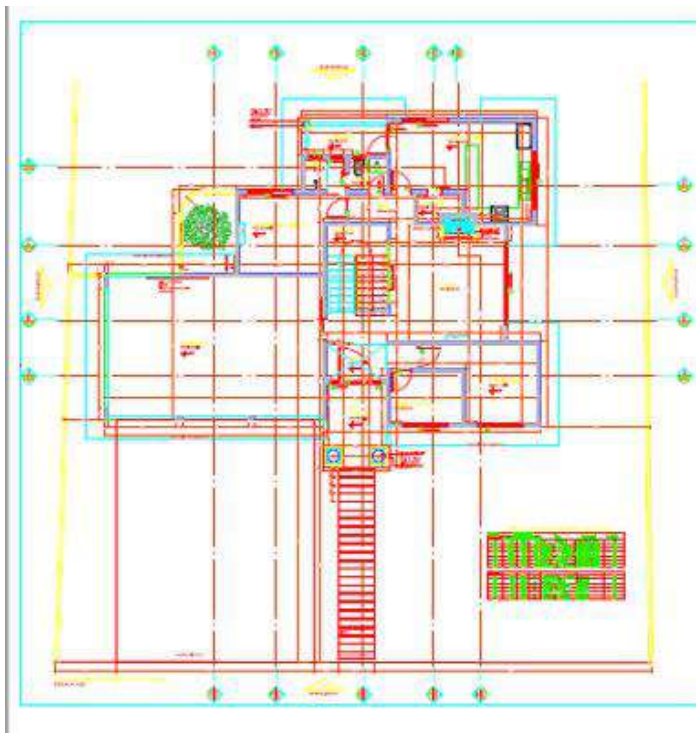
# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>1. RESIDÊNCIA E EDÍCULA</b> <b>ÁREA TOTAL = 370,10 m<sup>2</sup></b>	<b>SERVIÇO</b> <b>EXECUTADO</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
1.1 Fundação	OK	-
1.2 Alvenaria	OK	-
1.3 Laje de cobertura	OK	Refazer impermeabilização
1.4 Cobertura	OK	Rever calhas, rufos e condutores
1.5 Chapisco	OK	-
1.6 Emboço	OK	Finalização na edícula, trincas
1.7 Pintura	NÃO	-
1.8 Acessos externos	NÃO	-
1.9 Muros	OK	Arrimo nas laterais
1.10 Fechamento frontal	NÃO	-
1.11 Casa de máquinas	OK	Danificada
1.12 Piscina	NÃO	-

1.

### **PAVIMENTO TÉRREO**



**RUA LÍDIA KLINGER, 108, 82.130-160 - CTBA - PR**  
**csartor@paradigmaengenharia.com**



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>2. PAV. TÉRREO</b> <b>ÁREA = 186,37 m<sup>2</sup></b>	<b>SERVIÇO</b> <b>EXECUTADO</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
<b>2.1 Garagem – 56,27 m<sup>2</sup></b>		
2.1.1 Chapisco	OK	-
2.1.2 Emboço	OK	Necessita retoques
2.1.3 Pintura	NÃO	-
2.1.4 FORRO	OK	-
2.1.5 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
2.1.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamento



Garagem



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Idem

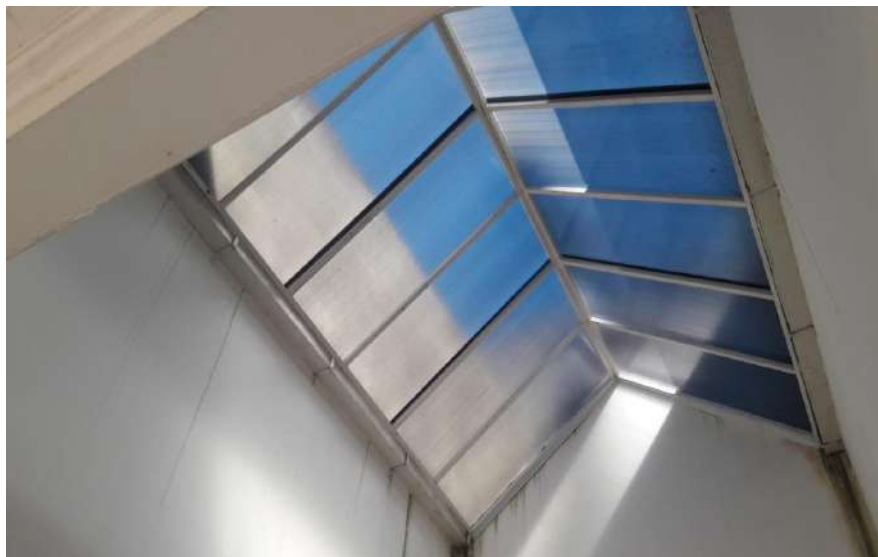
<b>2.2 Hall (pé-direito duplo) - 16,24 m<sup>2</sup></b>		
2.2.1 Chapisco	OK	-
2.2.2 Emboço	OK	Necessita retoques
2.2.3 Pintura	NÃO	-
2.2.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
2.2.5 Forro	OK	Revisão de sancas
2.1.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
2.2.7 Escada	OK	Tratamento de ferragens expostas, requadro de degraus
2.2.8 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
2.2.8 Esquadrias de madeira	NÃO	-
2.2.9 Paredes de vidro	NÃO	-
2.2.10 Guarda-corpo de escada e hall	NÃO	-
2.2.11 Cobertura policarbonato	OK	Apresentando forte infiltração





# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Hall de entrada/mezanino  
Cobertura de policarbonato/infiltrações



Detalhe de infiltrações no volume de caixa d'água/ar condicionado



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Detalhe de contramarco deformado



Detalhe das formas da escada/tratamento de ferragens/falta de regularização



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Infiltrações severas abaixo do volume de caixa d'água

<b>2.3 Sala de Estar/circulação - área = 23,69 m<sup>2</sup></b>		
2.3.1 Chapisco	OK	-
2.3.2 Emboço	OK	Necessita retoques
2.3.3 Pintura	NÃO	-
2.3.4 Revestimento de teto	OK	Gesso rebaixado
2.3.5 Revestimento de piso	NÃO	Apenas contrapiso
2.3.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamento
2.3.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
2.3.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Estor/lareira



Forro em gesso rebaixado no estor



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>2.4 Cozinha/copa/louçaria - área = 22,58 m<sup>2</sup></b>		
2.4.1 Chapisco	OK	-
2.4.2 Emboço	OK	Necessita retoques
2.4.3 Pintura	NÃO	-
2.4.4 Revestimento de paredes	OK	-
2.4.5 Forro	NÃO	Sancas em gesso
2.4.5 Revestimento de piso	NÃO	Apenas contrapiso
2.4.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamento
2.4.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
2.4.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento
2.4.9 Instalações hidráulicas	OK	Sem metais e acabamentos
2.4.10 Impermeabilização	OK	-



Cozinha



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Idem

<b>2.5 Brinquedoteca - área = 6,45 m<sup>2</sup></b>		
2.5.1 Chapisco	OK	-
2.5.2 Emboço	OK	Necessita retoques
2.5.3 Pintura	NÃO	-
2.5.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
2.5.5 Forro	OK	Sancas em gesso
2.5.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
2.5.7 Revestimento de paredes	NÃO	A serem pastilhadas
2.5.8 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
2.5.9 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Brinquedoteca

<b>2.6 Escritório - área = 11,75 m<sup>2</sup></b>		
2.6.1 Chapisco	OK	-
2.6.2 Emboço	OK	Necessita retoques
2.6.3 Pintura	NÃO	-
2.6.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
2.6.5 Forro	OK	Revisão de sancas
2.6.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
2.6.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
2.6.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Escritório

<b>2.7 Quarto de hóspedes – área = 12,86 m<sup>2</sup></b>		
2.7.1 Chapisco	OK	–
2.7.2 Emboço	OK	Necessita retoques
2.7.3 Pintura	NÃO	–
2.7.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
2.7.5 Forro	OK	Revisão de sancas
2.7.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
2.7.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
2.7.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento





# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Detalhe de instalações de ar condicionado

<b>2.8 Lavabo/bwc hóspedes - área = 4,23 m<sup>2</sup></b>		
2.8.1 Chapisco	OK	-
2.8.2 Emboço	OK	Necessita retoques
2.8.3 Pintura	NÃO	-
2.8.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
2.8.5 Revestimento de paredes	OK	-
2.8.6 Forro	OK	-
2.8.7 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
2.8.8 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
2.8.9 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento
2.8.10 Instalações hidráulicas	OK	Faltando louças, metais e acabamentos
2.8.11 Impermeabilização	OK	-



***TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA***  
***ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR***



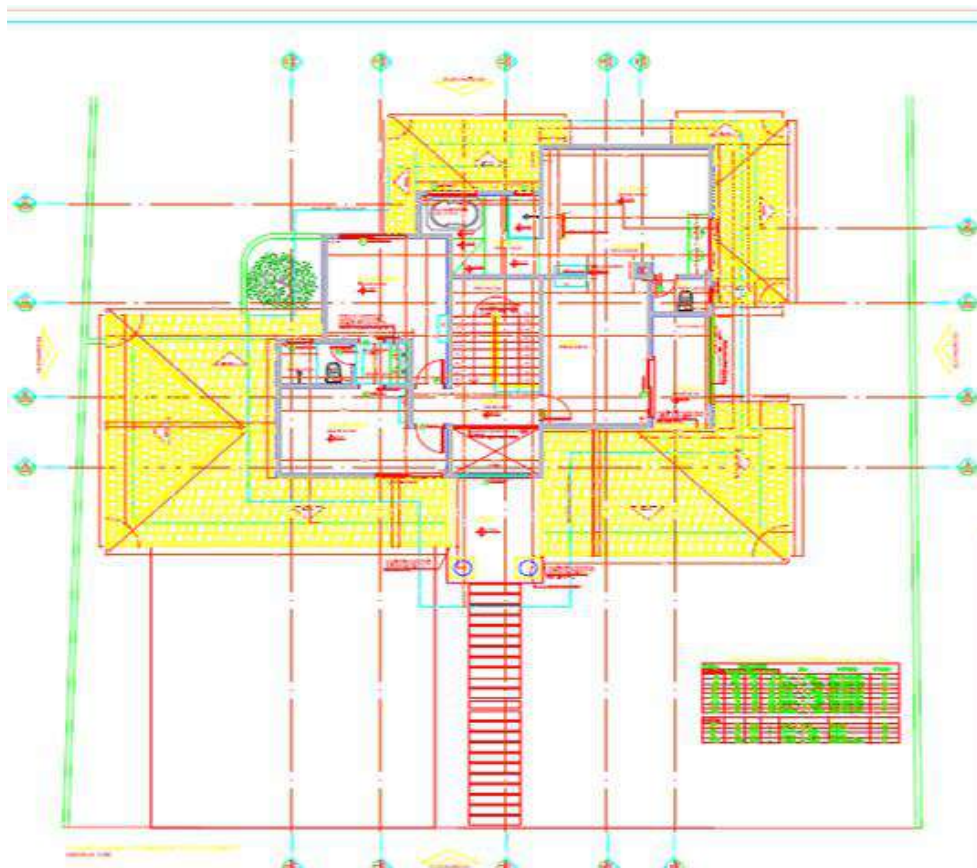
Banheiro de hóspedes



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

### PAVIMENTO SUPERIOR



<b>2. RESIDÊNCIA PAVIMENTO SUPERIOR</b> <i>ÁREA = 107,71 m<sup>2</sup></i>	<b>SERVIÇO EXECUTADO</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
<b>3.1 Circulação/mezanino - área = 4,38 m<sup>2</sup></b>		
3.1.1 Chapisco	OK	-
3.1.2 Emboço	OK	Necessita retoques
3.1.3 Pintura	NÃO	-
3.1.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
3.1.5 Forro	OK	Revisão de sancas
3.1.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
3.1.7 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Detalhe de infiltrações e deslocamento de gesso no Hall/mezanino

<b>3.2 Suíte com varanda - área = 20,39 m<sup>2</sup></b>		
3.2.1 Chapisco	OK	-
3.2.2 Emboço	OK	Necessita retoques
3.2.3 Pintura	NÃO	-
3.2.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
3.2.5 Forro	OK	Revisão de sancas
3.2.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
3.2.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
3.2.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento
3.2.9 Varanda	OK	Piso e soleiras prontas, faltando guarda-corpo

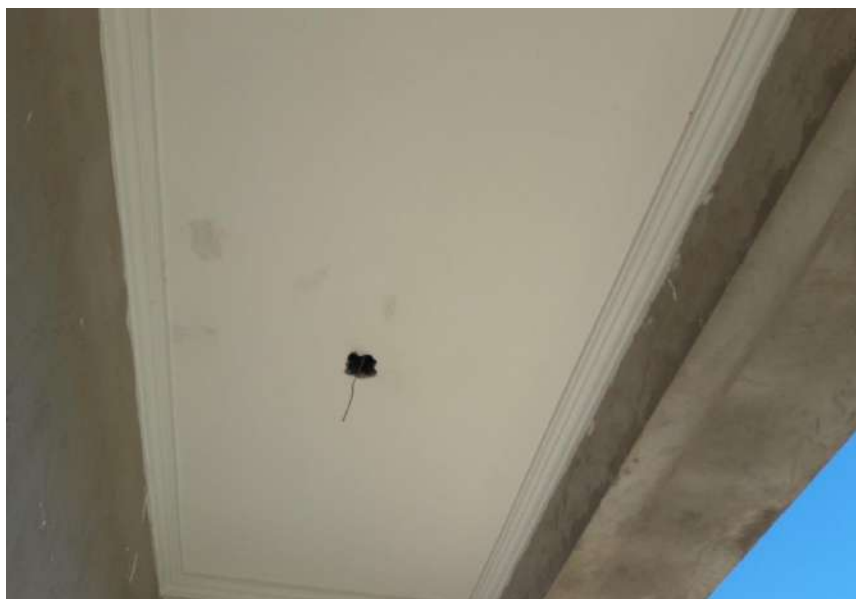


# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Instalação de ar-condicionado na suíte

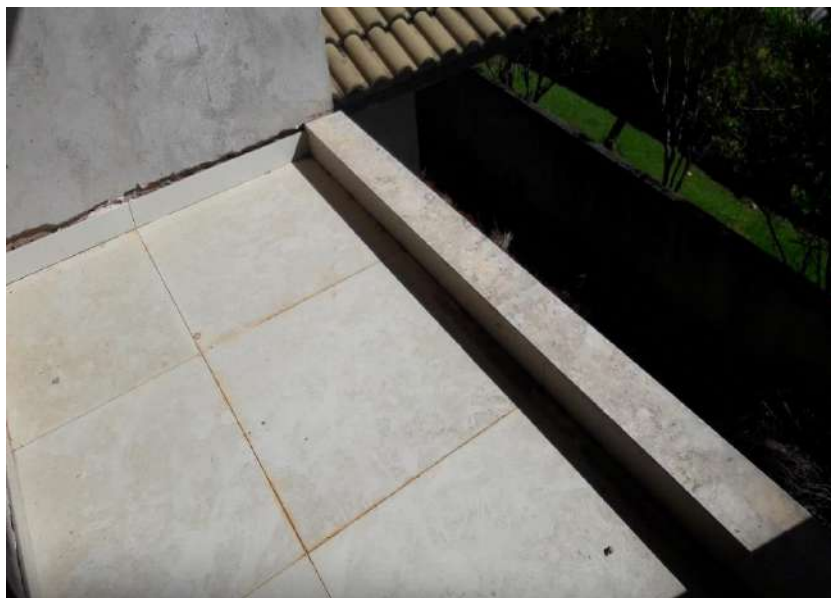


Detalhe do forro da varanda com manchas de umidade



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Piso assentado na varanda da suíte/soleira

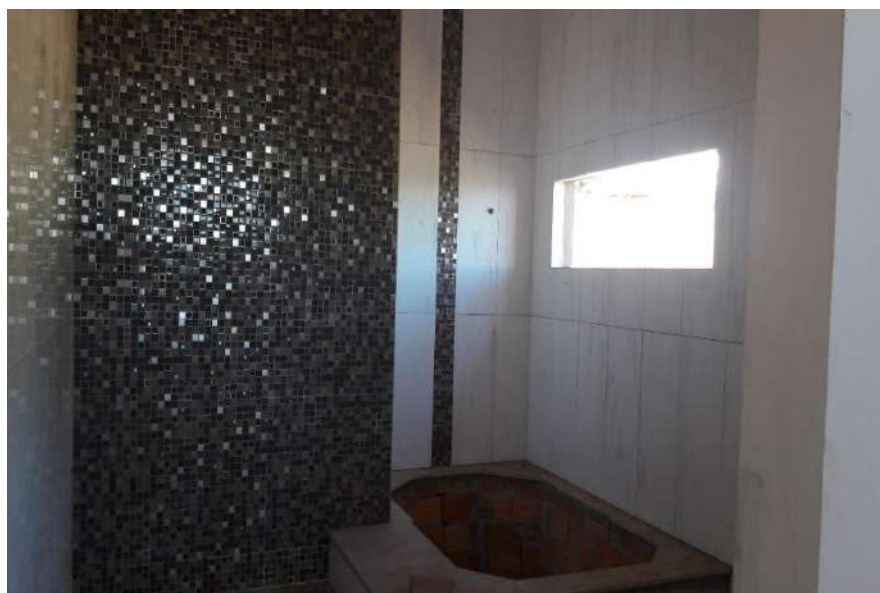
<b>3.3 Closet/lavatório – área = 20,16 m<sup>2</sup></b>		
3.3.1 Chapisco	OK	-
3.3.2 Emboço	OK	Necessita retoques
3.3.3 Pintura	NÃO	-
3.3.4 Paredes de drywall	NÃO	-
3.3.5 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
3.3.6 Forro	OK	Rever sancas
3.3.7 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
3.3.8 Instalações hidráulicas	OK	Faltando louças, metais e acabamentos
3.3.9 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
3.3.10 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>3.4 Sala de banho - área = 7,79 m<sup>2</sup></b>		
3.4.1 Chapisco	OK	-
3.4.2 Emboço	OK	Necessita retoques
3.4.3 Pintura	NÃO	-
3.4.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
3.4.5 Revestimento de paredes	OK	-
3.4.6 Forro	OK	Rever sancas
3.4.7 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
3.4.8 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
3.4.9 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento
3.4.10 Instalações hidráulicas	OK	Faltando louças, metais e acabamentos
3.4.11 Instalação de hidromassagem	NÃO	Faltando impermeabilização e acabamentos
3.4.12 Impermeabilização	OK	-



Sala de banho



## **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA** **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Idem

<b>3.5 Banheiro da suíte - área = 1,83 m<sup>2</sup></b>		
3.5.1 Chapisco	OK	-
3.5.2 Emboço	OK	Necessita retoques
3.5.3 Pintura	NÃO	-
3.5.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
3.5.5 Revestimento de paredes	OK	-
3.5.6 Forro	OK	Rever sancas
3.5.7 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
3.5.8 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
3.5.9 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento
3.5.10 Instalações hidráulicas	OK	Faltando louças, metais e acabamentos
3.5.11 Impermeabilização	OK	-

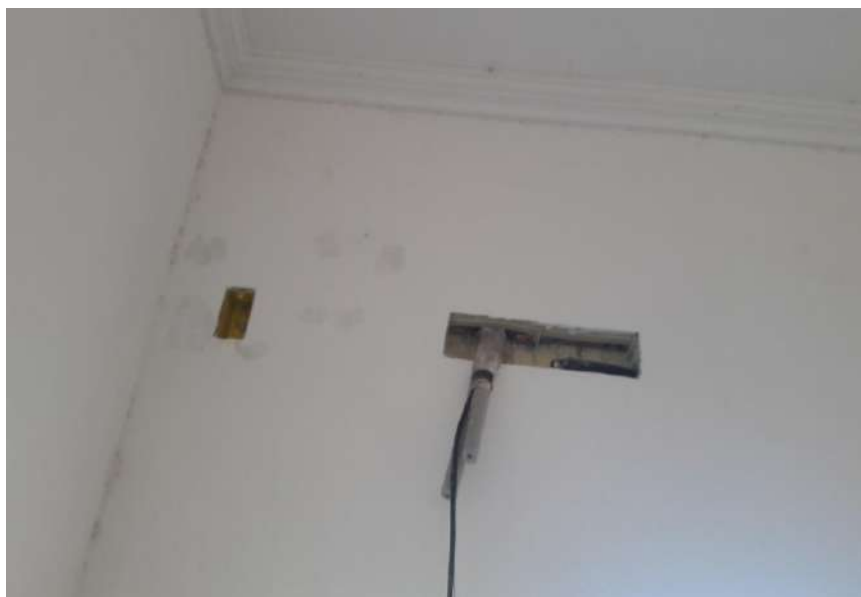




# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>3.6 Demi-suíte 1 - área = 13,21 m<sup>2</sup></b>		
3.6.1 Chapisco	OK	-
3.6.2 Emboço	OK	Necessita retoques
3.6.3 Pintura	NÃO	-
3.6.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
3.6.5 Forro	OK	Revisão de sancas
3.6.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
3.6.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
3.6.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento



Detalhe instalações de ar condicionado/umidade



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>3.7 Demi-suíte 2 - área = 12,27 m<sup>2</sup></b>		
3.7.1 Chapisco	OK	-
3.7.2 Emboço	OK	Trincas nas paredes junto às vigas invertidas
3.7.3 Pintura	NÃO	-
3.7.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
3.7.5 Forro	OK	Revisão de sancas
3.7.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
3.7.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
3.7.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento



Detalhe de trinca junto às vigas invertidas



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Demi-suíte/instalações de ar condicionado

<b>3.8 Banheiro demi-suítes/boudoir – área = 4,78 m<sup>2</sup></b>		
3.8.1 Chapisco	OK	-
3.8.2 Emboço	OK	Necessita retoques
3.8.3 Pintura	NÃO	-
3.8.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
3.8.5 Revestimento de paredes	OK	-
3.8.6 Revestimento de teto	OK	-
3.8.7 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
3.8.8 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
3.8.9 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento
3.8.10 Instalações hidráulicas	OK	Faltando louças, metais e acabamentos
3.8.11 Impermeabilização	OK	-



**TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Banheiro da demi-suíte



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

### **EDÍCULA**

– Edificação térrea denominada edícula, em fase final de acabamento, (excetuado pergolado não realizado), com área total de 76,02 m<sup>2</sup> , conforme descrição abaixo:



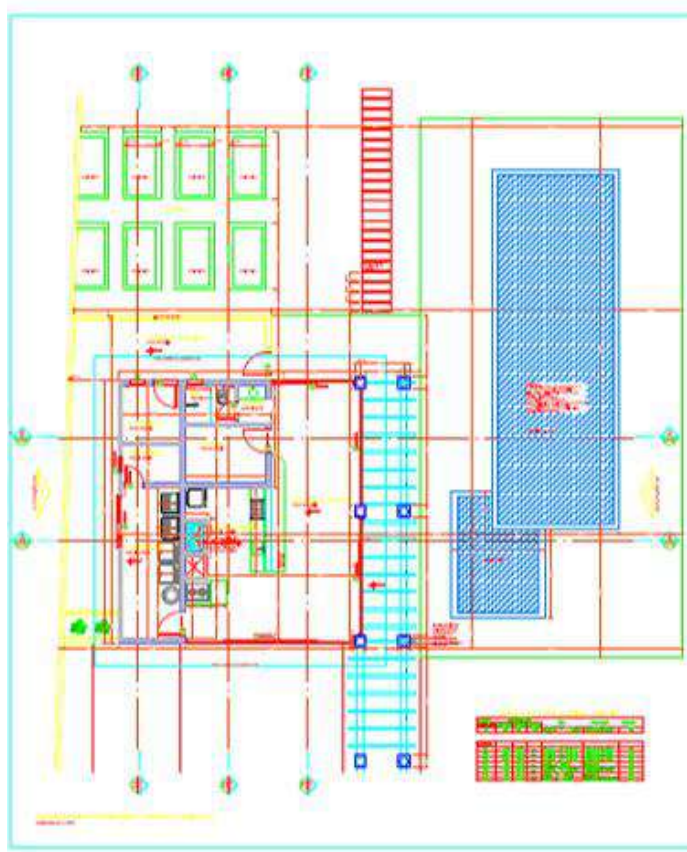
**Edícula**



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

### PLANTA DA EDÍCULA



<b>4. EDÍCULA - ÁREA = 76,02 m<sup>2</sup></b>	<b>SERVIÇO EXECUTADO</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
<b>4.1 Área de festas - área = 26,25 m<sup>2</sup></b>		
4.1.1 Chapisco	OK	-
4.1.2 Emboço	OK	-
4.1.3 Pintura	NÃO	-
4.1.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
4.1.5 Forro	OK	Revisão de sancas-
4.1.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
4.1.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Vista da área de festas

<b>4.2 Lavanderia - área = 10,23 m<sup>2</sup></b>		
4.2.1 Chapisco	OK	-
4.2.2 Emboço	OK	Necessita retoques
4.2.3 Pintura	NÃO	-
4.2.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
4.2.5 Revestimento de paredes	OK	-
4.2.6 Forros	OK	Revisão de sancas
4.2.7 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
4.2.8 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
4.2.9 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento
4.2.10 Instalações hidráulicas	OK	Faltando louças, metais e acabamentos



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Lavanderia

<b>4.3 Despensa – área = 2,60 m<sup>2</sup></b>		
4.3.1 Chapisco	OK	-
4.3.2 Emboço	OK	Necessitando retoques
4.3.3 Pintura	NÃO	-
4.3.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
4.3.5 Forro	OK	Revisão de sancas
4.3.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
4.3.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
4.3.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento





# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>4.4 Adega - área = 5,46 m<sup>2</sup></b>		
4.4.1 Chapisco	OK	-
4.4.2 Emboço	OK	Necessitando retoques
4.4.3 Pintura	NÃO	-
4.4.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
4.4.5 Forro	OK	-
4.4.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
4.4.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
4.4.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento

<b>4.5 Banheiro/boudoir área = 3,64 m<sup>2</sup></b>		
4.5.1 Chapisco	OK	-
4.5.2 Emboço	OK	Necessita retoques
4.5.3 Pintura	NÃO	-
4.5.4 Revestimento de piso	NÃO	Sem contrapiso
4.5.5 Revestimento de paredes	OK	Faltando finalização
4.5.6 Revestimento de teto	OK	-
4.5.7 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
4.5.8 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
4.5.9 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento
4.5.10 Instalações hidráulicas	OK	Faltando louças, metais e acabamentos



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Detalhe sem finalização de azulejos e pisos do Banheiro/boudoir

<b>4.6 Churrasqueira – área = 15,47 m<sup>2</sup></b>		
4.6.1 Chapisco	OK	-
4.6.2 Emboço	OK	Necessita retoques
4.6.3 Pintura	NÃO	-
4.6.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
4.6.5 Revestimento de paredes	OK	Faltando finalização
4.6.6 Revestimento de teto	OK	-
4.6.7 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
4.6.8 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
4.6.9 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento
4.6.0 Instalações hidráulicas	OK	Faltando louças, metais e acabamentos



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**



Detalhes da churrasqueira sem acabamentos/revestimentos



Forro da churrasqueira

**RUA LÍDIA KLINGER, 108, 82.130-160 - CTBA - PR**

**csartor@paradigmaengenharia.com**



## **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA** **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>4.7 Depósito - área = 3,90 m<sup>2</sup></b>		
4.7.1 Chapisco	OK	-
4.7.2 Emboço	OK	-
4.7.3 Pintura	NÃO	-
4.7.4 Revestimento de piso	NÃO	Somente contrapiso
4.7.5 Forro	OK	-
4.7.6 Instalações elétricas	OK	Faltando fiação e acabamentos
4.7.7 Esquadrias de vidro	NÃO	Apenas contramarcos/soleiras
4.7.8 Esquadrias de madeira	NÃO	Faltando requadramento

As edificações perfazem área total de **370,10 m<sup>2</sup>** · encontrando-se inacabadas, conforme acima descrito, restando 41,77 % da obra para sua conclusão, conforme planilha anexa.

**X -**

**MICRORREGIÃO**

Coronel Vivida é um município brasileiro do sudoeste do estado do Paraná. Faz divisa com 6 municípios, são eles: Pato Branco, Honório Serpa, Mangueirinha, Chopinzinho, São João e Itapejara d'Oeste. Sua economia baseia-se principalmente na agricultura e no comércio.

Localizado em uma área próspera, o município está situado entre grandes rodovias do Brasil, como a BR-373 que liga ao litoral paranaense e Curitiba, e a BR-158 ligando o município ao norte e sul do Brasil.



## **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA** **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

Seu primeiro nome foi Barro Preto, um pacato vilarejo que deu lugar ao município de hoje, pertencia ao município de Mangueirinha do estado do Paraná e foi desmembrada a 14 de dezembro de 1954.

O povoamento do município de Coronel Vivida evolui das bordas para o “centro” no extremo leste nascia a localidade de Jacutinga, desde 1920. Do lado Sul, na direção de Pato Branco, já em 1940, são lançadas as primeiras bases de Palmeirinha. De Jacutinga, por obra de Pedro Poleze, primeiro morador da localidade, partem as primeiras incursões ao local onde hoje é a cidade. Vinha ele a caçadas em companhia de seu irmão João Poleze. Em certa vez estes caçadores mataram uma grande anta, no banhado que serve de cabeceira do rio denominado hoje Barro Preto. Ao resgatar o animal que se afundara no lodo, João e Pedro Poleze constataram que este era preto, e admiraram-se do “Barro Preto” achado.

Posteriormente o nome Barro Preto foi substituído, sendo escolhido o apelido de um coronel do município de Palmas, cujo nome era Firmino Teixeira Batista. Em virtude de seu habito de se expressar com a frase “que vida!”, e a perturbação da gagueira, que lhe era persistente, tal expressão acabava em “que vivida!”. Isso lhe rendeu o apelido de Coronel Vivida.

A agricultura representa 46% da renda anual do município de Coronel Vivida, destacam-se na agricultura a produção de leite e a grande produção de grãos. As áreas mais produtivas no interior do município são o distrito de Vista Alegre, e a comunidade de Alto Pinhal, ambas com terras férteis o que proporciona uma elevada produção de milho e soja no verão e no inverno uma alta produtividade de trigo e aveia.

O município tem um clima adequado tornando extensas as pastagens da região, dessa forma desenvolve-se uma boa produção de leite a qual é levada até os laticínios da região para a produção de queijo ou pasteurização. As principais raças de gado leiteiro encontradas no município são:

gado Jersey e gado Holandê.



## **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA** **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

Em sua totalidade todas as comunidades do município desenvolvem a atividade leiteira, principalmente nas propriedades de agricultura familiar, além disso se desenvolve o plantio de hortaliças como alface, tomate, repolho, rúcula entre outras, as quais são vendidas para o próprio município e até mesmo para todo o sudoeste do Paraná.

Seus principais rios são o Rio Barro Preto, o Rio Quietto e o Rio Jacutinga, todos deságuam no Rio Chopim, o qual é divisor entre Coronel Vivida e alguns municípios.

O clima de Coronel Vivida é bem definido, por influência do clima Subtropical, apresenta estações variadas, o inverno caracteriza-se por ser extremamente frio e seco, podendo até mesmo ocorrerem geadas. Já o verão apresenta-se muito quente mas úmido, com um índice de chuvas muito elevado, e nesse período é comum a ocorrência de formações conhecidas como shelf cloud, caracterizadas por serem as principais responsáveis pela ocorrência de granizo e ventos fortes no município. O outono apresenta-se um pouco mais frio que o verão e o regime de chuvas continuam ainda constante. Na primavera o clima já começa a esquentar e as chuvas aumentam gradativamente

**Município de Coronel Vivida**  
*"Barro Preto"*

	
Bandeira	Brasão indisponível

[Hino](#)

Fundação [14 de dezembro](#) de [1955](#) (62 anos)



# TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA

## ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR

<b>Gentílico</b>	vividense
<b>Prefeito(a)</b>	Frank Ariel Schiavini ( <a href="#">PMDB</a> ) (2017 - 2020)
<b>Localização</b>	
	
<i>Localização de Coronel Vivida no Paraná</i>	
	
Coronel Vivida	
<i>Localização de Coronel Vivida no <a href="#">Brasil</a></i>	
 <a href="#">25° 58' 48" S 52° 34' 04" O</a>	
<b>Unidade federativa</b>	 <a href="#">Paraná</a>
<b>Mesorregião</b>	<a href="#">Sudoeste Paranaense</a> <a href="#">IBGE/2008</a> <sup>[1]</sup>
<b>Microrregião</b>	<a href="#">Pato Branco</a> <a href="#">IBGE/2008</a> <sup>[1]</sup>
<b>Distância até a capital</b>	420 <a href="#">km</a>
<b>Características geográficas</b>	
<b>Área</b>	684,417 <a href="#">km²</a> <sup>[2]</sup>
<b>População</b>	21 666 <a href="#">hab.</a> <i>estimativa</i> <a href="#">IBGE/2017</a> <sup>[3]</sup>
<b>Densidade</b>	31,66 hab./km²
<b>Altitude</b>	710 <a href="#">m</a>
<b>Clima</b>	Subtropical
<b>Fuso horário</b>	<a href="#">UTC-3</a>
<b>Indicadores</b>	
<b>IDH-M</b>	0,775 <a href="#">elevado</a> <a href="#">PNUD/2000</a> <sup>[4]</sup>
<b>PIB</b>	<a href="#">R\$ 259 687,090 mil</a> <a href="#">IBGE/2008</a> <sup>[5]</sup>



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

<b>PIB per capita</b>	<b>R\$ 11 812,01</b>	<b><a href="#">IBGE/2008<sup>[5]</sup></a></b>
-----------------------	----------------------	--

A microrregião onde está situado o imóvel avaliando é periférica, de baixa densidade populacional, de fácil acesso ao centro da cidade.

**XI –**

## **CONSIDERAÇÕES**

Para a determinação do custo de construção das edificações foi utilizado o CUB – Oeste R1–A, acrescido de **20 %** referente ao BDI e **10 %** referente a custos não inclusos no seu cálculo, resultando no valor unitário final de **R\$ 2.836,82 / m<sup>2</sup>** e percentuais de orçamento da Editora PINI adequados ao caso em tela.

Como não foi fornecido memorial descritivo da materiais e acabamentos, foi adotado o “padrão alto” de acabamento CUB R1–A, conforme explicitado na NBR–12.721/2006.

As áreas e definição dos cômodos foi obtida através do projeto arquitetônico fornecido.

Tendo em vista a amostra utilizada para a determinação do valor do terreno ser composta de imóveis ofertados à venda e ainda não comercializados, optou-se por reduzir seu valor unitário em **10 %** (dentro do “campo de arbítrio” de **+– 15 %**), uma vez que é prática usual do mercado imobiliário os imóveis serem vendidos ligeiramente baixo do valor de oferta.





# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

### **XII – ENFOQUE MERCADOLÓGICO**

Quanto ao desempenho, Coronel Vivida é uma cidade com mercado imobiliário de baixa atividade.

O bairro onde está situado o imóvel avaliando é de médio/alto padrão.

A valorização imobiliária real dos imóveis da região apresenta tendência crescente carreando ao imóvel avaliando boas perspectivas como bem de investimento, uma vez que o mesmo possui atributos relativamente atrativos ao nicho de mercado em que se insere.

Devido ao acima exposto considerar-se-ia o imóvel, no estado em que se encontra, como de baixas liquidez e velocidade de venda.



# **TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA**

## **ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR**

### **XIII – CONCLUSÃO DO TRABALHO**

Em função do atributo que se confere à engenheira avaliadora, definida a sua escolha de valor no intervalo do Campo de Arbítrio, conforme considerações acima e memoriais de cálculo anexos, concluiu-se pelos seguintes valores para o avaliando:

**VALOR DO TERRENO**

**R\$ 456.549,27**

**ARREDONDADO PARA**

**R\$ 460.000,00**

**(QUATROCENTOS E SESENTA MIL REAIS)**

**CUSTO TOTAL PARA CONCLUSÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**R\$ 1.049.907,45**

**ARREDONDADO PARA**

**R\$ 1.050.000,00**

**(HUM MILHÃO E CINQUENTA MIL REAIS)**

**VALOR TOTAL DA OBRA NO ESTÁGIO EM QUE SE ENCONTRA**

**R\$ 611.119,52**

**ARREDONDADO PARA**

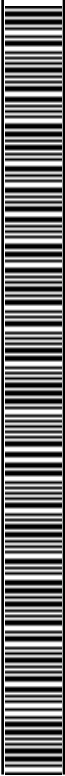
**R\$ 610.000,00**

**(SEISCENTOS E DEZ MIL REAIS)**

**VALOR DO TERRENO MAIS EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA**

**R\$ 1.510.000,00**

**(UM MILHÃO E QUINHENTOS E DEZ MIL REAIS)**



***TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA***  
***ENGENHEIRA CIVIL – CREA 13.624-D/PR***

**XIV –**

**DATA E ASSINATURA**

Curitiba, 07 de junho de 2018.

*TANIA REGINA SARTOR DE OLIVEIRA*  
*ENGENHEIRA CIVIL*  
*CREA 13.624-D-PR*

