

DRD

Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

PALAZZO

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:IMÓVEL SITUADO NA RUA JORGE DA CUNHA CARNEIRO,
BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC.**DATA:**

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	AREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Terreno Urbano: matrícula nº 86.221.	2.059,06 m ²	R\$ 2.657.000,00
01	Edificação: edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, com 11 pavimentos, construção inacabada	11.748,68 m ²	R\$ 16.615.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 19.272.000,00



Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a um empreendimento composto por 01 terreno urbano e 01 edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, com 11 pavimentos, inacabada, imóvel este situado na Rua Jorge da Cunha Carneiro, Bairro Centro, Município de Criciúma – SC.

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito do profissional responsável. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

Este Laudo de Avaliação, incluindo suas análises e conclusões, constitui uma recomendação a fim de subsidiar atualização de levantamento patrimonial da empresa, tendo sido apresentado para isso o valor de mercado do bem objeto de estudo.

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2015**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC n° 12.330-3
Perito Judicial

retificar este Laudo de Avaliação, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

- (i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
- (ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada;
- (iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
- (iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
- (v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
- (vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

Responsável Técnico:

DALTON DAVIS DAMIANI
Engenheiro Civil CREA/SC n° 12.330-3

Assistentes Técnicas:

FRANCIELE DE SOUZA
Engenheira Civil CREA/SC n° 104.884-6
Especializando em Auditoria, Avaliações
e Perícias de Engenharia

MORGANA SAVI APOLINÁRIO
Engenheira Civil CREA/SC n° 63.572-5
Especialista em Auditoria, Avaliações
e Perícias de Engenharia



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

Índice

1. Informações Iniciais.....	07
1.1. Solicitante	
1.2. Proprietário	
1.3. Classificação do Bem quanto ao Tipo	
1.4. Classificação do Bem quanto ao Uso	
1.5. Objeto da Avaliação	
1.6. Descrição Sumária do Bem	
1.7. Ocupação Atual	
1.8. Finalidade	
1.9. Objetivo	
1.10. Vistoria	
2. Caracterização da Região.....	10
2.1. Aspectos Gerais	
2.2. Aspectos Físicos	
2.3. Localização	
2.4. Uso e Ocupação do Solo	
2.5. Infraestrutura Urbana	
2.6. Atividades Existentes	
2.7. Equipamentos Comunitários	
3. Caracterização do Imóvel.....	13
3.1. Localização	
3.2. Utilização atual e vocação	
3.3. Aspectos físicos	
3.4. Infraestrutura urbana	
3.5. Restrição física e legal ao aproveitamento	
3.6. Caracterização da Edificação	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

4. Metodologias Utilizadas.....	19
4.1. Método para identificação do valor do terreno	
4.2. Método para identificação do valor da edificação	
5. Especificação da Avaliação.....	21
5.1. Para o terreno	
5.2. Para a edificação	
5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo	
6. Determinação do Valor do Bem.....	22
6.1. Avaliação do terreno	
6.2. Avaliação da edificação	
7. Conclusão.....	25
8. Anexos	
8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do Terreno	
8.2. Alvará de Licença de Construção	
8.3. Licenças ambientais dentre outras	
8.4. Memorial Descritivo da obra	
8.5. Bibliografia	
8.6. A.R.T.	



Engenharia de Avaliações Ltda

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

1.1. SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 83.812.404/0001-07

1.2. PROPRIETÁRIO:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 83.812.404/0001-07

1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terreno e edificação.

1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

Segundo Plano Diretor Municipal, o imóvel se encontra em **ZR 3 - Zona Residencial 3**, caracterizada pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e transporte e também caracteriza pelas condições físicas e de infraestrutura favoráveis à ocupação intensiva, predominando as atividades comerciais, serviços e residenciais.

Uso atual: Sobre o terreno existe uma edificação inacabada, se tratando o empreendimento de um edifício em alvenaria, para fim residencial multifamiliar, com 11 pavimentos, denominado EDIFÍCIO PALAZZO.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a **terreno e edificação inacabada**, localizados no Bairro Centro do Município de Criciúma – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **2.059,06 m²** onde passamos a descrevê-lo:

- **Matrícula nº 86.221, terreno com área total de 2.059,06 m²**: situado na Rua Jorge da Cunha Carneiro, com as seguintes medidas e confrontações:

"NORTE, 80,05 metros com Edifício Del Rei, Ed. Logo, Jadir Henrique e Marileia Acordi; SUL, 80,61 metros, com a Rua Jorge da Cunha Carneiro, a LESTE, 25,81 metros com Edifício Canonic e a OESTE, 25,70 metros com Edifício Geranium."

Incluindo ainda uma **edificação inacabada**, parte de um empreendimento com área total de **11.748,68 m²** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 11 pavimentos, uso residencial multifamiliar, edificação com área total de **11.748,68 m²**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante.

1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e edificação**, localizado na Rua Jorge da Cunha Carneiro, Bairro Centro, no Município de Criciúma – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **2.059,06 m²**. Segundo vistoria *"in loco"*, o empreendimento em estudo possui executado:

Item	Serviço	Exec. item(%)
1	SERV. PRELIMINARES	100,00
2	TRABALHOS EM TERRA	95,00
3	INFRA-ESTRUTURA	100,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	95,00
5	PAREDES E PAINÉIS	
	alvenaria	95,00
	esquadrias metálicas	40,00
	esquadrias de madeira	10,00
	ferragens	
	vidros	40,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES	
	telhados	95,00
	impermeabilizações	40,00
7	REVESTIMENTOS	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

Item	Serviço	Exec. item(%)
	revestimentos internos	95,00
	azulejos	40,00
	revestimentos externos	95,00
	forros	10,00
	pinturas	50,00
	revestimentos especiais	50,00
8	PAVIMENTAÇÃO	
	lastro de brita	
	cerâmica	
	piso acabado com polimento mec	
	cimentados	10,00
	rodapés, soleiras e peitoris	
9	INSTALAÇÕES	
	elétricas/telefônicas	30,00
	hidráulicas	30,00
	sanitária	30,00
	pluvial	30,00
	preventivo hidro	
	preventivo elétrico	
	mecânicas/ elevador(es)	
	aparelhos e metais	
10	COMPLEMENTAÇÕES	
	calafete / limpeza	
	Paisagismo/ móveis	
	ligações definitivas	
	Administração	

Anexo a este laudo consta fotocópia da matrícula n. 86.221, que deu origem a área em estudo.

1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

Atualmente o imóvel em estudo encontra-se ocupado por um empreendimento inacabado, uma edificação de uso residencial multifamiliar, a qual encontra-se com a execução de revestimentos em andamento. O entorno do imóvel apresenta uso voltado para o comércio, prestação de serviços, com tendência à intensificação da urbanização comercial, dentro do que permitem as legislações vigentes. Imóvel situado no pólo comercial principal do Município: Centro.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

1.8. FINALIDADE:

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de subsidiar Atualização Patrimonial.

1.9. OBJETIVO:

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

1.10. VISTORIA:

A vistoria foi realizada pelo Engenheiro Civil Dalton Davis Damiani e Engenheira Civil Franciele de Souza, com acompanhamento dos engenheiros da Criciúma Construções, no mês de junho de 2015.



Figura 1 – Imóvel em estudo.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde o imóvel em estudo localiza-se é no Bairro Centro, região esta a qual se trata de área de pólo comercial e residencial sendo encontrado no entorno diversos estabelecimentos comerciais, Estádio, Estação Rodoviária, Terminal Central, conforme figura abaixo:



Figura 2 – Imagem de satélite da região do imóvel em estudo, entorno do imóvel em estudo. Fonte: Google Earth.

LEGENDA:

- Círculo vermelho: imóvel em estudo,
- Seta verde: Procuradoria,
- Seta azul: Estádio do Criciúma Esporte Clube,
- Seta amarela: Delegacia da Mulher, Criança e Adolescente,
- Seta magenta: Colégio Joaquim Ramos,
- Seta laranja: Colégio Madre Tereza Michel.

2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O relevo da região é regular, apresentando áreas planas. A natureza predominante do solo é argilosa. A região central da cidade encontra-se redes bancárias, postos de saúde, estabelecimentos comerciais etc.

2.3. LOCALIZAÇÃO:

O Município de Criciúma se estende por 235,6 km², e com aproximadamente 192.236 habitantes. A densidade demográfica é de 815,8 habitantes por km² no território do município.

Tem como municípios vizinhos: Içara, Morro da Fumaça, Siderópolis, Cocal do Sul, Nova Veneza e Maracajá, situado a 37 metros de altitude, com coordenadas geográficas do município Latitude: 28° 40' 42" Sul Longitude: 49° 22' 13" Oeste.

O município de Criciúma ainda possui um Parque Natural Municipal Morro do Céu.



Figura 3 – Imagem de satélite da localização de Criciúma no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>



Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

O Imóvel se enquadra em **ZR 3 - Zona Residencial 3**, conforme preliminar do Plano Diretor do Município.

2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O sistema viário é servido através de acesso principal pela Rua Jorge da Cunha Carneiro, via com pavimentação asfáltica, a região possui transporte coletivo municipal, coleta de resíduos ocorre semanalmente, possui rede pública de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel. O esgoto sanitário se dá através de estação de tratamento individual de efluentes.

2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:

A região possui alguns estabelecimentos comerciais de pequeno, médio e grande porte. Existe ainda nas proximidades estabelecimentos comerciais como lanchonetes, posto de combustível, farmácias, agências bancárias, Shopping, diversas lojas do ramo do vestuário, calçados, móveis, livrarias, dentre outros. Trata-se de uma área constantemente em expansão.

2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

O Município dispõe de escolas municipais, escolas estaduais, unidades de saúde, hospitais. Rede bancária, atividades de cultura e lazer. Quanto à segurança, o Município dispõe de polícia civil e militar. Usufriui ainda de coleta semanal de lixo e transporte público. A administração municipal situa-se no Bairro Santa Bárbara.

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

3.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em estudo situa-se na Rua Jorge da Cunha Carneiro, Bairro Centro. Trata-se de 01 terreno e 01 edificação, ambas constituem o imóvel objeto do estudo, conforme já citado anteriormente. Coordenadas geográficas aproximadas:

S - 28°41'08,01"; O - 49°22'14,23".

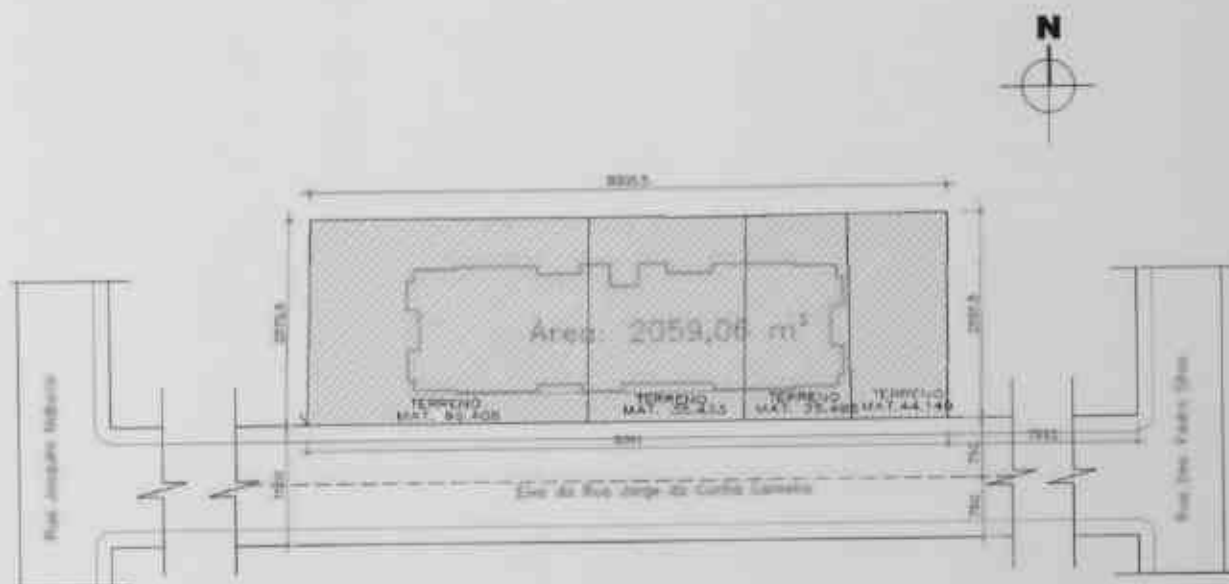


Figura 4 – Planta de situação do imóvel em estudo. Fonte: Projeto arquitetônico.

3.2. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO:

• Utilização Atual:

De acordo com vistoria "in loco" observou-se que a região é caracterizada por ocupação de uso predominante comercial e residencial multifamiliar. Atualmente o imóvel encontra-se ocupado por um empreendimento inacabado, com os revestimentos em andamento.



Figura 5 – Vista parcial do imóvel, revestimentos em andamento.

• Vocação:

Conforme Plano Diretor, o imóvel se encontra em **ZR 3 - Zona Residencial 3.**

A cada zona corresponderá um regime urbanístico, composto pelos seguintes indicadores:

- Índice de aproveitamento (IA): valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, determinando o potencial construtivo do lote, podendo ser sub-divididos em Básico ou Máximo.
- Taxa de ocupação máxima (TO): percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote.
- Taxa de permeabilidade mínima (TP): percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote.

d) **Gabarito e altura da edificação:** Gabarito é o número máximo de pavimentos permitidos pela zona de uso. Altura da edificação (h) é a dimensão vertical entre o piso do térreo até a parte superior da laje ou forro do último pavimento permitido pelo gabarito máximo, excetuando-se os pavimentos garagem.

e) **Lote mínimo:** área mínima de lote, para fins de parcelamento do solo.

f) **Lote máximo:** área máxima permitida por lote, para fins de parcelamento do solo.

g) **Testada mínima:** dimensão mínima da menor face do lote confrontante com uma via.

h) **Recuo Frontal:** é a distância mínima medida perpendicularmente entre o alinhamento predial (limite frontal do lote) e a parede da edificação no pavimento térreo, incluindo o(s) subsolo(s). Os terrenos com mais de uma testada (esquinas e/ou lotes de duas ou mais frentes limitantes com logradouros públicos) deverão respeitar o recuo frontal previsto em todas as testadas.

i) **Afastamento:** é a menor distância permitida entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde a edificação está situada, medida paralela às divisórias.

Constituem também parte integrante do regime urbanístico o número de pavimento das edificações, o agrupamento das edificações, das atividades permitidas e as dimensões mínimas dos lotes.





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

O regime urbanístico e o uso do solo de cada zona são os constantes do Anexo 10- Tabela Parâmetros Usos e Ocupação Solo Municipal:

ÁREAS, SETORES e ZONAS	USOS			OCUPAÇÃO												
	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento - IA		Taxa de Ocupação - TO (%)		Taxa de Infiltração - TI (%)		Testado Mín. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav.	RECZO Frontal (m)	Afastamento - A (m)	
				Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.		Mín. (m)	Máx. (m)			Embaçamento (E)	Traseira (T)
ZR 3-B	-HU, -HCH, -HCV, -CSVB, -CSS	-In, -CI, -C2, -C1, -C2, -C1	-Todos demais Usos.	2,00	3,00 (m)	40	70 emb.: 80 tone	25	20%	12,00	340	10.000 m ²	3+2 ^o Pav.	4,00	41,50 p/H S 6,5	11/8 = 1,50

Fonte: <http://www.criciuma.sc.gov.br/> - Anexo 10- Tabela Parâmetros Uso e Ocupação Solo Municipal.

- Usos Permitidos:

- HABITAÇÃO UNIFAMILIAR (HU) – edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família.
- HABITAÇÃO COLETIVA HORIZONTAL (HCH) – edificação composta por mais de 01 unidade residencial autônoma, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.
- HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAL (HCV) – edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.
- COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL DE BAIRRO (CSVB)
- COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (CSS)

- Usos Permissíveis:

- USO INSTITUCIONAL (In) – edifícios públicos, destinados a comportar atividades executadas pelo poder público executivo, legislativo e judiciário, tais como: Prefeitura, Câmara de Vereadores, Fóruns, Ministério Público, entre outros.
- COMUNITÁRIO 1 (C1): Ambulatório; Assistência Social; Berçário, Creche, Hotel para Bebês; Biblioteca; Casas de Saúde, Repouso e de Recuperação, Asilos e congêneres; Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância; Escola Especial; Ginásios poliesportivos escolares.
- COMUNITÁRIO 2 (C2): Auditório e Programas de Auditório; Boliche; Campus Universitário; Cancha de Bocha, Cancha de Futebol; Casa de Culto, Templo Religioso; Casa de Espetáculos Artísticos, Boate, Casa de Shows e afins; Centro e Estações de Comunicação ou Telecomunicações; Cinema; Clínicas, sanatórios, laboratórios de análise, ambulatórios, pronto-socorros, manicômios, casas de saúde, de repouso e de recuperação e congêneres; Hospital; Maternidade; Museu; Piscina Pública; Rádio e Estações retransmissoras; Ringue de Patinação; Sociedade Cultural; Teatro;



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

- COMUNITÁRIO 4 (C4): Antenas de Celulares, Retransmissão e congêneres; Controle e Tratamento de Efluentes de qualquer natureza e de agentes físicos, químicos e biológicos; Estação de Saneamento, Fornecimento e Tratamento de Água; Estação de Tratamento de Esgoto; Sub-estação de energia e afins.
- COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1 (CSE1): Comércio Varejista de Combustíveis; Comércio Varejista de Derivados de Petróleo; Posto de Gasolina; Posto de Venda de Gás Liquefeito.

- Usos Proibidos: Todos os Demais Usos.

(Fonte: Lei Complementar nº 095 de 28/12/2012)

3.3. ASPECTOS FÍSICOS:

Terreno com formato retangular, topografia plana, superfície seca, situado em meio de quadra. Área total matriculada de 2.059,06 m², e área total projetada de 11.748,68 m².

3.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

Possui energia elétrica, iluminação pública, rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem pluvial, rede de telefonia fixa e móvel. O sistema viário é servido através de acesso principal pela Rua Jorge da Cunha Carneiro, via com pavimentação asfáltica.

3.5. RESTRIÇÃO FÍSICA E LEGAL AO APROVEITAMENTO:

Conforme consulta pelo site do Município, o imóvel objeto do estudo situa-se em Zona Residencial 3 (ZC3), conforme Plano Diretor do Município.

Quanto aos usos permitidos, vide item 3.2 deste Laudo de Avaliação.

3.6. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Sobre o terreno existe uma edificação em alvenaria, com 11 (onze) pavimentos, para fim residencial multifamiliar.

1) Prédio: construção em concreto armado com área total projetada de 1.748,68 m².

- Idade aparente: 1 ano.
- Estado de conservação: requer reparos.



Figura 6 – Edificação uso residencial, inacabada.



Figura 7 – Edificação uso residencial, inacabada.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

Quanto ao método utilizado para identificar o valor do bem objeto do estudo, pode-se informar que:

4.1. MÉTODO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

Para avaliação do Terreno, na região central da cidade, local do imóvel em estudo, fez-se uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** através de tratamento científico por estatística inferencial, conforme previsto em **NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, pela sua fidelidade e objetividade na obtenção do resultado desejado e por comparar os preços de mercado de imóveis semelhante na mesma área de abrangência que definem o mercado e suas características, com decorrências diretas nas altas ou baixas dos preços com o imóvel avaliando, observando-se:

► **Pesquisa de mercado:** especial atenção deve ser dada à classificação de terras dos dados de mercado. Segunda a NBR 14.653-2, item 7.4.3.8. somente são aceitos os seguintes dados de mercado: transações, ofertas, opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário urbano, opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário urbano.

► **Homogeneização dos elementos coletados:** através de fatores e critérios, fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados. Quanto a análise estatística, apresentamos na memória de cálculo os **tratamentos por estatística inferencial**.

4.2. MÉTODO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

O método a seguir é recomendado, dentre outros, para a identificação do Custo de Reedição de Benfeitorias, identificação de custo esta prevista na NBR 14.653-2, é o **Método da Quantificação do Custo**. Foi realizada vistoria detalhada da edificação tendo como objetivo



Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

examinar as especificações dos materiais aplicados, identificando ainda o estado de conservação e a idade da edificação em estudo.

A realização do custo de reedição se deu com base na cotação do CUB/SC divulgado pelo Sinduscon/SC e SINAPI/SC divulgado pela Caixa Econômica Federal e IBGE.

Na conclusão do Laudo de Avaliação apresentou-se o Valor de Mercado avaliado para a edificação. A fonte de consulta dos valores unitários deu-se através de indicadores econômicos disponível no mercado. (CUB/SC)

4.3. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

Há sobre o terreno obras iniciadas de um empreendimento, e se encontram na fase de revestimentos, entendo que agregam valor comercial ao imóvel. Com relação a esta obra existente, não foram avaliados o estado de conservação da estrutura, a vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados até o momento da paralisação, estimando um percentual executado.

Na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que os imóveis objetos estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentação de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. PARA O TERRENO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item 1: III

Item 2: II

Item 3: III

Item 4: II

Item 5: III

Item 6: III

Item 7: III

Somatório: 19 pontos. Enquadramento: **Grau de fundamentação III.**

GRAU DE PRECISÃO:

Enquadramento: **Grau de precisão III.**

5.2. PARA A EDIFICAÇÃO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Estimativa do custo direto: I (pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes).

BDI: I (Arbitrado)

Depreciação física: II (calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação)

Somatório: 4 pontos. Enquadramento: **Grau de fundamentação I**

5.3. GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DO LAUDO:

Como foram utilizadas combinações de métodos avaliatórios, não há enquadramento geral do laudo.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Na sequência será apresentada a projeção dos resultados obtidos no cálculo avaliatório. O relatório completo do cálculo avaliatório para o terreno consta anexo a este Laudo.

Sendo,

Dados do imóvel avaliado:

- | | |
|---------------------|----------|
| • área terreno | 2.059,06 |
| • distância ao pólo | 0,03 |
| • renda IBGE | 4.417,21 |
| • frente | 80,61 |
| • dias | 1 |

Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor total Médio: 2.656.668,92
- valor total Mínimo: 2.621.402,03
- valor total Máximo: 2.691.935,81

Precisão: Grau III

valor total = $-187.675,79 + 340.86153 * \text{área terreno} + 47.858,462 * 1/\text{distância ao pólo} + 64.858722 * \text{renda IBGE} + 2.597,8368 * \text{frente} + 51.302,093 * 1/\text{dias}$

Campo de Arbítrio ($\pm 15\%$)

- Limite Inferior: R\$ 2.258.168,58
- Limite Superior: R\$ 3.055.169,26

Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:

Valor Terrenos = R\$ 2.657.000,00 (Dois milhões seiscentos e cinquenta e sete mil reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

6.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Empreendimento: EDIFÍCIO
PALAZZO
Endereço: RUA JORGE A CUNHA CARNEIRO
Bairro: CENTRO.

Município/UF: CRICIÚMA/ SC.

Data: 01/06/2015
Área (m²): 11.748,68
N. Pavimentos: 11,00
CUB/SC
(R\$/m³): 1.701,25
Padrão: Alto

ORÇAMENTO SINTÉTICO

Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec. item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec. obra (%)
1	SERV. PRELIMINARES	2,00	499.686,05	100,00	499.686,05	2,00
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	374.764,53	95,00	356.026,31	
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	2.248.587,21	100,00	2.248.587,21	9,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	5.846.326,74	95,00	5.554.010,40	22,23
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	2.448.461,63	95,00	2.326.038,55	9,31
	esquadrias metálicas	0,32	79.949,77	40,00	31.979,91	0,13
	esquadrias de madeira	3,18	794.500,81	10,00	79.450,08	0,32
	ferragens	0,95	237.350,87			0,00
	vidros	0,20	49.968,60	40,00	19.987,44	0,08
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	437.225,29	95,00	415.364,03	1,66
	impermeabilizações	0,40	99.937,21	40,00	39.974,88	0,16
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,57	1.891.311,69	95,00	1.796.746,10	7,19
	azulejos	3,32	829.478,84	40,00	331.791,53	1,33
	revestimentos externos	4,12	1.029.353,26	95,00	977.885,59	3,91
	forros	0,59	147.407,38	10,00	14.740,74	0,06
	pinturas	12,00	2.998.116,28	50,00	1.499.058,14	6,00
	revestimentos especiais	0,10	24.984,30	50,00	12.492,15	0,05
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	124.921,51			0,00
	cerâmica	3,15	787.005,52			0,00
	piso acabado com polimento mec	3,01	752.027,50			0,00
	cimentados	2,37	592.127,96	10,00	59.212,80	0,24
	rodapés, soleiras e peitoris	1,47	367.269,24			0,00
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,40	599.623,26	30,00	179.886,98	0,72
	hidráulicas	0,80	199.874,42	30,00	59.962,33	0,24
	sanitária	0,80	199.874,42	30,00	59.962,33	0,24
	pluvial	0,70	174.890,12	30,00	52.467,03	0,21
	preventivo hidro	0,18	44.971,74			
	preventivo elétrico	1,12	279.824,19			
	mecânicas/ elevador(es)	1,60	399.748,84			0,00
	aparelhos e metais	0,20	49.968,60			0,00
10	COMPLEMENTAÇÕES					



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec. item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec. obra (%)
	calafete / limpeza	0,06	14.990,58			0,00
	Paisagismo/ móveis	0,10	24.984,30			0,00
	ligações definitivas	0,64	159.899,53			0,00
	Administração	0,70	174.890,12			0,00
	TOTAL	100,00	19.987.441,85		16.615.310,57	65,08
	BDI estimado	25,00	24.984.302,31			
VALOR TOTAL ARREDONDADO					16.615.000,00	

Valor Atual das edificações e benfeitorias, já arredondado, resulta em:

Valor Edificações = R\$ 16.615.000,00
(Dezesseis milhões seiscentos e quinze mil reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

7. CONCLUSÃO

Apresenta-se abaixo o resultado do Valor de Mercado do bem imóvel em estudo:

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Terreno Urbano: matrícula nº 86.221.	2.059,06 m ²	R\$ 2.657.000,00
01	Edificação: edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, com 11 pavimentos, construção inacabada	11.748,68 m ²	R\$ 16.615.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 19.272.000,00


O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 19.272.000,00 (Dezenove milhões duzentos e setenta e dois mil reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:


DALTON DAVIS DAMIANI
Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:


FRANCIELE DE SOUZA
Engenheira Civil CREA/SC nº 104.884-6
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia


MORGANA SAVI APOLINÁRIO
Engenheira Civil CREA/SC nº 63.572-5
Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

8. Anexos

- 8. Anexos
- 8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do Terreno
- 8.2. Alvará de Licença de Construção
- 8.3. Licenças ambientais dentre outras
- 8.4. Memorial Descritivo da obra
- 8.5. Bibliografia
- 8.6. A.R.T.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC n° 12.330-3
Perito Judicial

8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do Terreno



PALAZZO
 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
 Registradora de Imóveis

MATRÍCULA
86.221

FOLHA
01F

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

Maria
 Oficial

Criciúma, 11 de agosto de 2011

IMÓVEL: Um terreno urbano designado por **Área Unificada**, situado na Rua Jorge da Cunha Carneiro, nesta cidade de Criciúma/SC, com área total de **2.059,06m²**, e com as seguintes confrontações e medidas: **NORTE**, 80,05 metros com Ed. Del Rei, Ed. Logo, Jadir Henrique e Marileia Acordi; **SUL**, 80,61 metros com a Rua Jorge da Cunha Carneiro; **LESTE**, 25,81 metros com o Ed. Canonic; e **OESTE**, 25,70 metros com Ed. Geranium.

PROPRIETÁRIA: **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 83.812.404/0001-07, situada à Rodovia Luiz Rosso, nº 1.090, bairro Primeira Linha, na cidade de Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrículas nº 86.214, 86.215, 86.218 e 86.220, todas datadas de 11.08.2011, neste Ofício Imobiliário. Dou fé. PA Oficial. MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO Maria JJSV

Av-1-86.221 - 11 de agosto de 2011.
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 208.178 em 29/07/2011.
 Proceda-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento emitido em 22.07.2010, feito por Criciúma Construções Ltda., e assinado por Rogério Cireski, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 6R/1.522.334 SSI/SP, inscrito no CPF sob o nº 482.126.879-53, credenciado pela 24ª Alteração e Consolidação do Contrato Social Contratual datada de 14.06.2010, registrada na JUCESC sob o nº 20101804350, em 29.06.2010 e Certidão Simplificada expedida pela JUCESC em 23.05.2011, NIRE 42 2 0040594-7, tendo em vista a **unificação** das matrículas nº 86.214, 86.216, 86.218 e 86.220, conforme Certidão nº 025/2011, emitida pela Divisão de Planejamento Físico - Territorial do Planejamento e Mobilidade Urbana da Secretaria Municipal do Sistema de Infraestrutura do Governo e Município de Criciúma/SC, emitida em 06.06.2011; Declaração emitida pelo Departamento de Patrimônio da Diretoria de Logística do Governo do Município de Criciúma/SC datada de 20.08.2010; e Memorial Descritivo datado de 22.07.2010, assinado por Ademir Magagnin, engenheiro agrimensor, CREA nº 013637-4. Emolumentos: R\$ 66,65. Dou fé. PA Oficial. MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO Maria JJSV






REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

CERTIDÃO:

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 86221, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 11 de agosto de 2011. O referido é verdade e dá fé. Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias. Emolumentos R\$: Isento - Selo(s) CCU49153 R \$:1,20.

Criciúma, 12 de agosto de 2011.


MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Oficial Registradora

Substitutos:	Escreventes Autorizados:
() Cristina Toledo Afonso	() Nariman Ahmad Allan
() Carla Toledo Afonso	() Rafaela Ozorio Vitali
	() Renata Nápoli Vieira Serafim



BAC



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

8.2. Alvará de Licença de Construção

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO FÍSICO - TERRITORIAL



Alvará de Licença

Pelo presente Alvará, concedo a(o) Sr(a).

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA
residente à Rua Rod. Luiz Rosso
licença para

Nº 1090

construir um Edifício em alvenaria Residencial Multifamiliar, com com 11 pavimentos, medindo 11.748,68 m², denominado EDIFÍCIO PALAZZO.

em terreno com matrícula nº 44149/35433/35495/69406
cadastro territorial nº 6125 à 6128
sito à rua Jorge da Cunha Carneiro
Bairro: centro

conforme Projeto Aprovado

Lei nº 2847, registrado no Livro nº 04
nº 109


em 7/4/2008
Artigos 21 a 24 da Lei nº 2847 de 27/05/1993, que dispõe sobre o código de obras do município de Criciúma.

Fone:

por esta Secretaria na forma da
às folhas 64 sob o

De acordo com os

Criciúma, Segunda-feira, 7 de Abril de 2008


Eng.º Valter Mariano

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEJ. FÍSICO TERRITORIAL

Emilson Cardoso Brugnara
Eng.º Responsável

Cópia deste Alvará deverá permanecer na Obra para ser exibido quando solicitado pela fiscalização da municipalidade ou do "CREA" sob pena de embargo e multas, previstas em Lei.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

8.3. Licenças ambientais dentre outras



Fundação do Meio Ambiente de Criciúma

AUTORIZAÇÃO PARA CORTE DE VEGETAÇÃO - AuC - Nº. 001/10

A Fundação do Meio Ambiente de Criciúma - FAMCRI, CNPJ n. 10.427.992/0001-91, no uso das suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Municipal n. 061 de 04 de setembro de 2008 e fundamentadas nos artigos 23, III, IV, VII e artigo 225 da Constituição Federal, art. 6º e 9º da Lei Federal n.º 6.938 de 31/08/81; Resolução CONAMA 237/97; Decreto n.º 14.250/81; Decreto n.º 620 de 28/11/2003 e Resolução CONSEMA 004/08, Convênio FATMA/FAMCRI Nº. 5.826/2009-2, concede a presente **Autorização para Corte - AuC**

Atividade: Supressão de vegetação

Nome: Criciúma Construções Ltda

CPF/CNPJ: 83.812.404/0001-07

Endereço: Rod Luiz Rosso, nº 1090

Processo: 0544/09

Parecer técnico: 002/10

TCP: 001/10

Dados do Imóvel: Área apresenta edificação.

Endereço: Rua Jorge Carneiro nº 90, 152, 86 e 132- Bairro Centro

Matricula: 69.406

Latitude: xxxxxxxxxxxxxx

Reserva Florestal legal: xxxxxxxxxxxxxx

Área total: 1.732,52 m²

Longitude: xxxxxxxxxxxxxx

Área remanescente: xxxxxxxxxxxxxx

APP: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Cadastro: xxxxxxxxxxxxxx

Área autorizada: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Validade: 06 (seis meses)

ATIVIDADE: Trata-se de requerimento para a atividade de supressão de vegetação para implantação de um edifício residencial situado à Rua Jorge Carneiro, Bairro Centro, município de Criciúma, SC em área localizada em perímetro urbano, apresentando área total de 1.732,52 m² (hum mil, setecentos e trinta e dois metros e cinquenta e dois centímetros quadrados) de propriedade da empresa Criciúma Construções Ltda, com sede à Rod Luiz Rosso, nº 1090, município de Criciúma, SC, conforme consta em matrícula Nº. 69.406; 35.433 e 35.495 anexa a este processo. A área a qual apresenta a vegetação a ser suprimida 1.260,00 m² (Hum mil, duzentos e sessenta metros quadrados), onde a mesma apresenta um volume de 5,609 m³. Conforme levantamentos de campo, o local selecionado para a implantação do empreendimento possui em sua composição vegetal espécies exóticas e apresenta somente uma espécie nativa conhecida como Jerivá (*Syagrus romanzoffiana*). Segundo inventário florestal apresentando por técnico devidamente habilitado a área onde será implantado o edifício não tem a estrutura e composição de uma floresta, portanto não pode ser enquadrada em algum estágio sucessional, apresentando espécies utilizadas em pomares como *Citrus cinensis* (Laranja), *Mangifera indica* (Mangueira), *Pyrus communis* (Pera), *Citrus deliciosa* (vergamoteira). Salientamos que no dia em que ocorrerá a supressão, a Fundação do Meio Ambiente de Criciúma - FAMCRI deverá ser comunicada pelo menos com 04 (quatro) dias de antecedência para que técnicos desta instituição acompanhem os trabalhos a campo, juntamente com o técnico responsável pela elaboração e apresentação do inventário florestal devendo este identificar "in loco", se for o caso, espécies em extinção, conforme Decreto Estadual Nº. 42.099/03 e Instrução Normativa Nº. 06/08. Caso o proprietário descumpra com qualquer determinação desta Fundação, o mesmo estará sujeito às penalidades legais.

MOTIVO: Implantação de edifício residencial multifamiliar com onze pavimentos.

E-mail: ambiente@criciuma.sc.gov.br - Fones: (48) 3431 0035 / 3431 0033

Pago Municipal Marcos Rovaris - Criciúma/SC

CLASSIFICAÇÃO da VEGETAÇÃO: Segundo inventário florestal apresentando por técnico devidamente habilitado a área onde será implantado o edifício não tem a estrutura e composição de uma floresta, portanto não pode ser enquadrada em algum estágio sucessional, apresentando espécies utilizadas em pomares como *Citrus cinensis* (Laranja), *Mangifera indica* (Mangueira), *Pyrus communis* (Pera), *Citrus deliciosa* (vergamoteira) todas exóticas. Existência de apenas uma espécie nativa conhecida popularmente como Jerivá (*Syagrus romanzoffiana*).

MEDIDA COMPENSATÓRIA: A Fundação Municipal do Meio Ambiente – FAMCRI determina o plantio no mesmo local da supressão ou em área sugerida por esta Fundação, de 540 (quinhentos e quarenta) indivíduos (mudas) de espécie nativa, com certificado de procedência e altura mínima de 1,00 m (um metro) ou doâ-las, se melhor lhe convir à entidade supracitada (FAMCRI). Caso o solicitante opte pelo plantio, o desenvolvimento das mudas deverá ser acompanhado por técnico habilitado com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), devendo este emitir trimestralmente relatório escrito e relatório fotográfico do monitoramento, num período de 03 (três) anos, efetuando a substituição de indivíduos, caso ocorra mortandade, estando em conformidade com as legislações ambientais vigentes.

ENQUADRAMENTO: Lei Federal N° 11.428/06 (Utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica), Lei Federal N° 4.771/65 (Código Florestal Brasileiro), Decreto Estadual N° 5.835/02, Resolução CONAMA 004/94 (Define estágios sucessionais da mata atlântica), Lei N° 9.605/98 (Lei de crimes ambientais), Instrução Normativa FATMA N° 24 (Supressão de vegetação nativa em área urbana) e 27 (Para corte eventual de árvores), Lei Municipal N° 2.332/88 alterada pela Lei N° 3.153/95 (Proíbe o corte de árvores no município, salvo com autorização do órgão ambiental competente), Convênio FATMA / FAMCRI N° 5.826/2009-2.

LOCAL e DATA: Criciúma, 05 de Janeiro de 2010.



Julio Cezar Colombo
Presidente

* Importante

- Este documento ou cópia deverá permanecer no local de sua autorização;
- Deverão ser respeitadas as áreas de Preservação Permanente previstas na Lei n. 4.771/65 (Código Florestal);
- O técnico responsável pela elaboração do projeto deverá acompanhar periodicamente as atividades de supressão de vegetação;
- Após o término das atividades encaminhar a FAMCRI o relatório técnico conclusivo das operações realizadas;
- O transporte de produtos ou subprodutos florestais deverá ser acompanhado do respectivo DOF – Documento de origem Florestal.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

8.4. Memorial Descritivo da obra

PALAZZO

ÍNDICE

- 01 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- 02 - SERVIÇOS GERAIS
- 03 - PREPARAÇÃO DO TERRENO
- 04 - FUNDAÇÕES
- 05 - ESTRUTURAS
- 06 - IMPERMEABILIZAÇÃO
- 07 - ALVENARIAS
- 08 - COBERTURA
- 09 - ESQUADRIAS
- 10 - REVESTIMENTOS
- 11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES
- 12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS
- 13 - FERRAGENS
- 14 - VIDROS
- 15 - APARELHOS SANITÁRIOS
- 16 - METAIS
- 17 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- 18 - INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E PLUVIAIS
- 19 - INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO
- 20 - PINTURA
- 21 - CORPO DO PRÉDIO E DEMAIS INSTALAÇÕES
- 22 - DIVERSOS
- 23 - DISPOSITIVOS GERAIS

MEMORIAL DESCRITIVO

OBJETIVO:

O presente memorial tem por finalidade fornecer uma descrição básica da incorporação, determinando os detalhes de acabamentos e de equipamentos, assim como a qualidade dos materiais a serem utilizados neste empreendimento.

01 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

01.01 - O **EDIFÍCIO PALAZZO** será construído em Criciúma/SC, na rua Jorge da Cunha Carneiro, bairro Michel. Constituir-se-á de 90 (noventa) apartamentos, 8 (oito) lojas, 90 (noventa) boxes de estacionamento de veículos e 18 depósitos, distribuídos em uma única torre, contendo subsolo, térreo, pavimento-garagem e 10 (dez) pavimentos tipo, com 9 (nove) apartamentos por pavimento.

02 - SERVIÇOS GERAIS

02.01 - Será fornecido a cada proprietário das unidades do **EDIFÍCIO PALAZZO**, um jogo completo das especificações dos serviços a serem executados e, na obra, ficará à disposição um jogo completo dos projetos.

02.02 - Obriga-se o construtor a executar os serviços de perfeito acordo com os projetos e detalhes da presente especificação.

02.03 - Em caso de divergência entre o projeto e as especificações, prevalecerão estas.

02.04 - Será construído um almoxarifado/escritório.

02.05 - Serão feitas as ligações provisórias de água e energia.

02.06 - O tapume será construído em frente ao terreno.

02.07 - A locação da obra será executada de acordo com o projeto arquitetônico.

03 - PREPARAÇÃO DO TERRENO

03.01 - Compete ao construtor: roçar, limpar e destocar o terreno.

03.02 - Qualquer movimento de terra deverá ser executado com todo o cuidado possível, sendo que os aterros necessários deverão ser executados com materiais selecionados.

03.03 - A terra escavada e desnecessária para o reaterro deverá ser transportada para fora do canteiro da obra.

04 - FUNDAÇÕES

04.01 - As fundações serão de acordo com projeto específico.

04.02 - Na determinação dos esforços solicitantes da estrutura da fundação, obedecer-se-ão as normas da ABNT.

05 - ESTRUTURAS

05.01 - A estrutura a ser executada será de concreto armado ou estrutura pré-moldada.

05.02 - O projeto e o cálculo de concreto armado da estrutura do prédio deverão obedecer rigorosamente ao projeto arquitetônico.

05.03 - Os projetos estruturais de concreto armado deverão obedecer às normas ABNT.

06 - IMPERMEABILIZAÇÃO

06.01 - Os rebaixos dos banheiros dos apartamentos serão impermeabilizados com manta asfáltica ou revestimentos semiflexíveis.

06.02 - Os reservatórios inferior e superior serão impermeabilizados com materiais semiflexíveis.

06.03 - As lajes expostas serão impermeabilizadas.

07 - ALVENARIAS

07.01 - As paredes deverão obedecer fielmente às dimensões, aos alinhamentos e às espessuras indicadas no projeto arquitetônico e nos projetos complementares.

07.02 - A argamassa de assentamento será no traço 1:10 cimento/areia.

07.03 - As juntas serão de, no máximo, 1,5 cm. Os fechamentos de alvenaria, no encontro de vigas, serão executados com argamassas expansivas ou enchimento com tijolos.

08 - COBERTURA

08.01 - A estrutura da cobertura será executada em madeira, seca e isenta de falhas, nas dimensões necessárias para suportar as cargas das telhas e cargas acidentais.

08.02 - O telhamento será com telhas de cimento amianto de 6 mm, das marcas IMBRALIT, ETERNIT ou BRASILIT, fixadas adequadamente.

08.03 - Serão executados rufos e calhas nos encontros das telhas com alvenaria.

09 - ESQUADRIAS

09.01 - A porta de acesso ao hall de entrada do edifício será de madeira, com acabamento em vidro, ou de vidro temperado, do tipo duas folhas, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.02 - As portas de entrada e as internas dos apartamentos serão semi-ocais, das marcas EUCATEX, DIMELLO, FAQUIBRÁS, ECOPORTA, CAMIOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.03 - Todos os marcos das portas serão de madeira de "Lei".

09.04 - As vistas dos marcos das portas serão de madeira de "Lei".

09.05 - As janelas dos dormitórios serão do tipo deslizantes, em alumínio anodizado fosco, com vidros, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.06 - As janelas dos banheiros serão do tipo "maxim-ar", em alumínio anodizado fosco, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.07 - As janelas das áreas de serviços serão do tipo deslizantes, em alumínio anodizado fosco, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.08 - Os portões de acesso às garagens terão suas estruturas em ferro e fechamento com chapa metálica galvanizada ou madeira, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.09 - As portas de acesso às escadarias e às antecâmaras serão do tipo corta-fogo, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.10 - As portas de acesso às sacadas dos apartamentos serão do tipo deslizantes, com vidro, em alumínio anodizado fosco, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.11 - As portas de acesso às garagens serão semi-ocais, das marcas EUCATEX, DIMELLO, FAQUIBRAS, ECOPORTA, CAMIOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.12 - As esquadrias das lojas serão em alumínio anodizado fosco, com vidros transparentes, de espessura adequada aos vãos, ou de vidro temperado, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.13 - As demais dependências de uso comum terão suas esquadrias em alumínio anodizado fosco, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

10 - REVESTIMENTOS

10.01 - As superfícies das paredes e dos tetos deverão ser limpas e abundantemente molhadas antes do início da operação.

10.02 - Todas as superfícies destinadas a receber revestimentos serão chapiscadas com argamassa no traço 1:4 de cimento e areia.

10.03 - Todas as paredes e tetos internos que não levarem revestimentos especiais, receberão reboco do tipo massa única.

10.04 - As paredes dos banheiros serão revestidas com azulejos das marcas CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, DE LUCCA, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

10.05 - As paredes das cozinhas e das áreas de serviço que receberão os pontos hidráulicos, bem com a parede da janela das áreas de serviço serão revestidas com azulejos das marcas CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, DE LUCCA, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

10.06 - Externamente, o edifício será rebocado com massa única e receberá o acabamento em cerâmica e pintura texturizada, conforme detalhes das fachadas, do projeto arquitetônico.

10.07 - O teto das sacadas receberá forro de madeira de "Lei" ou gesso.

10.08 - O hall de entrada do edifício terá o forro rebaixado em gesso.

10.09 - Os tetos dos banheiros e das áreas de serviço serão rebaixados com forro de gesso ou PVC.

10.10 - O teto do salão de festas será rebaixado com forro de gesso.

11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES

11.01 - Os banheiros, as sacadas dos apartamentos e os banheiros das lojas terão, como piso, cerâmica esmaltada das marcas DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal. Nos demais ambientes dos apartamentos e das lojas o piso e a colocação serão de responsabilidade do proprietário.

11.02 - As garagens e áreas de manobras cobertas terão, como piso, concreto alisado ou lajota de concreto.

11.03 - A calçada da rua terá, como piso, lajota de concreto ou cerâmica antiderrapante.

11.04 - O hall de entrada do edifício, a circulação entre os apartamentos, o acesso às lojas e o salão de festas terão, como piso, cerâmica esmaltada das marcas DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, PISOFORTE, ITAGRES, CECRISA, CEUSA, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

11.05 - As escadarias terão, como piso, reboco desempenado com pintura apropriada.

11.06 - O acesso descoberto às garagens terá, como pavimentação, lajota de concreto, pavimentação em concreto desempenado ou brita.

12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS

12.01 - As dependências internas, que não receberem revestimentos cerâmicos nas paredes, terão rodapés em madeira de "Lei".

12.02 - Os peitoris das janelas terão acabamento em pedra.

13 - FERRAGENS

13.01 - As ferragens, em perfeitas condições de funcionamento e acabamento, serão colocadas e aplicadas de maneira que os rebordos e os encaixes tenham as suas formas exatas.

13.02 - As fechaduras das portas serão das marcas PAPAIZ, PADO, AROUCA, BRASIL ou FAMA.

13.03 - As dobradiças serão em latão ou ferro pintado.

14 - VIDROS

14.01 - Todos os vidros terão espessura adequada para os vãos.

14.02 - Os banheiros, as cozinhas e as áreas de serviço terão vidros tipo miniboreal.

14.03 - Os demais vidros serão lisos e transparentes.

15 - APARELHOS SANITÁRIOS

15.01 - Os banheiros dos apartamentos, das lojas e do salão de festas receberão vasos sanitários das marcas CELITE, DECA, INCEPA, IDEAL STANDART ou OLMOS.

15.02 - Não serão fornecidos os acessórios dos banheiros, tais como: porta-toalhas, cabides, papeleras e saboneteiras.

15.03 - Nos banheiros das partes comuns e das lojas serão colocados lavatórios com coluna, das marcas CELITE, DECA, INCEPA, IDEAL STANDART ou OLMOS.

15.04 - Não serão fornecidos os assentos dos vasos sanitários.

15.05 - Não serão colocados balcões nos banheiros e nas cozinhas.

15.06 - Não serão colocados tampos e pias nas cozinhas.

15.07 - Não serão colocados armários nos banheiros.

15.08 - Nas áreas de serviço, serão colocados tanques de plástico.

15.09 - Não serão fornecidos os chuveiros.

15.10 - Não serão fornecidas as cubas dos banheiros dos apartamentos.

15.11 - Junto à churrasqueira do salão de festas, serão colocadas bancada, pia e torneira, com as respectivas ligações de água e esgoto.

20.02 - As portas, marcos, vistas, rodapés e forros de madeira receberão acabamento com selador. Qualquer alteração que o cliente desejar proceder, quanto a cor, deverá fornecer a tinta e a mão-de-obra.

20.03 - A pintura externa será feita com textura acrílica adequada para exteriores, das marcas SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, RESICOLOR, ANJO, KRESIL ou CRISTAL COLOR.

21 - CORPO DO PRÉDIO E DEMAIS INSTALAÇÕES

21.01 - Paredes, pavimentações, paisagismo e cores das áreas comuns do condomínio serão executados de acordo com o projeto arquitetônico.

22 - DIVERSOS

22.01 - O condomínio será provido de gás canalizado, alimentado através de uma central de gás instalada no térreo.

22.02 - Não serão colocados boxes nos banheiros.

22.03 - No hall de entrada do edifício, será colocada caixa de correspondência.

22.04 - As sacadas dos apartamentos serão providas de churrasqueira, sem pontos de água e esgoto. A construtora não fornecerá a bancada da churrasqueira.

22.05 - O edifício disporá de 2 (dois) elevadores, com capacidade adequada ao projeto, das marcas ATLAS, SCHINDLER, SUR, OTIS, KONE ou CASTELO.

23 - DISPOSITIVOS GERAIS

23.01 - Toda e qualquer alteração ou modificação de acabamento que, porventura, o proprietário desejar realizar em seu apartamento, deverá ser feita por intermédio de uma carta consulta à construtora, com a devida antecedência e ser viabilizada pelo autor do projeto arquitetônico e pelo departamento técnico. Em virtude das modificações de acabamento, eventuais atrasos na entrega da unidade serão de inteira responsabilidade e risco do proprietário. Eventuais créditos ou débitos, provenientes de serviços ou de materiais, serão pagos na entrega das chaves do apartamento.

23.02 - Todo e qualquer revestimento fornecido pelo proprietário, não constante do memorial descritivo do empreendimento, deverá ter acompanhamento do mesmo ou de profissional por ele indicado, quando da sua colocação. A construtora não se responsabiliza por eventuais variações de qualidade, tonalidade e quantidade dos materiais a serem colocados.

23.03 - Qualquer modificação somente será feita pela construtora após a aprovação do orçamento para a execução dos serviços.

23.04 - A Incorporadora se reserva ao direito de utilizar revestimentos e materiais similares na intenção de se obter melhor qualidade final em funcionalidade, resistência ou padronagem, ou quando algum material indicado deixar de ser fabricado, podendo, inclusive, proceder pequenos ajustes no projeto, de forma a resolver problemas técnicos que possam surgir durante a execução da obra.

Criciúma (SC), 10 de janeiro de 2007.





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

8.5. Bibliografia.

- CHULIPA, Luiz Fernando. Avaliação Básica de Imóveis Urbanos. Agosto, 2009.
- OLIVEIRA, Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de. Apostila Prática de Engenharia de Avaliações por Inferência Estatística. IBAPE/SC, 2009.
- MENDONÇA, Marcelo Corrêa. Engenharia Legal: Teoria e Prática Profissional. Editora Pini. 1999.
- MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios da Engenharia de Avaliações. Editora Pini. São Paulo, 1994.
- DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de Avaliações: uma introdução a metodologia científica. Editora Pini. São Paulo, 1998.
- FILHO, Marcio Sollero. Fundamentos de avaliações patrimoniais e perícias de engenharia. Editora Pini. São Paulo, 1998.
- ABNT. Norma NBR- 14.653 – 1, Avaliações de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.
- ABNT. Norma NBR- 14.653 – 2, Avaliações de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.
- ABNT. NBR 13.752, Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996.
- YEE, Zung Che. Perícias Indenizatórias e de desapropriações. Editora Juruá. Curitiba, 2008.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Perito Judicial

8.6. A.R.T.

Anotação de Responsabilidade Técnica.