



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

JUÍZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – ESTADO DO PARANÁ.

AUTOS N.º 0002255-47.2006.8.16.0147

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente – **UNI COMBUSTÍVEIS LTDA.**

Executados – **ESPÓLIO DE ANTONIO AIRES TAVARES E OUTROS**

ALEXANDRE RAITANI BELTRAMI, Engenheiro Civil – CREA: 32.198-D/PR, Pós-Graduado em nível de Especialização em Engenharia Civil – Construção Civil, Pós-Graduado em nível de Especialização em Engenharia de Avaliação de Bens e Perícias e Pós-Graduado em nível de Especialização em Concepção de Projetos Estruturais em Concreto, responsável técnico da **VÍNCULO AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA.**, com escritório localizado à Avenida República Argentina, n.º 1.228 – Cond. Mondo Attività – sala: 1903 – bairro: Água Verde – Curitiba – Paraná – CEP: 80.620-010 – Fone: 41 3079-4949, tendo sido honrado com a nomeação desse Douto Juízo para atuar como Perito Oficial nos Autos em epígrafe, em atendimento ao evento - EXPEDIÇÃO DE

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

INTIMAÇÃO - de seq. 892 referente ao evento - JUNTADA DE ATO ORDINATÓRIO - de seq. 890.1, vem respeitosamente informar que o ***Laudo Pericial*** encontra-se em fase final de elaboração e assim que concluído será protocolizado em Juízo.

Outrossim requer a esse MM. Juiz se digne a determinar o recebimento do presente.

Nestes Termos;
Pede e Espera Deferimento.

Curitiba, 17 de fevereiro de 2025.

Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
Perito Oficial





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

LAUDO PERICIAL

**JUÍZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – ESTADO
DO PARANÁ**

**AUTOS DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL – N.º 0002255-47.2006.8.16.0147**

EXEQUENTE: UNI COMBUSTÍVEIS LTDA.

**EXECUTADOS: ESPÓLIO DE ANTONIO AIRES TAVARES E
OUTROS**

Fevereiro de 2025

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

JUÍZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – ESTADO DO PARANÁ.

AUTOS N.º 0002255-47.2006.8.16.0147

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente – **UNI COMBUSTÍVEIS LTDA.**

Executados – **ESPÓLIO DE ANTONIO AIRES TAVARES E OUTROS**

ALEXANDRE RAITANI BELTRAMI, Engenheiro Civil – CREA: 32.198-D/PR, Pós-Graduado em nível de Especialização em Engenharia Civil – Construção Civil, Pós-Graduado em nível de Especialização em Engenharia de Avaliação de Bens e Perícias e Pós-Graduado em nível de Especialização em Concepção de Projetos Estruturais em Concreto, responsável técnico da **VÍNCULO AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA.**, com escritório localizado à Avenida República Argentina, n.º 1.228 – Cond. Mondo Attività – sala: 1903 – bairro: Água Verde – Curitiba – Paraná – CEP: 80.620-010 – Fone: 41 3079-4949, tendo sido honrado com a nomeação desse Douto Juízo para atuar como Perito Oficial nos Autos em epígrafe, vem respeitosamente apresentar o ***Laudo Pericial***.

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Preliminarmente foi atendido o disposto no Art. 474 do CPC (“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”) – ver evento - JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO - de seq. 845.1; evento - EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO - de seq. 846; evento - CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA - de seq. 859; e evento - JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO - de seq. 863.1 – e o Art. 466 § 2º do CPC (“§ 2º O perito deve assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação, comprovada nos autos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.”) – ver evento - JUNTADA DE PETIÇÃO DE DATA DA REALIZAÇÃO DA PERÍCIA - de seq. 874.1; evento - EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO - de seq. 875; e evento - CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA - de seq. 880 dos Autos –.

O presente **Laudo Pericial**, em atendimento a respeitável Decisão Interlocutória de seq. 536.1, tem por objetivo proceder as avaliações dos imóveis que foram penhorados nos Autos (seq. 486.2), bem como responder os quesitos formulados pelas partes (seq. 570.2 => **UNI COMBUSTÍVEIS LTDA.** e seq. 574.1 => **ESPÓLIO DE ANTONIO AIRES TAVARES E OUTROS**).

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

No evento - DEFERIDO O PEDIDO - de seq. 536.1 dos Autos fui honrado com a nomeação desse Douto Juízo para atuar como Perito Oficial, possuindo respeitável Decisão Interlocutória o seguinte teor:

"Autos nº. 0002255-47.2006.8.16.0147

Vistos.

1. Efetuada a avaliação judicial dos imóveis que foram penhorados nos autos (mov. 486.2), tanto a exequente quanto os executados Posto Aires Tavares Ltda. e Luciana Aparecida de Faria Tavares a impugnaram (movs. 505, 527.1 e 529.1), tendo os executados requerido a realização de nova avaliação, por perito a ser nomeado pelo juízo, bem como que seja considerado, na avaliação, o fundo de comércio instalado sobre os imóveis.

A pretendida inclusão, na avaliação, do fundo de comércio existente sobre os imóveis não se justifica.

Isto porque a penhora recaiu apenas sobre a propriedade dos imóveis, não abrangendo o fundo de comércio neles instalado, sendo o fundo de comércio elemento distinto do imóvel.

Nesse sentido, de resto, tem se orientado a jurisprudência do E. TJPR. Confira-se:

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

“...”.

Indefiro, portanto, o pedido de inclusão, na avaliação dos imóveis que foram penhorados nos autos, do fundo de comércio existente sobre eles.

2. A aferição do correto e justo valor de mercado dos imóveis penhorados reclama a utilização de metodologia própria, não sendo suficiente, para tanto, o simples emprego do método comparativo de preços utilizado pelo avaliador judicial, o qual, segundo se observa, não detém conhecimento técnico específico para proceder à avaliação determinada.

Daí por que **Defiro** o pedido formulado pelos executados Posto Aires Tavares Ltda e Luciana Aparecida de Faria Tavares e nomeio perito, para avaliar os imóveis constrictos nos autos, o engenheiro **Alexandre Raitani Beltrami**, CREA n.º 32.198-D/PR, profissional devidamente cadastrado no CAJU – Cadastro dos Auxiliares da Justiça do TJPR.

Caberá ao perito, em conformidade com o disposto no artigo 473, par. 3º, do CPC, verificar a necessidade da obtenção dos documentos solicitados na petição apresentada no mov. 505.1.

Faculto às partes a apresentação de quesitos e indicação de assistentes técnicos, no prazo de 15 (quinze) dias (artigo 465, § 1.º, incisos II e III do CPC).

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

Decorrido o prazo supra, intime-se o perito para, em 05 (cinco) dias, estimar os seus honorários, apresentar currículo e contatos profissionais (§ 2.º do artigo 465 do CPC).

Após, intmem-se as partes da proposta de honorários para, querendo, manifestar-se no prazo comum de 05 (cinco) dias (§3º do artigo 465 do CPC).

A remuneração do perito deverá ser adiantada pelos executados, tendo em vista que a perícia foi requerida por eles (art. 95 do CPC).

Não havendo impugnação à proposta de honorários, e sendo adiantada a remuneração do expert judicial, mediante o depósito do respectivo valor em juízo, intime-se o perito para dar início aos trabalhos.

As partes deverão ser científicadas da data e do local indicados pelo perito para ter início a produção da prova (art. 474 do CPC).

O laudo pericial deverá ser apresentado no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que for realizada a perícia.

Entregue o laudo, deverão as partes ser intimadas para, querendo, manifestar-se sobre ele no prazo comum de 15 (quinze) dias, podendo o assistente técnico de cada uma das

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

partes, nesse mesmo prazo, apresentar seu respectivo parecer (§ 1.º do artigo 477 do CPC).

Proceda a Escrivania de acordo com o estabelecido na Portaria n.º 2/2016 e Portaria n.º 2/2018, ambas deste Juízo, bem como, havendo aceitação do encargo, promova a anotação no Sistema CAJU - Cadastro de Auxiliares da Justiça do TJPR, acerca da nomeação de perito judicial ora realizada. Em caso de recusa ou inércia, promova-se a nomeação "por sorteio" de novo perito junto ao referido sistema.

3. Atendido o contido na certidão de seq. 530.1, cumpra-se o item 5 da decisão proferida no mov. 441.1.

4. Intimações e diligências necessárias, servindo a presente como mandado/ofício.".

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

2.0 – DO PROCEDIMENTO PERICIAL:

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

2.0 – DO PROCEDIMENTO PERICIAL:

Após a análise completa dos Autos, em atendimento ao Art. 474 e Art. 466 § 2º do CPC, este Perito Oficial designou as datas e os locais para o início da produção da prova e para o início dos trabalhos de levantamento topográfico planimétrico cadastral georreferenciado e de mapeamento e restituição com apoio do drone. – ver evento - JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO - de seq. 845.1; evento - EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO - de seq. 846; evento - CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA - de seq. 859; evento - JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO - de seq. 863.1; evento - JUNTADA DE PETIÇÃO DE DATA DA REALIZAÇÃO DA PERÍCIA - de seq. 874.1; evento - EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO - de seq. 875; e evento - CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA - de seq. 880 dos Autos.

Importante ressaltar que no início da produção da prova se fizeram presentes: o Eng.º Civil Alexandre Raitani Beltrami (Perito Oficial); a empresa ENGLEVE – Engenharia, Consultoria e Representação Comercial Ltda. (contratada por este Perito Oficial para realizar a compatibilização, o mapeamento com drone, o cadastro das edificações e a delimitação dos perímetros urbanos dos imóveis objetos das Matrículas N.º 2.066 e N.º 13.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná); pelo Exequente - **UNI COMBUSTÍVEIS**

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

LTDA. - o Adv. Leonardo Bibas (Procurador) e o Eng.º Civil Guilherme Zimmermann Malucelli (Assistente Técnico); e pelo Executado - **POSTO AIRES TAVARES LTDA.** - o Sr. Alex Guimarães Vaz (Auxiliar Administrativo).

No que se refere ao início dos trabalhos de levantamento topográfico planimétrico cadastral georreferenciado e de mapeamento e restituição com apoio do drone se fizeram presentes: o Eng.º Civil Alexandre Raitani Beltrami (Perito Oficial) e a empresa ENGLEVE – Engenharia, Consultoria e Representação Comercial Ltda. (contratada por este Perito Oficial para realizar a compatibilização, o mapeamento com drone, o cadastro das edificações e a delimitação dos perímetros urbanos dos imóveis objetos das Matrículas N.º 2.066 e N.º 13.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná).

Nas ocasiões foram realizadas as vistorias “in loco”, sendo produzidas as documentações fotográficas, bem como na sequência realizadas inspeções nas regiões próximas aos avaliandos no intuito de coletar elementos amostrais a serem utilizados nas avaliações dos terrenos.

Cumpridas as etapas relatadas anteriormente deu-se início aos trabalhos de escritório, bem como demais diligências necessárias para a elaboração das avaliações dos itens objetos do presente trabalho pericial.

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DOS BENS EM ESTUDO:

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DOS BENS EM ESTUDO:

Os bens objetos deste **Laudo Pericial** correspondem a 02 (dois) terrenos urbanos contíguos, com benfeitorias (edificações), situados na cidade de Rio Branco do Sul – Estado do Paraná, no bairro Centro, localizados na Avenida Ermírio de Moraes, possuindo frentes também para a Rua Horacy Santos e Rua Presidente Carlos Cavalcanti.

3.1 – QUANTO AO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL:

3.1.1 – Sobre:

Rio Branco do Sul é um município brasileiro do estado do Paraná. Sua população no último censo [2022] é de 37.558 habitantes. Faz parte da Região de Curitiba e do Vale do Ribeira.

A vila foi fundada por mineradores de ouro, no século XIX, com o nome de Votuverava, e seu início se deve a devoção a Nossa Sra. do Amparo.

3.1.2 – Etimologia:

Em homenagem a José Maria da Silva Paranhos, o Barão do Rio Branco, ilustre diplomata brasileiro, que em terras paranaenses,





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

notabilizou-se na “Questão de Palmas”, na região sudoeste do Estado, em 1895.

3.1.3 – História – Fundação e Nome:

Toda esta grande região do planalto curitibano, onde está inserido o território do município de Rio Branco do Sul, foi amplamente movimentada por expedições exploradoras, que vinham à cata do ouro e do gentio, tarefa fácil pelo fato em si, mas pela quantidade com que eram encontrados por estas paragens os primeiros habitantes do Paraná, os povos indígenas.

Ao longo das inúmeras incursões, muitos povoados foram surgindo, nas áreas demandavam as fraldas da Serra da Bocaina até o Vale do Açungui. A primeira povoação que deu origem ao atual município de Rio Branco do Sul foi Nossa Senhora do Amparo. Este vilarejo recebeu, em 1790, a visita do padre Francisco de Chagas Lima, que benzeu o cemitério da localidade e rezou uma missa. Mais tarde o padre Chagas iria celebrar-se por ocasião da povoação dos Campos de Guarapuava. Nesta época florescia o povoado de Rocinha, não muito distante de Nossa Senhora do Amparo.

No ano de 1825, o padre Antonio Teixeira Camello, observando o crescente progresso da povoação de Nossa Senhora do Amparo, com sua gente se dedicando à lavoura e às minas de ouro, que existiam aqui





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

e acolá, pleiteou junto ao governo da Província de São Paulo, e ao Bispo de Prelazia, a criação de uma freguesia naquela localidade. No entanto seus apelos não foram ouvidos. Em 1831, o vilarejo teve sua denominação alterada para Votuverava, que em Tupi-Guarani significa “colina da ladeira brilhante”. O capelão era o padre Camargo e no ano de 1834 a povoação era pastoreada por um vigário.

Com a criação da Província do Paraná, em 1853, mudou-se o conceito político, e um número muito grande de novas unidades municipais foi criado, para servir de sustentação política ao novo governo. Neste contexto o povoado ganha foros de freguesia, através da Lei Provincial nº 30 de 7 de abril de 1855. Em 1861, Domingos Costa doa terreno para que a freguesia seja transferida de lugar, o que se efetiva pela Lei nº 67, do dia 23 de maio. Esta mudança durante dez anos, voltando à sua antiga localização.

Pela Lei Provincial nº 255, de 16 de março de 1871, foi criada a Vila de Nossa Senhora do Amparo de Votuverava, que 3 de abril do mesmo ano ganhou foros de município, com a denominação alterada para simplesmente Votuverava, com território desmembrado de Curitiba.

As lideranças municipais de Votuverava optam por nova mudança de sede municipal, desta vez indo para o antigo arraial da Rocinha. Esta escolha, depois de consolidada, foi efetivada pela Lei Estadual nº 733,

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

de 21 de fevereiro de 1908, ocasião em que Votuverava perde sua denominação, passando a se chamar Vila Rio Branco.

Pelo Decreto Estadual nº 7.573, de 20 de outubro de 1938, extingue-se o município de Rio Branco, passando a pertencer territorialmente ao município de Cerro Azul. Através do Decreto-Lei Estadual nº 199, de 30 de dezembro de 1943, em tempos de Estado Novo e de ajustes políticos, passou a condição de simples distrito de Cerro Azul, e denominação alterada para Votuverava.

Somente no 10 de outubro de 1947, pela Lei Estadual nº 2, é que autonomia política foi restaurada, voltando à denominação de Rio Branco, desta vez acrescida de “do Sul”, para diferenciá-la da capital acreana.

Este texto foi retirado da [Wikipedia](#) e está disponibilizado nos termos da licença [Creative Commons – Atribuição – Compartilha Igual 3.0 Não Adaptada \(CC BY-SA 3.0\)](#)

3.2 – QUANTO ÀS CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS:

3.2.1 – Avenida Ermírio de Moraes:

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Curvilíneo
Perfil: Em nível	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Cimentado

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

3.2.2 – Rua Horacy Santos:

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Linear
Perfil: Em aclave	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Pedra

3.2.3 – Rua Presidente Carlos Cavalcanti:

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Curvilíneo
Perfil: Em nível	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Pedra

3.3 – QUANTO ÀS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

3.3.1 – Localização e Atividades Existentes:

Uso Predominante

☐	Residencial Multifamiliar
☒	Residencial Unifamiliar
☒	Comercial/Serviços
☐	Industrial
☐	Rural

Densidade de Ocupação

☐	Alto
☐	Médio/Alto
☒	Médio
☐	Médio/Baixo
☐	Baixo

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

Padrão Econômico

- ☐ Alto
☐ Médio/alto
☒ Médio
☐ Médio/baixo
☐ Baixo

Distribuição da Ocupação

- ☒ Horizontal
☐ Vertical

Área sujeita a enchentes

- ☐ Sim
☒ Não

3.3.2 – Melhoramentos Públicos:

- ☒ Coleta de resíduos sólidos
☒ Água potável
☒ Águas pluviais
☒ Energia elétrica
☒ Telefone
☐ Gás canalizado
☐ Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒ Redes de comunicação e televisão
☒ Esgotamento sanitário

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

3.3.3 – Infraestrutura Urbana:

Transportes Coletivos

☒	Ônibus
☐	Lotação
☐	Metrô
☐	Trem
☐	Embarcação

Equipamentos Comunitários

☒	Segurança
☒	Educação
☒	Saúde
☒	Cultura
☒	Lazer

Intensidade de Tráfego

☒	Alta
☐	Média
☐	Baixa

Nível de Escoamento

☐	Bom
☒	Regular
☐	Ruim

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

3.3.4 – Considerações Gerais:

O local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um excelente nível comercial além de transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

Principais polos de influência: Comércio ao longo da Av. Ermírio de Moraes

Principais vias de acesso: Av. Ermírio de Moraes, Rua Horacy Santos e Rua Presidente Carlos Cavalcanti.

3.4 – QUANTO ÀS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:

3.4.1 – Matrícula N.º 2.066 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná:

Terreno urbano, com benfeitorias, com área total registrada de 23.781,00 m², situado na cidade de Rio Branco do Sul – Estado do Paraná, no bairro Centro, localizado na Avenida Ermírio de Moraes, possuindo frentes também para a Rua Horacy Santos e Rua Presidente Carlos Cavalcanti.





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

Importante ressaltar que a Matrícula N.º 2.066 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná apresenta inconsistência no fechamento do perímetro, além de não estar em conformidade com o levantamento realizado “in loco”.

Para o fechamento do perímetro foram utilizados os dados do Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI), disponibilizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Rio Branco do Sul em 09/07/2024, 15/10/2024 e 16/10/2024.

Com relação a área total do terreno corresponde a **21.231,50 m² (vinte e um mil duzentos e trinta e um metros e cinquenta decímetros quadrados)**, sendo **3.624,64 m² (três mil seiscentos e vinte e quatro metros e sessenta e quatro decímetros quadrados)** de área de preservação permanente. => ver ANEXO I – PLANTA DE COMPATIBILIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DOS PERÍMETROS DOS IMÓVEIS; ANEXO II – PLANTA DE COMPATIBILIZAÇÃO, MAPEAMENTO COM DRONE E DELIMITAÇÃO DOS PERÍMETROS DOS IMÓVEIS; ANEXO III – PLANTA DE COMPATIBILIZAÇÃO E ZONEAMENTO; e ANEXO IV – MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.00.01.034.0110.

O imóvel encontra-se inserido no zoneamento correspondente a ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA II (ZOC II) - ver ANEXO III -, possuindo os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

ANEXO VI - PARÂMETROS DE USO DO SOLO DO ZONEAMENTO

ZONAS, SETORES E EDÍOS	USO	HABITACIONAL				CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OU			INSTITUCIONAL E		COMERCIAL E DE SERVIÇOS				INDUSTRIAL				AGROPECUÁRIO					EXTRATIVISTA MINERAL
		1	2	3	4	1	2	3	1	2	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	5	
	CASSIFICAÇÃO	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL	HABITAÇÃO TRANSITORIAL DE PEQUENO PORTE	HABITAÇÃO TRANSITORIAL DE GRANDE PORTE	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL	CONDOMÍNIO HORIZONTAL	CONDOMÍNIO DE SUÍTES	INSTITUCIONAL E COMUNITÁRIO DE BARRIO	INSTITUCIONAL E COMUNITÁRIO ESPECÍFICO	COMÉRCIO E SERVIÇO VERTICAL	COMÉRCIO E SERVIÇO DE BARRIO	COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAIS	COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIALIZADO	INDÚSTRIA DE BAIXO IMPACTO E PRELÍNG PORTE	INDÚSTRIA DE IMPACTO E DE PRELÍNG PORTE	INDÚSTRIA DE IMPACTO E DE MEDIO PORTE	INDÚSTRIA DE IMPACTO E DE GRANDE PORTE	AGROPECUÁRIA 1	AGROPECUÁRIA 2	AGROPECUÁRIA FAMILIAR	AGROPECUÁRIA DE PRODUÇÃO	AGROPECUÁRIA SILVICULTURA	
ZOO I (1)		1	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
ZOO II		1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
ZOO III		1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	2	2	2	2 (2)	2	1	1	1	1	1
ZOO - ACUNGUI		1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
ZOC I		1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZOC II		1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1	2 (2)	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZOC III		1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1	2 (2)	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZEIS-R		1	2	2	1	1	2	2	1	2	1	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZEIS-PM I (1)		1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZEIS-PM II (1)		1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZEICH		1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ZIS		2	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1
ZAM		2	1	1	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2
ZPOP		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ZVA		1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ECS I		1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ECS II		1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ECS III		1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ERPA		Usos permitidos conforme zona que atravessa. Obrigatória implantação de cerca-verde nos recuos do lote, conforme previsto nesta Lei e sob orientação das secretarias municipais responsáveis pelo meio ambiente e pela mobilidade urbana.																						
EICH		Usos permitidos conforme zona que atravessa. Usos permissíveis conforme objetivo do EICH disposto nesta Lei.																						
SERCA		Dentro das faixas que constituem os SERCA não será permitido nenhum tipo de edificação particular ou pública comportando apenas os incrementos necessários para que venham cumprir as funções de parque municipal quando sobrepuserem ZPOP.																						
SEFA		Usos permitidos conforme zona que atravessa. Usos permissíveis conforme objetivo da SEFA disposto nesta Lei. A realização de novos parcelamentos ou edificações nas zonas sob a incidência da SEFA está sujeita à apresentação de laudo geológico geotécnico, conforme roteiro estabelecido pela Câmara Técnica para Gestão Integrada do Aquifero Karst e disposições do Código de Obras e Edificações (COE).																						
		1	PERMITIDO																					
		2	PERMISSÍVEL																					
		3	PROIBIDO																					

NOTAS:

- (1) São proibidas atividades poluidoras na ZOO I.
(2) Permissível para imóveis com testada para a Rodovia dos Minérios.
(3) Os usos permissíveis em ZEIS-P (I ou II) devem ser associados à finalidade de provisão de habitação de interesse social.

ANEXO VII - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Zonas, Setores e Edifícios	Lote mínimo		Nº máximo de pavimentos (pav.) (2)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxas			Recuos mínimos			Densidade	
	Área mínima (m²)	Testada mínima (m) (1)		CA mín.	CA máx. (3)	Ocupação máx. (%)	Permeabilidade mín. (%)		Frontal (m) (4)	Lateral (m)	Fundos (m)	máxima (uh/lote)	máxima (uh/ha) (5)
ZOO I (6)	360	12	2	1	0,1	1	50	35	5	-	-	1	18
ZOO II	360 / 250 fração exclusiva (7)	12	2	1	0,1	1	60	30	5	-	-	1 (12)	18
ZOO III	2.500	20	2	0,4	0,1	1	20	70	10	-	-	1	5
ZOO - ACUNGUI	500	20	2	1	0,1	1	50	35	5	-	-	1	18
ZOC I	960	12	2-4	1	0,1	2 (8)	60	30	(9)	-	-	1	18
ZOC II	360	12	2-3	1	0,1	1,5 (8)	60 (10)	30 (11)	5	-	-	1	18
ZOC III	360 / 250 unidade autônoma/exclusiva (7)	12	2-3	1	0,1	1,5 (8)	60 (10)	30 (11)	5	-	-	1	18
ZEIS-R	Conforme Plano de Urbanização Específica elaborado com coordenação do Urbanismo e aprovação do Conselho Municipal de Habitação, atendendo aos critérios federais, estaduais e municipais / Obrigatória instalação de solução de tratamento de efluentes e conexão com diretrizes viárias.												
ZEIS-P I	180	8	2	1	0,22	1	70	20	5	-	-	1 (13)	45 (13)
ZEIS-P II	180	8	2-4	1	0,22	1,5	70	20	5	-	-	3 (17)	160
ZEICH	960	12	2	1	1	60	30	(9)	-	-	-	1	18
ZIS (14)	5.000	15	2	1	0,1	1,5	50	30	15	5	5	-	-
ZAM	10.000	40	2	0,2	0	0,2	10	75	20	5	5	-	-
ZPOP	Não parcelável. Permitidas edificações de apoio à função da zona e atividades comerciais e institucionais que sejam adequadas ou complementares à função dos parques urbanos, respeitados os usos previstos nesta Lei e com parâmetros definidos pelo CODET.												
ZVA	Não parcelável. Permitidas edificações de apoio à função da zona, conforme definido na Lei de Uso e Ocupação do solo e com parâmetros definidos pelo CODET.												
ECS I (15)	360 / 250 unidade autônoma/exclusiva (7)	12	2-4	1	0,1	2	70 (10)	20	Fachada ativa (16)	-	-	-	-
ECS II (15)	360 / 250 unidade autônoma/exclusiva (7)	12	2-3	1	0,1	1,5	70 (10)	20	Fachada ativa (16)	-	-	-	-
ECS III (15)	360 / 250 unidade autônoma/exclusiva (7)	12	2	1	0,1	1	70 (10)	20	Fachada ativa (16)	-	-	-	-
EI (15)	5.000	25	2	1	0	20	70	15	5	5	5	-	-
ERPA (15)	Imóveis sujeitos à Recuperação Paisagística. Necessária preservação de faixa de domínio e faixa não edificável da rodovia.												
EICH (15)	Conforme Plano de Urbanização Específica elaborado com coordenação do Urbanismo e aprovação dos Conselhos Municipais de (COMPAC) e de Cultura (CMC). Poderão ser definidos parâmetros urbanísticos com influência nas edificações de entorno do setor, como número máximo de pavimentos.												
SCRVR	Conforme a zona que atravessa /												
SEFA	Conforme a zona que atravessa / Necessário apresentação de laudo geológico geotécnico e implantação de infraestrutura de saneamento básico (água, esgoto, drenagem), iluminação pública e pavimentação de vias e calçadas, conforme orientação do órgão municipal competente											1	-

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attivita - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

No que se refere as edificações/benfeitorias existentes sobre o terreno correspondem a:

E01) Prédio - composto por apartamentos, restaurante e espaço destinado para troca de óleo -, com área total de 809,42 m², com 02 pavimentos, fundação e estrutura em concreto armado, cobertura em telhas onduladas, com instalações elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias, janelas em esquadrias metálicas com vidros lisos e portas metálicas. A edificação possui idade aparente de 20 anos, vida útil de 60 anos, estado de conservação segundo Critério de Heidecke correspondente a 2,0 (regular), Grupo 1.3 - Apartamento e Padrão 1.3.2 - Padrão Simples (sem elevador). Na sequência documentação fotográfica produzida quando das vistorias “in loco”;



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

E02) Prédio - composto por loja de conveniência, escritórios, BWC, refeitório e depósito (estoque) -, com área total de 432,62 m², com 02 pavimentos, fundação e estrutura em concreto armado, cobertura em telhas onduladas e caletão, com instalações elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias, janelas em esquadrias metálicas com vidros lisos e canelado (BWC), portas internas em madeira. A edificação possui idade aparente de aproximadamente 20 anos, vida útil de 70 anos, estado de conservação segundo Critério de Heidecke correspondente a 2,0 (regular), Grupo 2.1 - Escritório e Padrão 2.1.2 - Padrão Simples (sem elevador). Na sequência documentação fotográfica produzida quando das vistorias “in loco”;

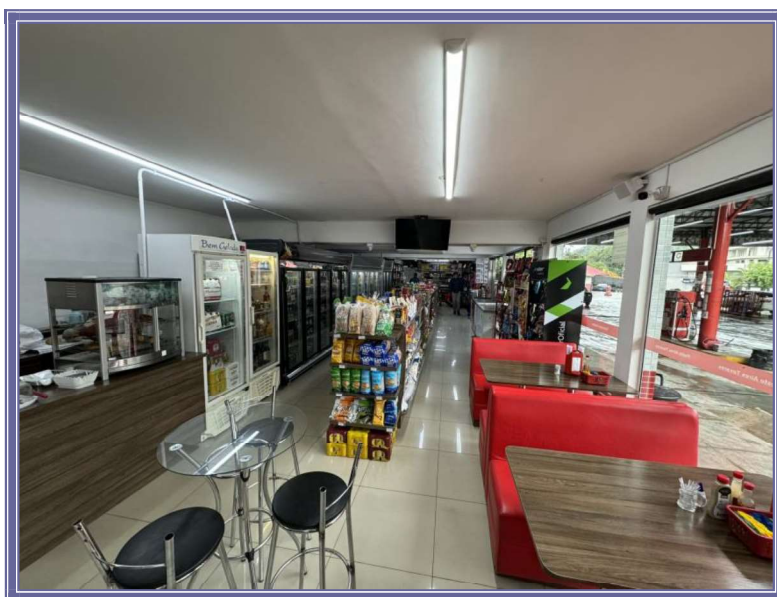
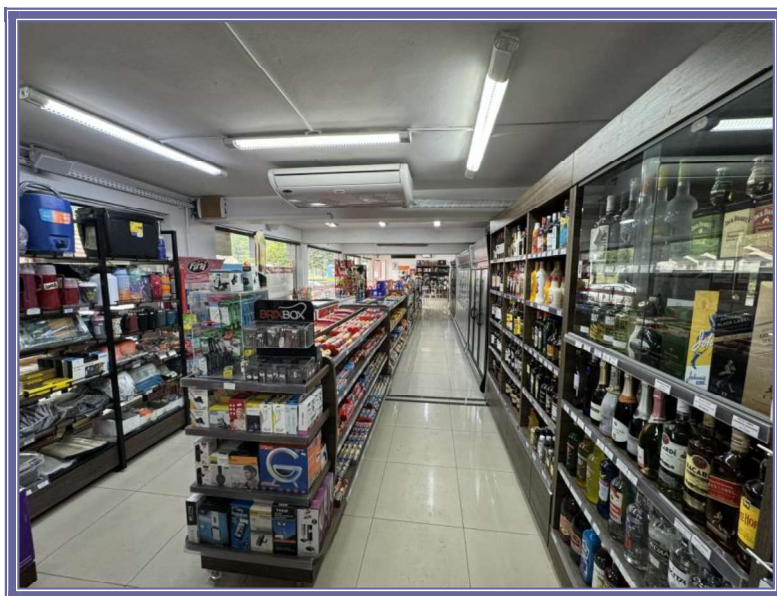


Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



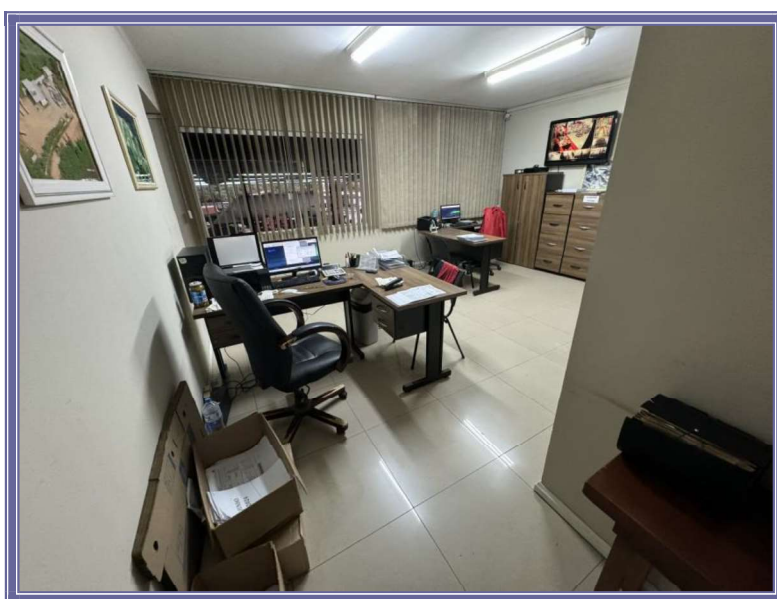
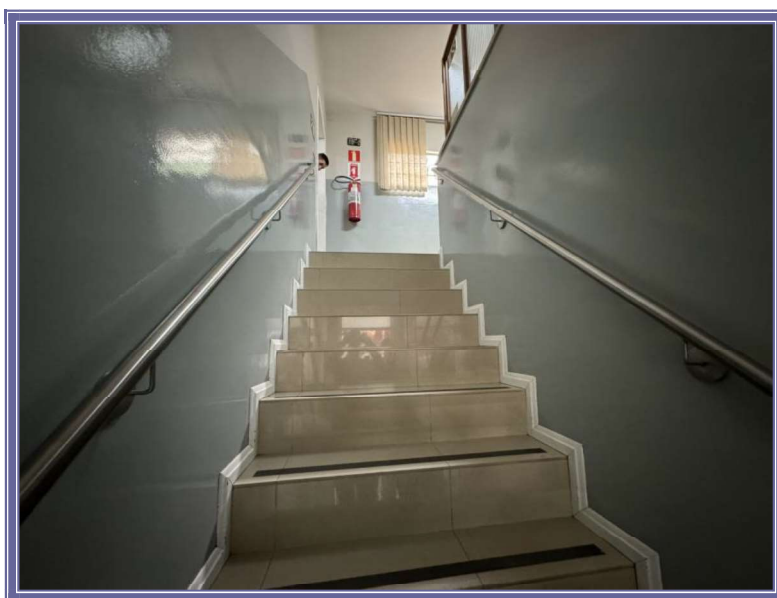
Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



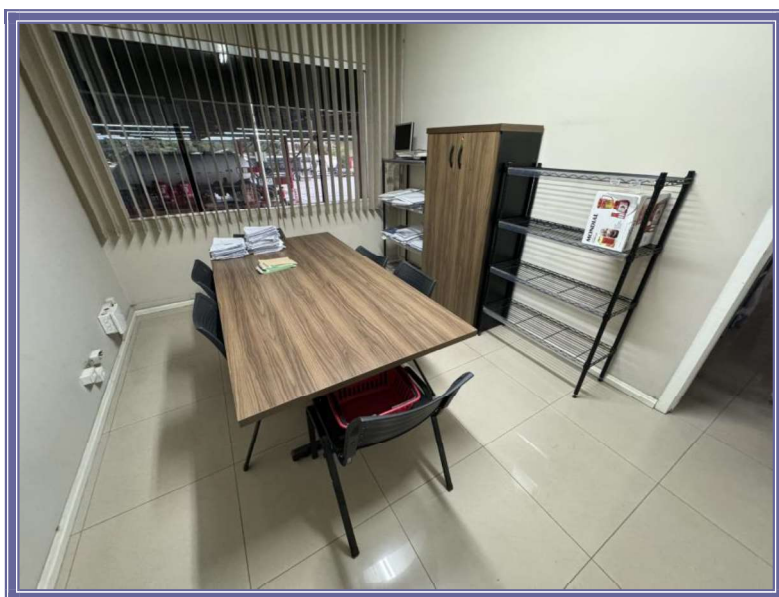
Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



E03) Cobertura Posto, com área total de 918,75 m², com idade aparente de aproximadamente 20 anos, vida útil de 30 anos, estado de conservação segundo Critério de Heidecke correspondente a 2,0 (regular), Grupo 3.1 - Cobertura e Padrão 3.1.3 - Padrão Superior. Na sequência documentação fotográfica produzida quando das vistorias “in loco”;

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



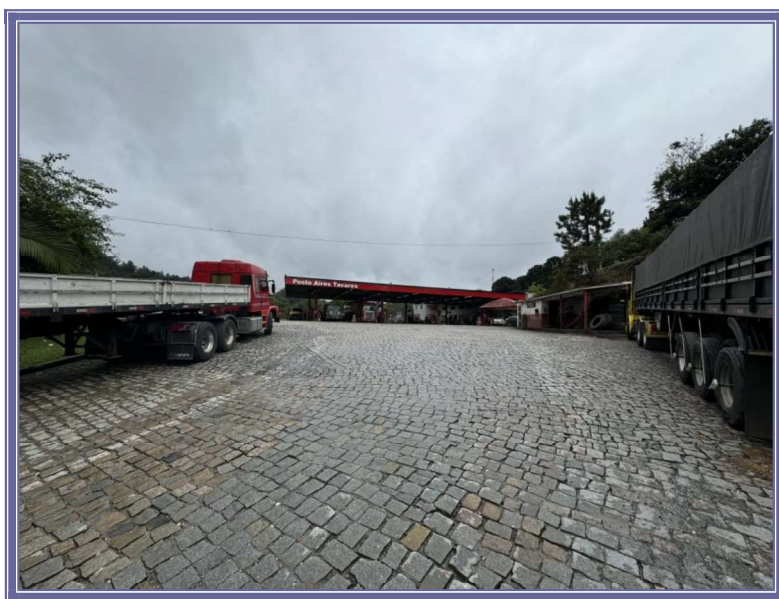
Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



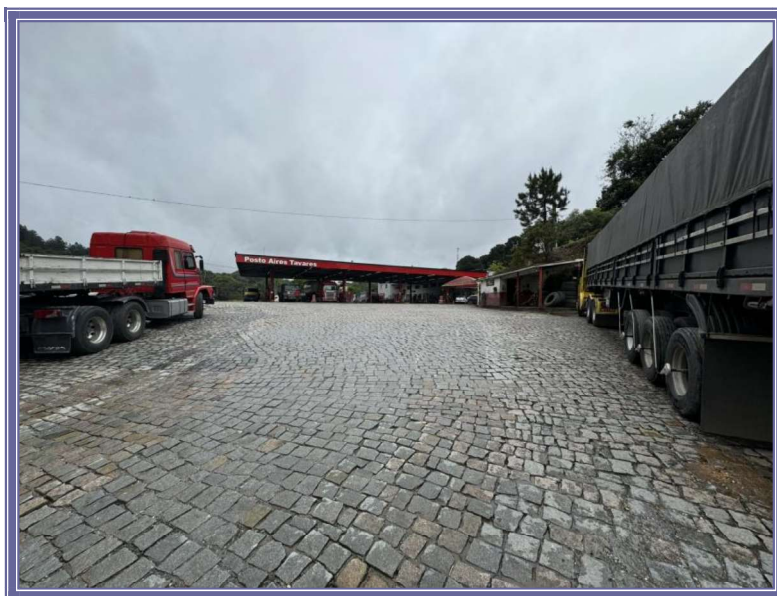
Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

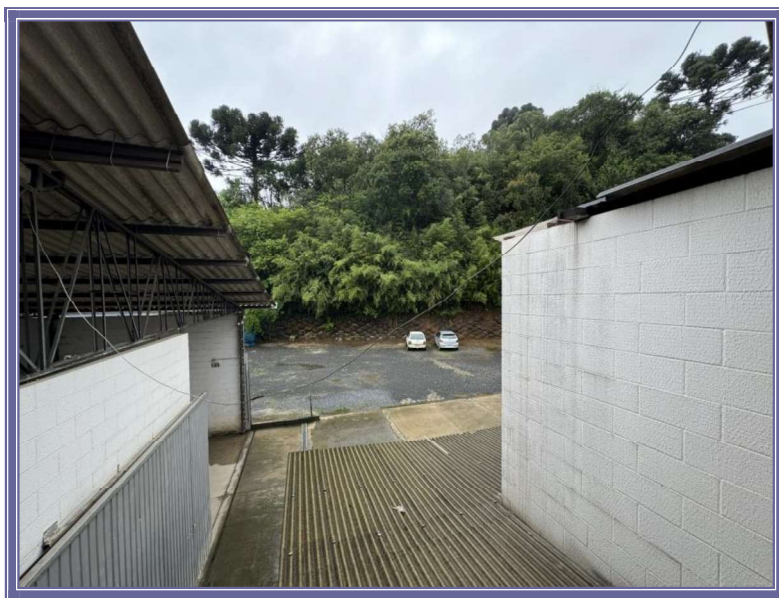
Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

E04) Galpão, com área total de 129,12 m², com idade aparente de aproximadamente 10 anos, vida útil de 60 anos, estado de conservação segundo Critério de Heidecke correspondente a 2,0 (regular), Grupo 2.2 - Galpão e Padrão 2.2.2 - Padrão Simples. Na sequência documentação fotográfica produzida quando das vistorias “in loco”;



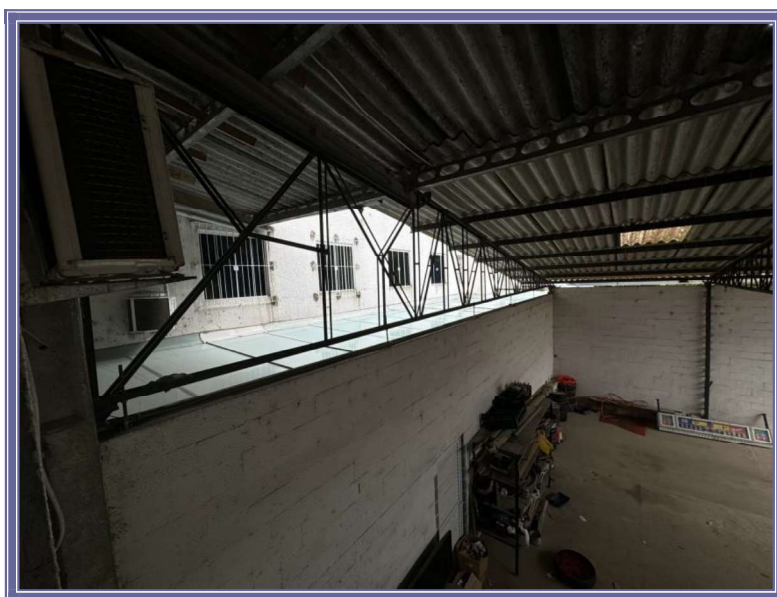
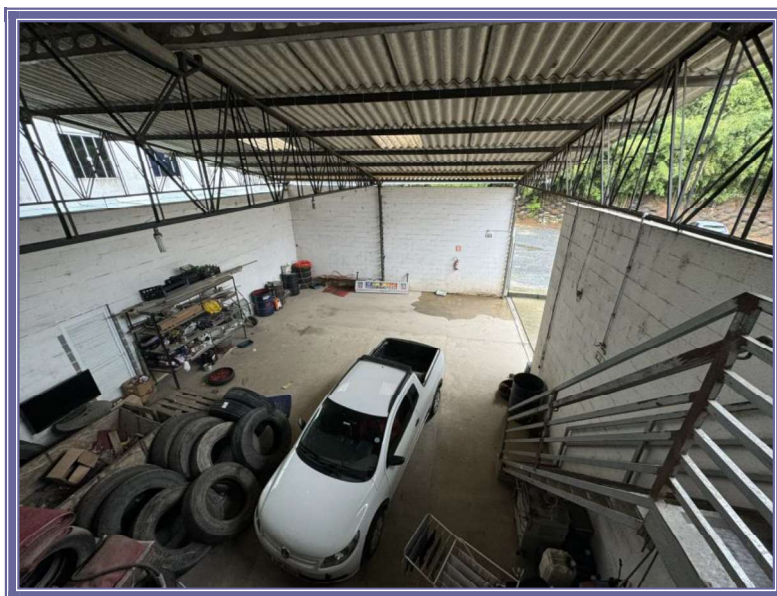
Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

3.4.2 – Matrícula N.º 13.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná:

Terreno urbano, com benfeitorias, com área total registrada de 4.809,00 m², situado na cidade de Rio Branco do Sul – Estado do Paraná, no bairro Centro, localizado na Rua Presidente Carlos Cavalcanti.

Importante ressaltar que a Matrícula N.º 13.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná apresenta inconsistência no fechamento do perímetro, além de não estar em conformidade com o levantamento realizado “in loco”.

Para o fechamento do perímetro foram utilizados os dados do Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI), disponibilizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Rio Branco do Sul em 09/07/2024, 15/10/2024 e 16/10/2024.

Com relação a área total do terreno corresponde a **4.801,31 m² (quatro mil oitocentos e um metros e trinta e um decímetros quadrados)**, sendo **3.388,94 m² (três mil trezentos e oitenta e oito metros e noventa e quatro decímetros quadrados)** de área de preservação permanente. => ver ANEXO I – PLANTA DE COMPATIBILIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DOS PERÍMETROS DOS IMÓVEIS; ANEXO II – PLANTA DE COMPATIBILIZAÇÃO,

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

MAPEAMENTO COM DRONE E DELIMITAÇÃO DOS PERÍMETROS DOS IMÓVEIS; ANEXO III – PLANTA DE COMPATIBILIZAÇÃO E ZONEAMENTO; e ANEXO V – MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.00.01.034.0640.

O imóvel encontra-se inserido no zoneamento correspondente a ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA II (ZOC II) - ver ANEXO III – PLANTA DE COMPATIBILIZAÇÃO E ZONEAMENTO, possuindo os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

ANEXO VI - PARÂMETROS DE USO DO SOLO DO ZONEAMENTO

ZONAS, SETORES E EIXOS	USO	HABITACIONAL				CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OU			INSTITUCIONAL E		COMERCIAL E DE SERVIÇOS				INDUSTRIAL				AGROPECUÁRIO					EXTRATIVISTA MINERAL
		1	2	3	4	1	2	3	1	2	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	5	
	CLASSIFICAÇÃO	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL	HABITAÇÃO TRANSITÓRIA DE PEQUENO PORTE	HABITAÇÃO TRANSITÓRIA DE GRANDE PORTE	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL	CONDOMÍNIO CONDOMÍNIO HORIZONTAL	CONDOMÍNIO DE SUBSÍDIOS	INSTITUCIONAL E COMUNITÁRIO DE BARRIO	INSTITUCIONAL E COMUNITÁRIO ESPECÍFICO	COMÉRCIO E SERVIÇO COMÉRCIO E SERVIÇO DE BARRIO	COMÉRCIO E SERVIÇO COMÉRCIO E SERVIÇO DE BARRIO	COMÉRCIO E SERVIÇO COMÉRCIO E SERVIÇO DE BARRIO	COMÉRCIO E SERVIÇO COMÉRCIO E SERVIÇO DE BARRIO	INDÚSTRIA DE BAIXO IMPACTO E PEQUENO PORTE	INDÚSTRIA DE IMPACTO E DE PEQUENO PORTE	INDÚSTRIA DE IMPACTO E DE MÉDIO PORTE	INDÚSTRIA DE IMPACTO E DE GRANDE PORTE	AGROINDÚSTRIA 1	AGROINDÚSTRIA 2	AGRICULTURA FAMILIAR	PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA	SILVICULTURA	
ZOO I (1)		1	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZOO II		1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZOO III		1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2 (2)	2	1	2	1	1
ZOO - AÇÚCAR		1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZOC I		1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZOC II		1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1	2	2 (2)	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZOC III		1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1	2	2 (2)	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZEIS-R		1	2	2	1	1	2	2	1	2	1	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZEIS-PM (1)		1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZEIS-PM-R (2)		1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ZEIS-R		1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ZIS		2	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
ZAM		2	1	1	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
ZPOP		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ZVA		1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
EC3 I		1	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
EC3 II		1	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
EC3-R		1	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
ERPA		Usos permitidos conforme zona que atravessa. Obrigatória implantação de cortina ver nos recuos do lote, conforme previsão nesta lei e sob orientação das secretarias municipais responsáveis pelo meio ambiente e pela mobilidade urbana.																						
EDH		Usos permitidos conforme zona que atravessa. Usos permissíveis conforme objetivo do ECH disposto nesta lei.																						
SERCA		Dentro das faixas que constituem os SERCA não será permitido nenhum tipo de edificação particular ou público comportando apenas os incrementos necessários para que venham cumprir as funções de parque municipal quando sobreposarem ZPOP.																						
SEFA		Usos permitidos conforme zona que atravessa. Usos permissíveis conforme objetivo da SEFA disposto nesta lei. A realização de novos parcelamentos ou edificações nas zonas sob incidência da SEFA está sujeita à apresentação de laudo geológico geotécnico, conforme roteiro estabelecido pela Câmara Técnica para Gestão Integrada do Aquífero Karst e disposições do Código de Obras e Edificações (COE).																						
		3	PERMITIDO																					
		2	PERMISSÍVEL																					
			PROIBIDO																					

NOTAS:

- (1) São proibidas atividades poluidoras na ZOO I.
(2) Permissível para imóveis com testada para a Rodovia dos Minérios.
(3) Os usos permissíveis em ZEIS-P (I ou II) devem ser associados à finalidade de provisão de habitação de interesse social.

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attiviti - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

ANEXO VII - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO													
Zonas, Setores e Eixos	Lote mínimo		Nº máximo de pavimentos (pav.) (2)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxas		Recuos mínimos			Densidade	
	Área mínima (m²)	Textada mínima (m) (1)		CA bas.	CA mín.	CA máx. (3)	Ocupação máx. (%)	Permeabilidade mín. (%)	Frontal (m) (4)	Lateral (m)	Fundos (m)	mínima (uh/lote)	máxima (uh/ha) (5)
ZOO I (6)	360	12	2	1	0,1	1	50	35	5	-	-	1	18
ZOO II	360 / 250 fração exclusiva (7)	12	2	1	0,1	1	60	30	5	-	-	1 (12)	18
ZOO III	2.500	20	2	0,4	0,1	1	20	70	10	-	-	1	5
ZOO - AÇUNGUI	500	20	2	1	0,1	1	50	35	5	-	-	1	18
ZOC I	360	12	2-4	1	0,1	2 (8)	60	30	(9)	-	-	1	18
ZOC II	360	12	2-3	1	0,1	1,5 (8)	60 (10)	30 (11)	5	-	-	1	18
ZOC III	360 / 250 unidade autônoma/ exclusiva (7)	12	2-3	1	0,1	1,5 (8)	60 (10)	30 (11)	5	-	-	1	18
ZEIS-R	Conforme Plano de Urbanização Específica elaborado com coordenação do Urbanismo e aprovação do Conselho Municipal de Habitação, atendendo aos critérios federais, estaduais e municipais / Obrigatória instalação de solução de tratamento de efluentes e conexão com diretrizes viárias.												
ZEIS-P I	180	8	2	1	0,22	1	70	20	5	-	-	1 (13)	45 (13)
ZEIS-P II	180	8	2-4	1	0,22	1,5	70	20	5	-	-	3 (17)	160
ZEICH	360	12	2	1	-	1	60	30	(9)	-	-	1	18
ZIS (14)	5.000	15	2	1	0,1	1,5	50	30	15	5	5	-	-
ZAM	10.000	50	2	0,2	0	0,2	10	75	20	5	5	-	-
ZPOP	Não parcelável. Permitidas edificações de apoio à função da zona e atividades comerciais e institucionais que sejam adequadas ou complementares à função dos parques urbanos, respeitados os usos previstos nesta Lei e com parâmetros definidos pelo CODET.												
ZVA	Não parcelável. Permitidas edificações de apoio à função da zona, conforme definido na Lei de Uso e Ocupação do solo e com parâmetros definidos pelo CODET.												
ECS I (15)	360 / 250 unidade autônoma/ exclusiva (7)	12	2-4	1	0,1	2	70 (10)	20	Fachada ativa (16)	-	-	-	-
ECS II (15)	360 / 250 unidade autônoma/ exclusiva (7)	12	2-3	1	0,1	1,5	70 (10)	20	Fachada ativa (16)	-	-	-	-
ECS III (15)	360 / 250 unidade autônoma/ exclusiva (7)	12	2	1	0,1	1	70 (10)	20	Fachada ativa (16)	-	-	-	-
EI (15)	5.000	25	2	1	0	-	20	70	15	5	5	-	-
ERPA (15)	Imóveis sujeitos à Recuperação Paisagística. Necessária preservação de faixa de domínio e faixa não edificável da rodovia.												
EICH (15)	Conforme Plano de Urbanização Específica elaborado com coordenação do Urbanismo e aprovação dos Conselhos Municipais de (COMPAC) e de Cultura (CMC). Poderão ser definidos parâmetros urbanísticos com influência nas edificações de entorno do setor, como número máximo de pavimentos.												
SCRVV	Conforme a zona que atravessa /												
SEFA	Conforme a zona que atravessa / Necessário apresentação de laudo geológico geotécnico e implantação de infraestrutura de saneamento básico (água, esgoto, drenagem), iluminação pública e pavimentação de vias e calçadas, conforme orientação do órgão municipal competente											1	-

No que se refere as edificações/benfeitorias existentes sobre o terreno correspondem a:

E05) Galpão, com área total de 308,47 m², com idade aparente de aproximadamente 20 anos, vida útil de 60 anos, estado de conservação segundo Critério de Heidecke correspondente a 2,0 (regular), Grupo 2.2 - Galpão e Padrão 2.2.2 - Padrão Simples. Na sequência documentação fotográfica produzida quando das vistorias “in loco”;

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



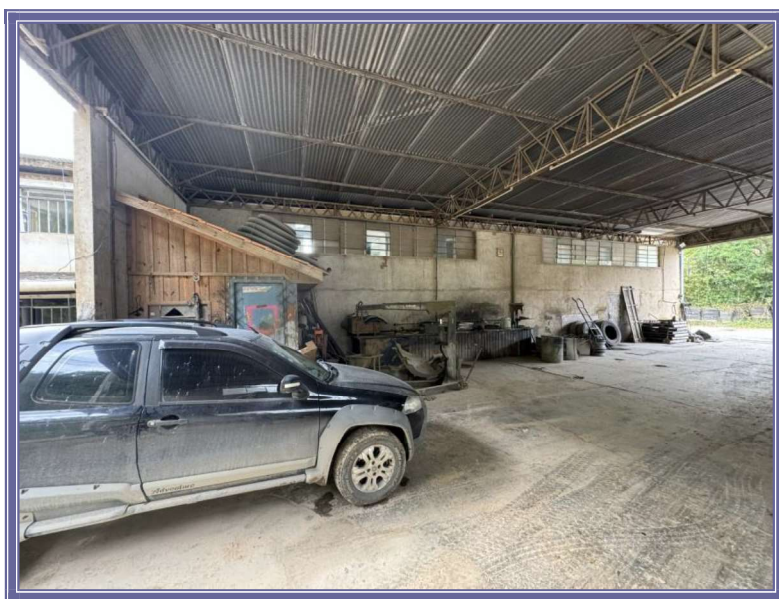
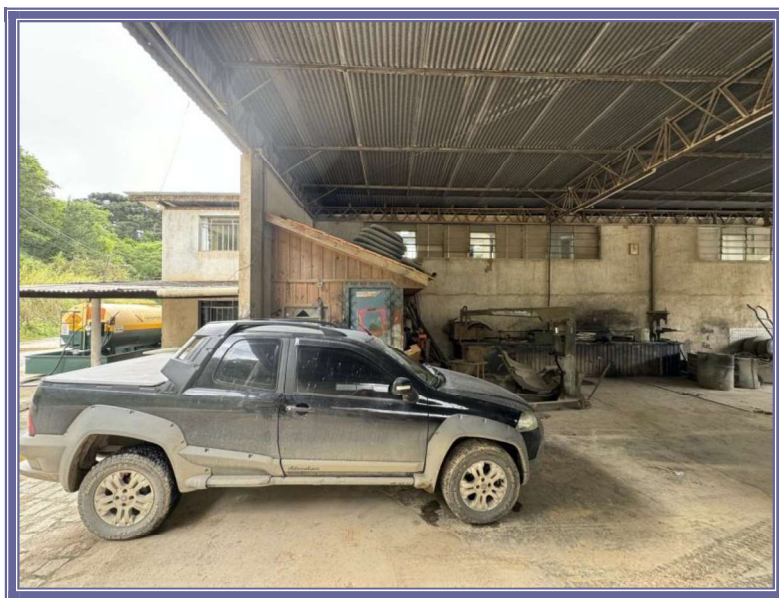
Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

E06) Prédio - composto por salas, BWC, cozinha / copa e depósito -, com área total de 143,20 m², com 02 pavimentos, fundação e estrutura em concreto armado, cobertura em telhas onduladas, com instalações elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias, janelas e porta externa em esquadrias metálicas com vidros lisos, portas internas em madeira. A edificação possui idade aparente de aproximadamente 20 anos, vida útil de 70 anos, estado de conservação segundo Critério de Heidecke correspondente a 2,0 (regular), Grupo 2.1 - Escritório e Padrão 2.1.2 - Padrão Simples (sem elevador). Na sequência documentação fotográfica produzida quando das vistorias “in loco”;



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



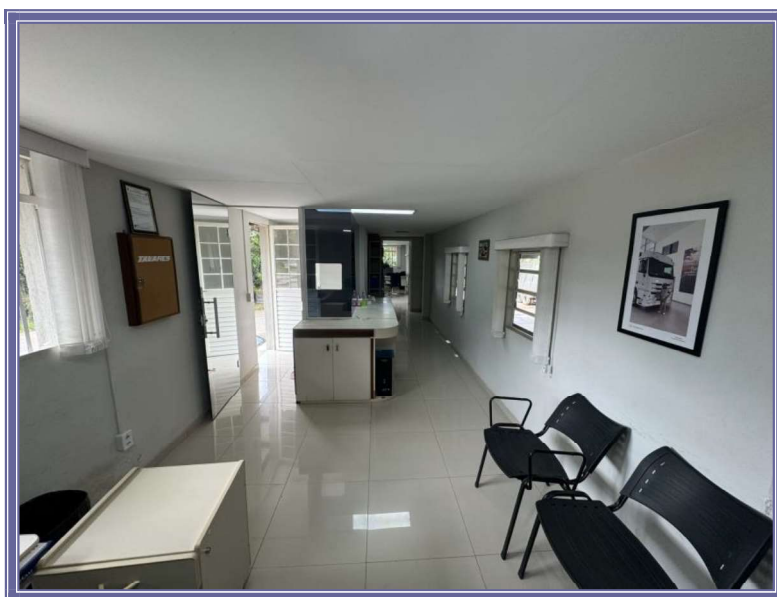
Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

3.5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

3.5.1 – Situação Atual do Mercado:

Nível de Oferta

☐	Alto
☐	Médio/Alto
☐	Médio
☐	Médio/Baixo
☒	Baixo

Nível de Demanda

☐	Alto
☐	Médio/Alto
☐	Médio
☐	Médio/Baixo
☒	Baixo

Absorção

☐	Rápida
☐	Normal/Rápida
☐	Normal
☐	Normal/Difícil
☒	Difícil

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

Desempenho do Mercado Atual

☐	Aquecido
☐	Normal/Aquecido
☒	Normal
☐	Normal/Recessivo
☐	Recessivo





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

4.0 – DAS AVALIAÇÕES:

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: PJ55Y 4MAPK LDEA9 7Z3F3



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

4.0 – DAS AVALIAÇÕES:

- DAS METODOLOGIAS:

Para a determinação dos valores dos imóveis que foram penhorados nos Autos (seq. 486.2) - objetos das Matrículas N.º 2.066 e N.º 13.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná - foi utilizado o Método Evolutivo, seguindo as preconizações da normatização técnica da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – NBR 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos).

Os valores dos terrenos foram determinados através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação da metodologia científica, mediante regressão linear (inferência estatística), com análise dos elementos amostrais coletados em pesquisa no mercado imobiliário local.

Quanto às edificações foram avaliadas mediante o Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias, sendo que para a determinação dos valores de reedição foi utilizada a tabela de coeficientes publicada pelo IBAPE/SP, a qual faz a correlação do padrão do imóvel com o valor unitário (R8N) veiculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná – SINDUSCON/PR. No que se refere as

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

depreciações físicas foram obtidas a partir do Critério de Ross-Heidecke, conforme normatização técnica precedentemente mencionada.

Segundo a referida normatização técnica, nas avaliações dos terrenos foi atingido o **Grau II** para a fundamentação e o **Grau III** para a precisão.

No que tange as avaliações das edificações foi atingido o **Grau I** para a fundamentação.





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

4.1 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N.º 2.066 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ:

4.1.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para o procedimento desta avaliação, foram realizadas diligências com vistorias “*in loco*”, com o mister de serem obtidos todos os dados necessários relativos ao terreno e região de entorno.

Após estes trabalhos de campo, passou-se para a avaliação propriamente dita.

Para a determinação do valor do terreno, procedeu-se a seguinte sequência de tarefas:

- a) Pesquisas de preço; ou seja, coleta de informações de imóveis, em ofertas ou transacionados, indicando os elementos para a composição da amostra a ser estudada;
- b) Vistorias “*in loco*” dos elementos coletados, para a obtenção das características intrínsecas e extrínsecas dos mesmos;
- c) Definições das variáveis explicativas nas variações dos valores dos elementos amostrais em torno da média da variável explicada;

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

d) Utilização de software específico no procedimento dos cálculos para a determinação do modelo de regressão, análise dos indicadores estatísticos obtidos, e definição da equação representativa da tipologia no mercado imobiliário estudado;

e) Determinação do valor do terreno avaliando.

4.1.1.1 – Elementos Amostrais:

Dado	Endereço	Informante
1	Rua Itapemirim, 92 - Itaperuçu - Paraná	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-sa-o-miguel-itaperuc-u-pr-2999861484.html
2	Avenida São Pedro - Jardim Domingos - Itaperuçu - Paraná	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-urbana-a-venda-itaperucu-pr.-2994811778.html
3	Rua Flamingo, 612 - Centro - Rio Branco do Sul - PR	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-rio-branco-do-sul-pr-364m2-id-2647656599/
4	Jardim Bela Vista - Itaperuçu - Paraná	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-dos-sonhos-1359272035?lis=listing_1100
5	Rua Agenor Pereira - Jardim Itaú I - Itaperuçu - Paraná	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-com-casa-de-madeira-e-portao-1353830876?lis=listing_1100
6	Itaperuçu - Paraná	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/vendo-terreno-12x30-1344652908?lis=listing_1100
7	Jardim Albarana - Rio Branco do Sul - Paraná	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-registrado-364-m-rio-branco-do-sul-jd-albarana-parcela-direto-1208700082?lis=listing_1100
8	R. Paraguai, 204 - Campina do Arruda - Al. Tamandaré - PR	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-de-1.350m-bem-localizado-em-2995745415.html
9	Jardim Graziela - Almirante Tamandaré - Paraná	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-graziela-almirante-tamandare-pr-2983285408.html
10	Rua das Laranjeiras, 1408 - Almirante Tamandaré - Paraná	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-almirante-tamandare-3002676549.html
11	Vila Raquel - Almirante Tamandaré - Paraná	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vila-raquel-almirante-tamandare-pr-2998376226.html
12	R. São Pedro, 204 - Parque São Jorge - Al. Tamandaré - PR	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-507-m-por-r\$-190.000-parque-sao-2980584250.html
13	R. Rozalia L. Bugalski, 345 - Jd. Ipanema - Al. Tamandaré - PR	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-ipanema-3002216450.html
14	R. Edgar Alberto Tiemann - Tanguá - Almirante Tamandaré - PR	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-esquina-para-construcao-de-casas-e-sobrados-3000121228.html
15	R. Pedro Antoniacomi - Colônia Vila Prado - Al. Tamandaré - PR	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-18200-m-por-r\$-2.200.000-00-2947798645.html
16	R. Domingos Scucato, 1350 - Jd. Monte Santo - Al. Tamandaré	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-24498-m-por-r\$-6.990.000-00-jardim-3003112858.html
17	R. Prof. Antônio Rodrigues Dias - Almirante Tamandaré - PR	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-almirante-tamandare-2980266697.html
18	R. Ver. Admar Bertolli, 8013 - Jd. Marambaia - Al. Tamandaré	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-8200-m-por-r\$-4.500.000-00-jardim-2981111976.html
19	Vila Feliz - Almirante Tamandaré - Paraná	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-9000-m-por-r\$-3.000.000-00-vila-2977258811.html

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

20	R. Contorno Norte, 6186 - Jd. Marambaia - Al. Tamandaré - PR	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-jardim-marambaia-2934866771.html
21	Rod. Contorno Norte 9440 - Col. Antônio Prado - Al. Tamandaré	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/-investimento-dos-sonhos:-terreno-de-6759m-na-rodovia-2998759545.html

Dado	Endereço	Área Total	Pavimentação	IDH Municipal	Valor Unitário
1	Rua Itapemirim, 92 - Itaperuçu - Paraná	371,66	1,00	0,64	669,97
2	Avenida São Pedro - Jardim Domingos - Itaperuçu - Paraná	11.714,85	1,00	0,64	136,58
3	Rua Flamingo, 612 - Centro - Rio Branco do Sul - PR	364,50	0,00	0,68	329,22
4	Jardim Bela Vista - Itaperuçu - Paraná	200,00	0,00	0,64	425,00
5	Rua Agenor Pereira - Jardim Itáu I - Itaperuçu - Paraná	360,00	1,00	0,64	525,00
6	Itaperuçu - Paraná	360,00	0,00	0,64	236,11
7	Jardim Albarana - Rio Branco do Sul - Paraná	364,50	0,00	0,68	411,52
8	R. Paraguai, 204 - Campina do Arruda - Al. Tamandaré - PR	1.350,43	1,00	0,70	629,43
9	Jardim Graziela - Almirante Tamandaré - Paraná	360,00	1,00	0,70	736,11
10	Rua das Laranjeiras, 1408 - Almirante Tamandaré - Paraná	8.709,70	1,00	0,70	218,84
11	Vila Raquel - Almirante Tamandaré - Paraná	360,00	1,00	0,70	583,33
12	R. São Pedro, 204 - Parque São Jorge - Al. Tamandaré - PR	507,00	0,00	0,70	374,75
13	R. Rozalia L. Bugalski, 345 - Jd. Ipanema - Al. Tamandaré - PR	360,00	1,00	0,70	680,55
14	R. Edgar Alberto Tiemann - Tanguá - Almirante Tamandaré - PR	450,00	1,00	0,70	822,22
15	R. Pedro Antoniacomi - Colônia Vila Prado - Al. Tamandaré - PR	18.200,00	0,00	0,70	120,88
16	R. Domingos Scucato, 1350 - Jd. Monte Santo - Al. Tamandaré	24.498,00	1,00	0,70	285,33
17	R. Prof. Antônio Rodrigues Dias - Almirante Tamandaré - PR	23.249,00	1,00	0,70	236,57
18	R. Ver. Admar Bertolli, 8013 - Jd. Marambaia - Al. Tamandaré	8.200,00	1,00	0,70	548,78
19	Vila Feliz - Almirante Tamandaré - Paraná	9.000,00	1,00	0,70	333,33
20	R. Contorno Norte, 6186 - Jd. Marambaia - Al. Tamandaré - PR	6.000,00	1,00	0,70	433,33
21	Rod. Contorno Norte 9440 - Col. Antônio Prado - Al. Tamandaré	6.759,00	1,00	0,70	347,68

4.1.1.2 – Definição das Variáveis:

De posse dos elementos devidamente vistoriados, procedeu-se a definição das variáveis explicativas e explicada.

A princípio elencou-se as seguintes variáveis:

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

VARIÁVEIS EXPLICATIVAS:

Área Total:

Esta variável de natureza quantitativa, com crescimento negativo, diz respeito à metragem total dos imóveis correspondentes aos elementos amostrais. A mesma é quantificada em metros quadrados.

Pavimentação:

Esta variável de natureza dicotômica, com crescimento positivo, por se tratar de variável binária, à mesma se atribui os seguintes valores:

Imóvel com frente para via sem pavimentação asfáltica = 0,00

Imóvel com frente para via com pavimentação asfáltica = 1,00

IDH Municipal:

Esta variável de natureza Proxy, com crescimento positivo, diz respeito ao Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) dos municípios do Estado do Paraná aonde os elementos amostrais encontram-se inseridos, segundo dados do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD).

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

VARIÁVEL EXPLICADA:

Valor Unitário:

A variável definida como variável explicada refere-se ao valor unitário dos imóveis. A mesma é quantificada em Reais por metros quadrados.

4.1.1.3 – Escolha do Modelo de Regressão:

De posse da amostra e das variáveis retro elencadas, com a utilização do software específico, procedeu-se uma série de análise com modelagens, onde inferiu-se que o melhor modelo, do ponto de vista estatístico e mercadológico, refere-se ao seguinte:

$$\text{Valor Unitário} = (64,64534 + 3292,3951 * 1 / \text{Área Total} + 7,1994921 * \text{Pavimentação} + -37,368922 * 1 / \text{IDH Municipal}) ^ 2$$

4.1.1.4 – Indicadores Estatísticos do Modelo de Regressão:

Os indicadores estatísticos do modelo de regressão obtidos através de software específico estão de acordo com a NBR 14.653-2 e demonstram a consistência do mesmo na explicação dos dados de mercado ao nível de confiabilidade de 80,00 %.

A seguir serão descritos os indicadores mais importantes:

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

- Coeficientes:

Coeficiente de determinação = 0,756737

Coeficiente de correlação = 0,869906

Coeficiente de determinação ajustado = 0,713808

Tais coeficientes demonstram que existe força entre o conjunto de variáveis independentes com a dependente, bem como mostram que existe poder de explicação no modelo de regressão, restando uma parcela devida à aleatoriedade do mercado imobiliário.

- Normalidade de Resíduos:

66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

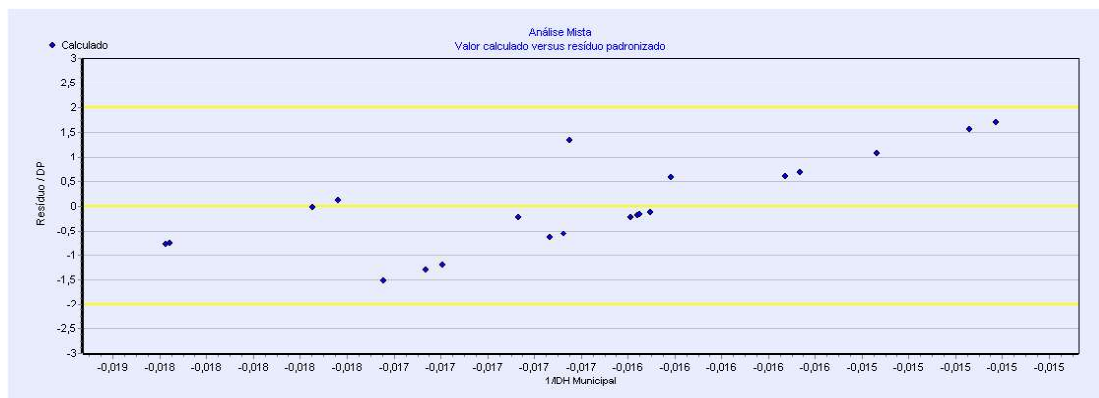
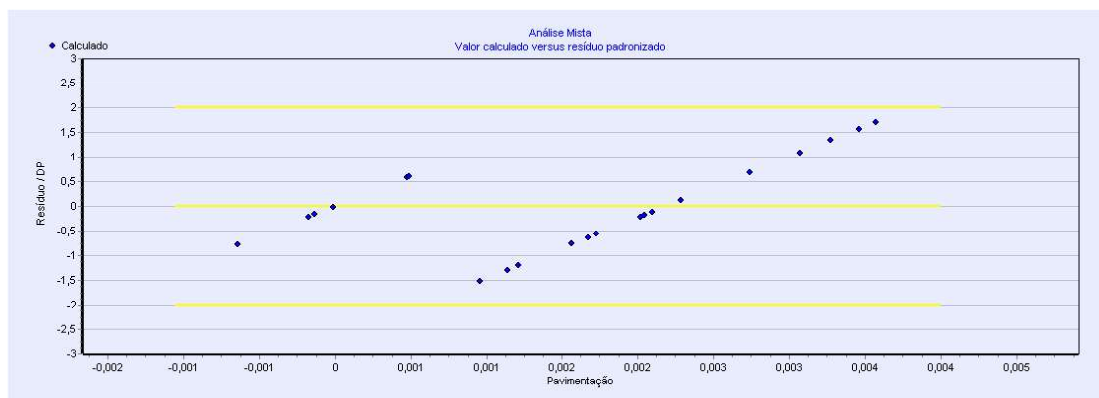
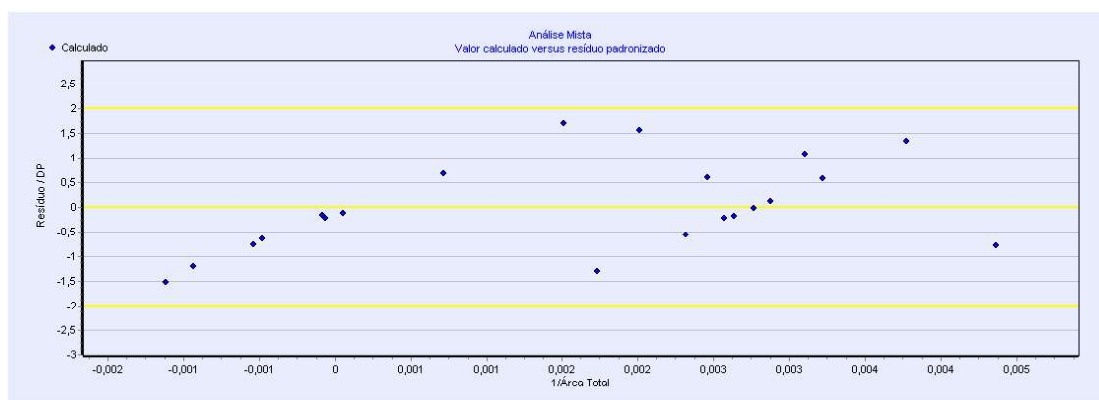
95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Tal distribuição demonstra que ocorre aleatoriedade na distribuição de resíduos, conforme pode ser verificado nos gráficos a seguir.



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



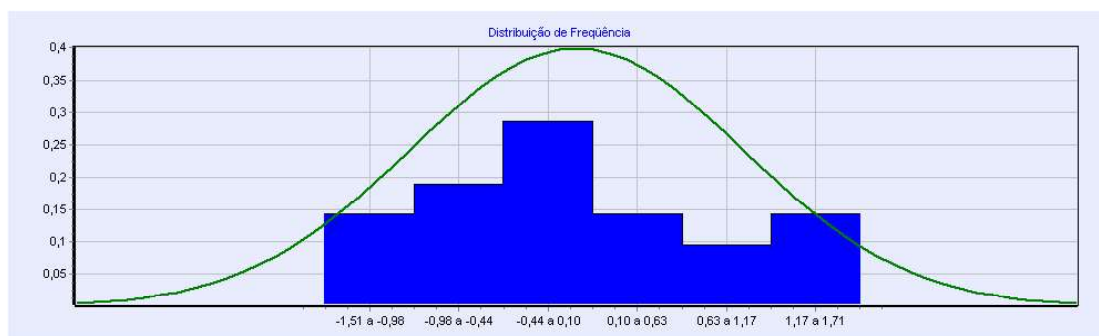
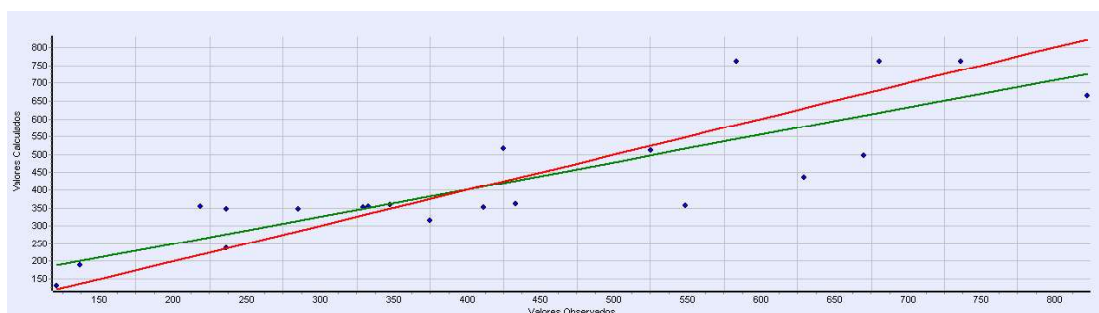
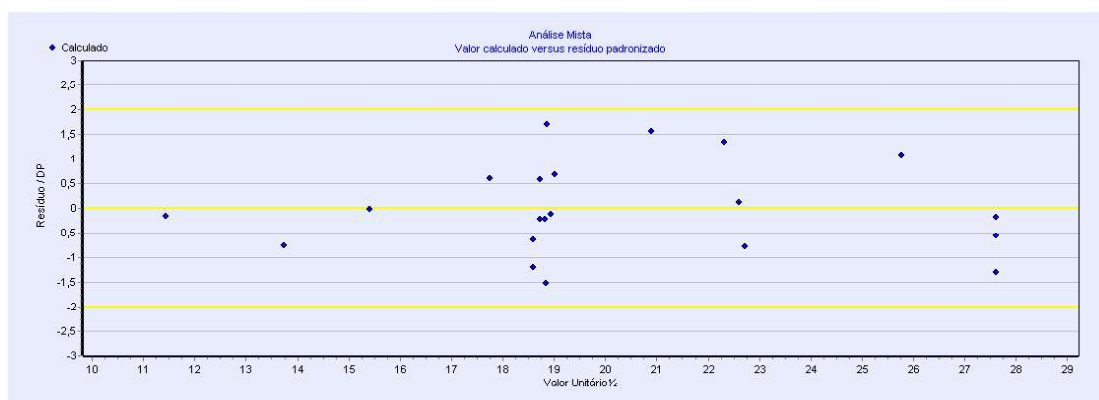
Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





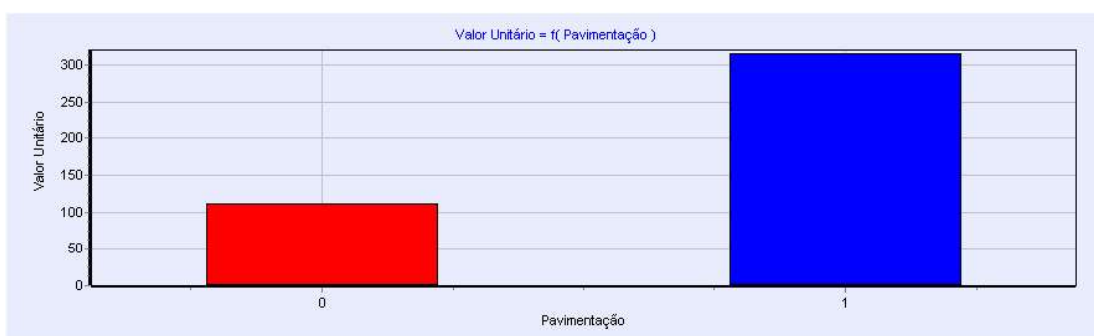
Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

- Significância dos Regressores:

Regressores	Equação	T-Observado	Significância
Área Total	$1/x$	6,62	0,01
Pavimentação	x	5,02	0,01
IDH Municipal	$1/x$	-3,13	0,61
Valor Unitário	$y^{1/2}$		

Tais indicadores estatísticos demonstram que as variáveis consideradas explicam as variações dos preços.

Estas variações são representadas pelos gráficos a seguir:

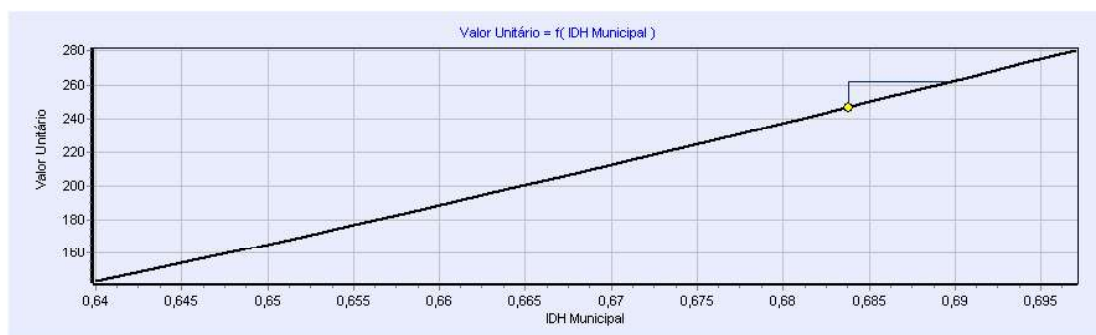


Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



- Significância do Modelo:

Distribuição de Fischer-Snedecor:

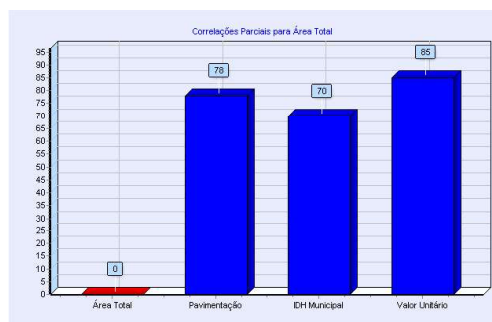
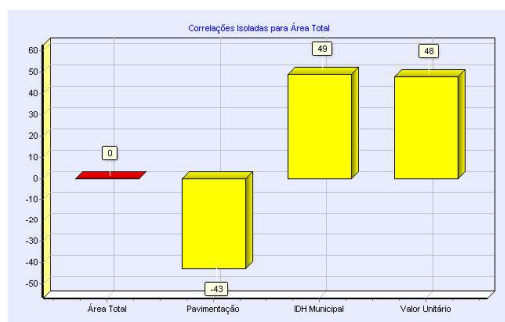
F.Calculado = 17,63 e Significância = 0,01.

- Demais Dados Estatísticos:

Desvio Padrão = 2,67;

Outliers = 0 (0,00%);

Método de Cálculo Geral (ver gráficos de correlações na sequência).

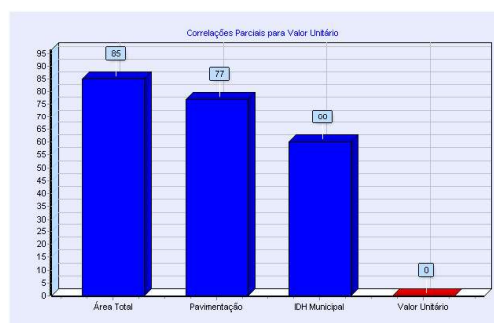
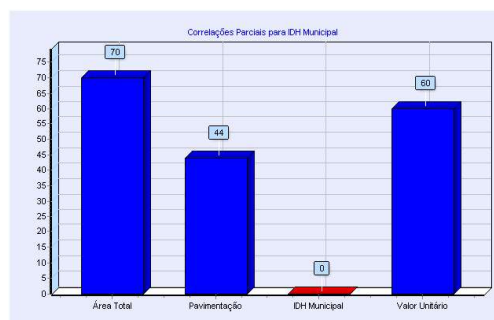
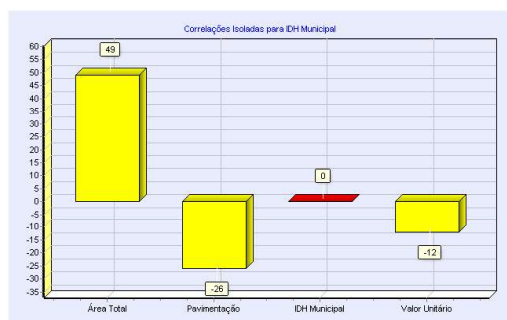
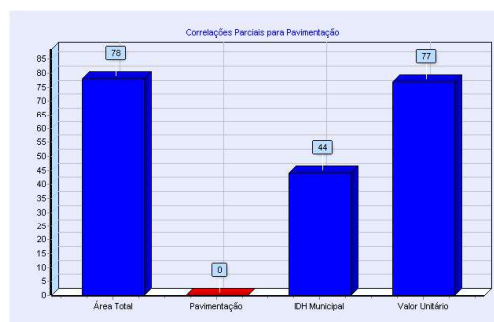
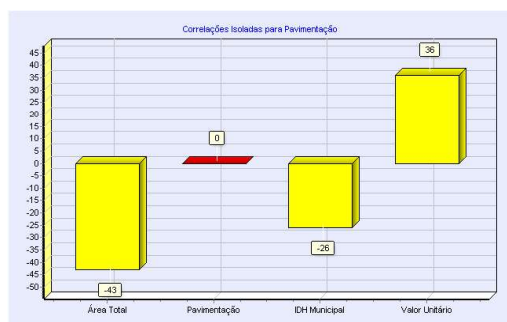


Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attivà - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

4.1.1.5 – Determinação do Valor Unitário do Terreno de Matrícula N.º 2.066 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná, a partir da Projeção dos Dados no Modelo de Regressão:

De posse do modelo de regressão inferido projetou-se os dados do imóvel de Matrícula N.º 2.066 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná, obtendo-se os seguintes valores:

• Área Total	21.231,50 m ²
• Pavimentação	1,00
• IDH Municipal	0,68

Valores da Moda para 80% de confiança:

- VALOR UNITÁRIO Médio: R\$ 290,55 / m²
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: R\$ 248,78 / m²
- VALOR UNITÁRIO Máximo: R\$ 335,57 / m²

OBS.: Amplitude de 29,87 %

Gráficos de Projeção e de Ponto de Máximo:

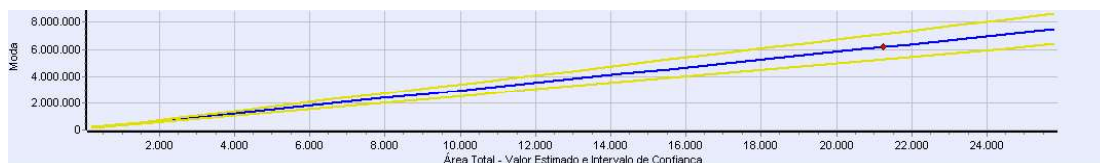
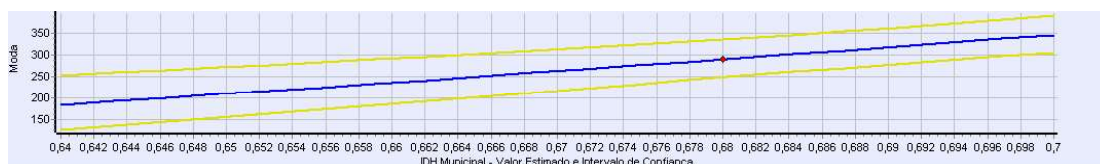
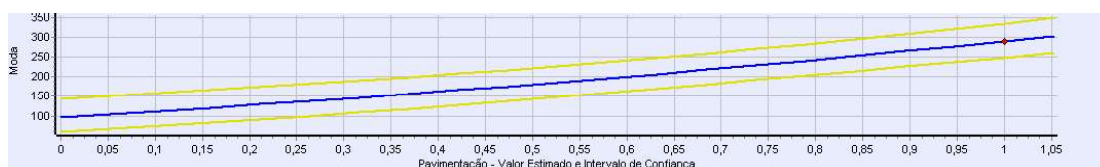


Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR



Tomando-se por base os resultados anteriores, sendo considerado o campo de arbítrio o intervalo dentro do qual o avaliador pode adotar qualquer valor nele inserido, considera-se para o imóvel em questão o valor unitário médio correspondente a **R\$ 290,55 / m²**.

Importante ressaltar que pelo fato do imóvel avaliando estar parcialmente inserido em Área de Preservação Permanente – APP, na parcela correspondente (3.624,64 m²), sobre referido valor unitário incide o Fator de Superfície e Solo ($K_5 = 0,50$) => Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações / Sérgio Antonio Abunahman – 2ª Edição – São Paulo: Pini, 2000.

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

4.1.1.6 – Determinação do Valor do Terreno de Matrícula N.º 2.066 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná:

O valor do terreno de Matrícula N.º 2.066 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul – Paraná corresponde a:

R\$ 5.642.242,75

(cinco milhões seiscientos e quarenta e dois mil duzentos e quarenta e dois Reais e setenta e cinco centavos).

4.1.2 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:

Para a determinação dos valores das edificações foi utilizado o Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias, sendo que para a determinação dos valores de reedição foi utilizada a tabela de coeficientes publicada pelo IBAPE/SP, a qual faz a correlação do padrão do imóvel com o valor unitário [R8N (janeiro/2025) => R\$ 2.441,87 / m²] veiculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná – SINDUSCON/PR.

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br





Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
	2.2- GALPÃO	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
		3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

No que se refere as depreciações físicas foram obtidas a partir do Critério de Ross-Heidecke, conforme normatização técnica precedentemente mencionada.

Cumprе salientar que as metragens das edificações, características construtivas, idades aparentes e estados de conservações foram obtidos nas vistorias realizadas “in loco” e nos trabalhos de levantamento topográfico planimétrico cadastral georreferenciado e de mapeamento e restituição com apoio do drone.

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br



Eng.º Alexandre Raitani Beltrami
CREA: 32.198-D/PR

4.1.2.1 – Quadro Discriminatório das Edificações:

CÁLCULO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES									
Identificação	Padrão	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Idade Aparente	Vida Útil	Estado de Conservação	Índice de Depreciação	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reedição (R\$)
E01	Simples (s/ elevador)	809,42	2.520,01	20	60	Regular	0,761	2.039.746,49	1.552.247,08
E02	Simples (s/elevador)	432,62	2.373,50	20	70	Regular	0,800	1.026.823,57	821.458,86
E03	Superior	918,75	761,86	20	30	Regular	0,429	699.958,87	300.282,36
E04	Simples	129,12	1.201,40	10	60	Regular	0,877	155.124,77	136.044,42

Destarte, o valor total das edificações corresponde a:

R\$ 2.810.032,72

(dois milhões oitocentos e dez mil trinta e dois Reais e setenta e dois centavos).

4.1.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O Valor Total do Imóvel é obtido a partir da soma das parcelas precedentemente determinadas (item 4.1.1 + item 4.1.2), multiplicado pelo Fator de Comercialização (considerado no presente caso igual a 1,00), e corresponde a:

R\$ 8.452.275,47

(oito milhões quatrocentos e cinquenta e dois mil duzentos e setenta e cinco Reais e quarenta e sete centavos).

Vínculo Avaliações e Perícias Ltda.

Avenida República Argentina, n.º 1.228 - Cond. Mondo Attività - sala: 1903 - bairro: Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.620-010
Fone: 41 3079-4949 - Celular: 41 98837-9897 - e-mail: alexandre@vinculo.eng.br - site: www.vinculo.eng.br