



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREAVSC nº 12.330-3
Perito Judicial

8.4. Memorial Descritivo da obra



T O R R E V I E N N E

SEU ESTILO DE VIDA.

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 TORRE VIENNE** será construído em Criciúma/SC, na rua Desembargador Pedro Silva, Centro, e constituir-se-á de 48 apartamentos (2 apartamentos duplex de cobertura e 46 apartamentos tipo), 8 lojas e 37 boxes de estacionamento de veículos (1 box duplo e 36 boxes simples). Denominar-se-á **EDIFÍCIO TORRE VIENNE**.

02 - SERVIÇOS GERAIS

02.01 - Será fornecido a cada proprietário das unidades do **EDIFÍCIO TORRE VIENNE** 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 de 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 da ABNT.

06 - IMPERMEABILIZAÇÃO

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

06.02 - 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, de uma das marcas: IMBRALIT, ETERNIT, ISDRALIT 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 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-ocas, de uma das marcas: EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMILOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.03 - As portas dos banheiros das lojas serão semi-ocas, de uma das marcas: EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMILOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.04 - Todos os marcos das portas serão de madeira beneficiada e/ou tratada.

09.05 - As vistas dos marcos das portas serão de madeira beneficiada e/ou tratada.

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

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

09.08 - As áreas de serviço serão fechadas com janelas do tipo deslizantes, em alumínio anodizado fosco, com vidros miniboreal, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

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

09.10 - As portas de acesso às escadarias e às antecâmaras serão do tipo corta-fogo, conforme dimensões e especificações do projeto preventivo contra incêndio.

09.11 - 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.

09.12 - As portas de acesso às garagens serão semi-ocais, de uma das marcas: EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMIOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.13 - 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.

09.14 - 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 privativos das lojas e dos salões de festas do edifício serão revestidas com azulejos de uma das marcas: CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, PISOFORTE, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

10.05 - As paredes das cozinhas, das áreas de serviço e dos banheiros dos apartamentos serão revestidas com azulejos de uma das marcas: CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, PISOFORTE, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

10.06 - Externamente, o empreendimento 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, PVC ou gesso.

10.08 - O hall 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 - Todas as dependências dos apartamentos terão como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

11.02 - As áreas internas de circulação comum do edifício, exceto garagens e áreas de manobra, terão como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

11.03 - As lojas terão como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

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

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

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

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

12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS

12.01 - As dependências internas, que não receberem revestimentos cerâmicos nas paredes, terão rodapés em madeira beneficiada e/ou tratada.

12.02 - As sacadas dos apartamentos e as lojas terão rodapés em cerâmica ou em madeira beneficiada e/ou tratada.

12.03 - Os peitoris das janelas terão acabamento em pedra de granito.

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 de uma das marcas: PAPAIZ, PADO, AROUCA, SYNTER, BRASIL ou FAMA.

13.03 - As dobradiças serão em 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 com caixa acoplada, de uma das marcas: CELITE, DECA, INCEPA, IDEAL STANDART ou OLMOS.

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

15.03 - Nos banheiros das lojas e do salão de festas, serão colocados lavatórios com coluna, de uma das marcas: CELITE, DECA, INCEPA, IDEAL STANDART ou OLMOS.

15.04 - Não serão fornecidos lavatórios dos banheiros dos apartamentos.

15.05 - Não serão fornecidos os assentos dos vasos sanitários e boxes dos banheiros.

15.06 - Não serão colocados tampos e pias nas cozinhas.

15.07 - Não serão colocados armários nos banheiros e nas cozinhas.

15.08 - Serão fornecidos os tanques para as áreas de serviço.

15.09 - Não serão fornecidos os chuveiros.

15.10 - Junto às churrasqueiras do salão de festas, serão colocadas bancada, pia e torneira, com as respectivas ligações de água e esgoto.

16 - METAIS

16.01 - Todas as bases de registros serão de uma das marcas: DOCOL ou DECA.

16.02 - A construtora não fornecerá as torneiras e os acabamentos dos registros dos apartamentos.

17 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

17.01 - Toda a parte elétrica obedecerá rigorosamente ao projeto elétrico, bem como as especificações do projetista. As caixas serão de ferro, estampadas a fogo ou de plástico. A fiação será em cobre, revestida de material isolante termoplástico de uma das marcas: REIPLAST, LOUZANO, PIRELLI, CONDU-GEL, BOTEGA ou CORDEIRO.

17.02 - Os interruptores e tomadas serão de uma das marcas: LUMIBRÁS, IRIEL ou SIEMENS. A cabeleagem telefônica será executada, conforme o padrão das tomadas colocadas.

17.03 - Os dormitórios de casal (um dormitório por apartamento) serão providos de espera para futura colocação de ar-condicionado, conforme projeto arquitetônico.

17.04 - O edifício será provido de antena coletiva de TV e espera para TV a cabo (tubulação seca), havendo pontos nas salas de estar e nos dormitórios de casal. Nos demais dormitórios, haverá tubulação para passagem da fiação pelo proprietário.

17.05 - O edifício disporá de porteiro eletrônico, bem como acionamento eletrônico para os portões de entrada das garagens, conforme projeto.

17.06 - Será instalado aterramento adequado à conexão de computadores em apenas um dormitório.

17.07 - Os pontos de luz das áreas de condomínio serão entregues com lâmpadas e globos colocados, sendo que as partes privadas serão de responsabilidade do proprietário, com exceção das sacadas que serão padronizados.

17.08 - As instalações telefônicas serão executadas, conforme projeto, havendo pontos nas salas de estar, nas suítes e no dormitório que tiver tomada para computador.

18 - INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E PLUVIAIS

18.01 - Serão executadas, de acordo com os projetos, normas técnicas e recomendações das concessionárias e órgãos públicos pertinentes. A tubulação de água será de PVC rígido, de uma das marcas: TIGRE, FORTILIT, ISDRALIT, AKROS ou TUBOZAN.

18.02 - As áreas de serviço dos apartamentos serão providas de espera para máquina de lavar roupa.

18.03 - As cozinhas dos apartamentos serão providas de espera para máquina de lavar louça.

18.04 - Os vasos sanitários serão servidos por caixa acoplada.

19 - INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

19.01 - Serão executadas, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

19.02 - As tubulações serão de ferro galvanizado ou de cobre, e os hidrantes de paredes terão caixas em alvenaria e tampa metálica.

20 - PINTURA

20.01 - Todas as paredes e tetos dos apartamentos e das lojas terão massa corrida (PVA), com acabamento em tinta acrílica fosca na cor branca, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, KRESIL ou CRISTAL COLOR. Qualquer alteração que o cliente desejar proceder, quanto à cor, deverá fornecer a tinta, sendo que, nos serviços, tais como: pátina, epóxi, esponjado, gesso e outros, o cliente fornecerá a tinta e também a mão-de-obra.

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

20.03 - A pintura externa será feita com textura acrílica adequada para exteriores e acabamento com tinta acrílica semibrilho, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, HIDRONORTH, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, 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, mediante orientação do autor do projeto.

21.02 - O playground será entregue equipado, conforme especificações do autor do projeto.

22 - DIVERSOS

22.01 - O condomínio será provido de gás canalizado para a alimentação das cozinhas, por meio de uma central instalada no térreo.

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

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

22.04 - A mão-de-obra de instalação dos itens - não fornecidos pela construtora - correrá por conta e risco do proprietário.

22.05 - O empreendimento disporá de 2 (dois) elevadores, com capacidade adequada ao projeto, de uma das marcas: ATLAS, SCHINDLER, SUR, OTIS, KONE, CASTELO ou THYSSENKRUPP, distribuídos conforme indicação do projeto arquitetônico.

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.

23.02 - Eventuais créditos ou débitos, provenientes de serviços ou de materiais, serão pagos na entrega das chaves do apartamento.

23.03 - 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.

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

23.05 - Os materiais e/ou serviços de responsabilidade do proprietário, que não forem entregues ou executados até a entrega das chaves, ficarão por conta do mesmo.

23.06 - A localização das instalações telefônicas, elétricas, hidrossanitárias e de gás nos apartamentos, ilustradas no projeto humanizado, seguirão a orientação do autor do projeto.

23.07 - 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, realizar pequenos ajustes no projeto, de forma a resolver problemas técnicos que possam surgir durante a execução da obra.

Criciúma (SC), 17 de novembro de 2008.





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREAVSC 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
CREAVSC nº 12.330-3
Parto Judicial

8.6. A.R.T.

Anotação de Responsabilidade Técnica.



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



SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:

IMÓVEL SITUADO NA RUA MAESTRO JACÓ,
BAIRRO MICHEL, 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	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Terreno Urbano: matricula nº 16.689.	412,50 m ²	R\$ 570.000,00
01	Edificação: edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, com 8 pavimentos, construção inacabada	1.742,84 m ²	R\$ 85.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 655.000,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

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 8 pavimentos, inacabada, imóvel este situado na Rua Maestro Jacó, Bairro Michel, 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 nº 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 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

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
Ponto 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 8 pavimentos, denominado **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIVERE**.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a **terreno e edificação inacabada**, localizados no Bairro Michel do Município de Criciúma – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **412,50 m²** onde passamos a descrevê-lo:

- **Matrícula nº 16.689, terreno com área total de 412,50 m²**: situado na Rua Maestro Jacó, com as seguintes medidas e confrontações:

“Lote 02 Quadra K, 15,00 metros de frente por 27,50 metros de fundos, NORTE, com Pedro Milanez e Outros; SUL, com a Rua Maestro Jacó, a LESTE, com p Lote 01 e a OESTE, com o Lote 03.”

Incluindo ainda uma **edificação inacabada**, parte de um empreendimento com área total de **1.742,84 m²** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 8 pavimentos, uso residencial multifamiliar, edificação com área total de **1.742,84 m²**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante.

1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e edificação**, localizado na Rua Maestro Jacó, Bairro Michel, no Município de Criciúma – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **412,50 m²**. Segundo vistoria *“in loco”*, o empreendimento em estudo possui executado:

Item	Serviço	Exec. item(%)
1	SERV. PRELIMINARES	100,00
2	TRABALHOS EM TERRA	30,00

Anexo a este laudo consta fotocópia da matrícula n. 16.689, que deu origem a área em estudo.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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 infraestrutura 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 nos arredores do pólo comercial: Centro.

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 Michel, região esta a qual se trata de área comercial e residencial sendo encontrado no entorno diversos estabelecimentos comerciais, Estádio, Supermercado, Colégios, 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 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. Na 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/>



Engenharia de Avaliações Ltda.

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 Maestro Jacó, 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. Usufrui 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°41'09,06"; O - 49°22'14,67".



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 a fundação em andamento.



Figura 5 – Vista parcial do imóvel, fundação 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Taxa de permeabilidade mínima (TP): percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote.



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 Infração - TI (%)		Terçada Mín. (m)	Lote		Mín. Máx. Pov.	ESCUO Frontal (m)	Alojamento - A (m)	
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás.	Mín.		Mín. (m²)	Máx. (m²)			Imob. onerosa (I)	Torre (T)
ZR 3-4	HU, HCH, HCV, CSVB, CSS, CSSP	In, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27, C28, C29, C30, C31, C32, C33, C34, C35, C36, C37, C38, C39, C40, C41, C42, C43, C44, C45, C46, C47, C48, C49, C50, C51, C52, C53, C54, C55, C56, C57, C58, C59, C60, C61, C62, C63, C64, C65, C66, C67, C68, C69, C70, C71, C72, C73, C74, C75, C76, C77, C78, C79, C80, C81, C82, C83, C84, C85, C86, C87, C88, C89, C90, C91, C92, C93, C94, C95, C96, C97, C98, C99, C100	-Todos demais usos.	2,00	3,00	60	70	25	20	12,00	340	10.000	8+2	4,00	≥1,50 p/ H ≤ 6,5	H/S ≥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 412,50 m², e área total projetada de 1.742,84 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 Maestro Jacó, 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 projeto para uma edificação em alvenaria, com 8 (oito) pavimentos, para fim residencial multifamiliar.

1) Prédio: construção em concreto armado com área total projetada de 1.742,84 m².

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



Figura 6 – Edificação uso residencial, material para a fundação.



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



Engenharia de Avaliações Ltda.

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 fundação, tendo sido executado somente tapume no terreno, limpeza, e parte da movimentação em terra, material depositado para a fundação, 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 | 412,50 |
| • distância ao pólo | 0,20 |
| • renda IBGE | 4.417,21 |
| • frente | 15,00 |
| • dias | 1 |

Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor total Médio: 568.986,14
- valor total Mínimo: 535.495,35
- valor total Máximo: 602.476,92

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 Arbitrio (± 15%)

- Limite Inferior: R\$ 483.638,22
- Limite Superior: R\$ 654.334,06

Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:

Valor Terrenos = R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta 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 RESIDENCIAL VIVERE
Endereço: RUA MAESTRO JACÓ
Bairro: MICHEL
Município/UF: CRICIÚMA/ SC.

Data: 01/06/2015
Área (m²): 1.742,84
N. Pavimentos: 8,00
CUB/SC (RS/m³): 1.587,26
Padrão: Alto

ORÇAMENTO SINTÉTICO						
Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec. item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
1	SERV. PRELIMINARES	2,00	69.158,51	100,00	69.158,51	2,00
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	51.868,88	30,00	15.560,66	0,45
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	311.213,27			0,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	809.154,51			0,00
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	338.876,68			0,00
	esquadrias metálicas	0,31	10.719,57			0,00
	esquadrias de madeira	3,18	109.962,02			0,00
	ferragens	0,95	32.850,29			0,00
	vidros	0,20	6.915,85			0,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	60.513,69			0,00
	impermeabilizações	0,40	13.831,70			0,00
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,00	242.054,77			0,00
	azulejos	3,32	114.803,12			0,00
	revestimentos externos	4,00	138.317,01			0,00
	forros	0,59	20.401,76			0,00
	pinturas	12,00	414.951,03			0,00
	revestimentos especiais	0,10	3.457,93			0,00
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	17.289,63			0,00
	cerâmica	3,15	108.924,65			0,00
	piso acabado com polimento mec	3,01	104.083,55			0,00
	cimentados	2,37	81.952,83			0,00
	rodapés, soleiras e peitoris	1,47	50.831,50			0,00
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,00	69.158,51			0,00
	hidráulicas	0,70	24.205,48			0,00
	sanitária	0,70	24.205,48			0,00
	pluvial	0,60	20.747,55			0,00
	preventivo hidro	0,18	6.224,27			
	preventivo elétrico	1,12	38.728,76			
	mecânicas/ elevador(es)	3,00	103.737,76			0,00
	aparelhos e metais	0,20	6.915,85			0,00
10	COMPLEMENTAÇÕES					
	calafete / limpeza	0,06	2.074,76			0,00
	Paisagismo/ móveis	0,10	3.457,93			0,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec. item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
	ligações definitivas	0,64	22.130,72			0,00
	Administração	0,70	24.205,48			0,00
	TOTAL	100,00	2.766.340,22		84.719,17	2,45
	BDI estimado	25,00	3.457.925,27			
VALOR TOTAL ARREDONDADO					85.000,00	

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

Valor Edificações = R\$ 85.000,00
(Oitenta e cinco 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 (RS)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matrícula nº 16.689.	412,50 m ²	R\$ 570.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, com 8 pavimentos, construção inacabada	1.742,84 m ²	R\$ 85.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 655.000,00

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 655.000,00 (Seiscentos e cinquenta e cinco 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
CREAVSC nº 12.330-3
Perito Judicial

8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do Terreno



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

LIVRO Nº. 2 REGISTRO GERAL

RUBENS COSTA, P. OFÍCIO REG. IMÓVEIS
A. Gerardo V. M. CRICIÚMA, S.

OFICIAL

MATRICULA- 16.689

25 de Fevereiro de 1982.

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, Rua Maestro Jacó, lote nº 02, de quadra "K", com a área de 412,50 m². (quatrocentos e doze metros e cinquenta centímetros quadrados), ou sejam 15,00 metros lineares de frente, por 27,50 ditos de fundos e as seguintes confrontações: NORTE, com Pedro Milanez e outros; SUL, com a Rua Maestro Jacó; LESTE, com o lote nº 01 e a OESTE, com o lote nº 03.

PROPRIETÁRIOS: MARIA ZAPHELINI RODRIGUES E SEU MARIDO VALTER RODRIGUES, brasileiros, ela do lar, ele Aposentado, residentes nesta cidade, CPF. nº 007.255.369-34.

Titulo Aquisitivo: Matricula nº 1.464- R-02, Livro nº 02, deste Ofício.

R-01-16.689.-25-02-1982.- Transmitentes: Maria Zapelini Rodrigues e seu marido Valter Rodrigues.- Adquirente: HUMBERTO ZAPPELINI, brasileiro; casado, do Comércio, residente nesta cidade, CPF nº 105.858.859-15
COMPRA E VENDA.- Público de 19-01-1982, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 132, fls. 165v.- Preço: Cr\$ 150.000,00.- Dou fé.

R-00002-16.689 - 15-06-2005 - Transmitentes Integrantes: Humberto Zappelini, CPF nº 105.858.859-15 e sua mulher Salete Maria Milanez Zappelini, CPF nº 375.955.299-04, ambos brasileiros, comerciantes, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Maestro Jacó, nº 200, Bairro Michel, nesta cidade de Criciúma-SC. - Adquirente Incorporadora: HZ HOTELARIA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., estabelecida nesta cidade, à Avenida Centenário, 3.020, CNPJ nº 03.369.901/0001-43. - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL. - Alteração Contratual registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o número 20042910137 em 02-12-2004.- Avaliação: R\$ 6.939,71. Emol. R\$ 50,77. Dou Fé.

R-00003-16.689 - 03-08-2009 - Transmitente: HZ Hotelaria e Administração de Imóveis Ltda, já acima qualificada. - Adquirente: CRICIÚMA CONSTRUCOES LTDA., situada à Rodovia Luiz Rosso, nº 1.090, Bairro São Luiz, nesta cidade de Criciúma/SC, inscrita no CNPJ sob o nº 83.812.404/0001-07. - COMPRA E VENDA. - Público de 10-07-2009, pelo Escrivão de Paz de Rio Maina, desta comarca, livro nº 0184, fls. 114. - Cadastro nº 6034. - Protocolado sob nº 182.531 em 20-07-2009. - Valor: R\$ 40.894,34. Emol.: R\$ 323,08 + Selo: R\$ 1,00. (Ass.) Lilian Costa Cardoso - Oficiala Designada. Dou Fé.

continua no verso



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.2. Alvará de Licença de Construção



Alvará de Licença

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

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

residente à Rua Rod. Luiz Rosso
licença para
construir um Edifício em alvenaria para fim residencial multifamiliar, com 08 pavimentos,
medindo 1.742,84 m², denominado RESIDENCIAL VIVERE.

Nº 1090

REVALIDAÇÃO

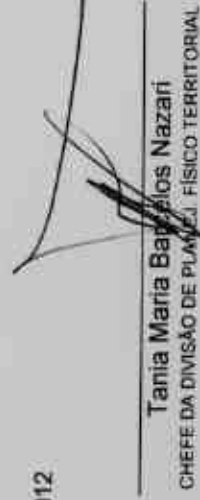
em terreno com matric. nº 16689
cadastro territorial nº 6034
sito à rua Maestro Jacó

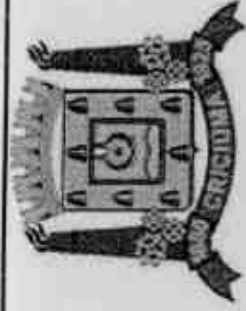
Bairro: Michel
conforme Projeto Aprovado
Lei nº 2847, registrado no Livro nº 04 sob o nº 257
em 29/5/2009 De acordo com os Artigos 21 a 24 da Lei nº 2847 de 27/05/1993, que dispõe sobre o código de obras do município de Criciúma.

Criciúma, Terça-feira, 13 de Março de 2012

Emilson Cardoso Brugnara
Responsável Técnico

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.


Tania Maria Barros Nazari
CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEJ. FÍSICO TERRITORIAL



Alvará de Licença

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

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

residente à Rua Rod. Luiz Rosso
licença para
construir um Edifício em alvenaria para fim residencial multifamiliar, com 08 pavimentos,
medindo 1.742,84 m², denominado RESIDENCIAL VIVERE.

Nº 1090

REVALIDAÇÃO

em terreno com matric. nº 16689
cadastro territorial nº 6034
sito à rua Maestro Jacó

Bairro: Michel
conforme Projeto Aprovado
Lei nº 2847, registrado no Livro nº 04 sob o nº 257
em 29/5/2009 De acordo com os Artigos 21 a 24 da Lei nº 2847 de 27/05/1993, que dispõe sobre o código de obras do município de Criciúma.

Criciúma, Terça-feira, 13 de Março de 2012

Emilson Cardoso Brugnara
Responsável Técnico

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.


Tania Maria Barros Nazari
CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEJ. FÍSICO TERRITORIAL



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

CERTIDÃO N. 083/ 2012

A Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI, criada pela Lei Complementar nº. 061/2008, no uso das atribuições conferidas pela Lei Federal n. 6.938/1981, Resolução CONAMA 237/1997, Lei Estadual 14.675/2009 e Resoluções CONSEMA n. 01/2006, 002/2006, 04/2008, 19/2008 e Resolução COMDEMA n. 031/2011 certifica para os devidos fins que o empreendedor/requerente **Criciúma Construções Ltda.**, inscrito sob o CNPJ: **83.812.401/0001-07**, informou a implantação/operação da atividade de **Construção de Edifícios**, situado na Rua Maestro Jacó, bairro Michel, município de Criciúma/ SC, cuja atividade não integra a Listagem de Atividades Consideradas Potencialmente Causadoras de Degradação Ambiental, aprovada pela Resolução CONSEMA 04/2008 e COMDEMA 031/2011, portanto não sujeito ao licenciamento ambiental, pela FAMCRI ou cadastramento na forma da Resolução CONSEMA n. 01/06. Contudo o empreendimento/atividade deverá atender ao disposto na legislação ambiental vigente.

A referida atividade não poderá gerar ruídos acima dos limites estabelecidos pela legislação e conforme zoneamento (Resolução CONAMA 01/90, NBR 10151/2000 c/c Lei Municipal n. 5.373/2009).

Quaisquer alterações nas especificações dos elementos apresentados deverão ser precedidas de anuência da FAMCRI. Esta Certidão é passível de cancelamento, caso não sejam cumpridas as exigências aqui estabelecidas e as descritas no processo.

A presente Certidão **não autoriza** o corte ou supressão de árvores, florestas ou qualquer forma de vegetação da Mata Atlântica.

Solicitar a renovação desta, no prazo de **120 (cento e vinte)** dias antes do seu vencimento.

A presente Certidão foi emitida sem rasura e/ou colagem e é válida até 30 de março de 2014.

Criciúma, 30 de Março de 2012.


GIOVANO ZIDORO
Presidente da FAMCRI


ERLON PAULO GONÇALVES
Engº Agrônomo da FAMCRI



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



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 **RESIDENCIAL VIVERE** será construído em Criciúma/SC, na rua Maestro Jacó, bairro Michel.

02 - SERVIÇOS GERAIS

02.01 - Será fornecido a cada proprietário das unidades do **RESIDENCIAL VIVERE** 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 de 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 da ABNT.

06 - IMPERMEABILIZAÇÃO

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

06.02 - 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, de uma das marcas: IMBRALIT, ETERNIT, ISDRALIT 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 vidro temperado, do tipo duas folhas, ou madeira, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.02 - As portas de entrada e as internas dos apartamentos serão semiocas, de uma das marcas: EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMILOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.03 - Todos os marcos das portas serão de madeira beneficiada e/ou tratada.

09.04 - As vistas dos marcos das portas serão de madeira beneficiada e/ou tratada.

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

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

09.07 - As áreas de serviço serão fechadas com janelas do tipo deslizantes, em alumínio anodizado fosco ou PVC, com vidros miniboreal, 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, 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 preventivo contra incêndio.

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

09.11 - As portas de acesso às garagens e aos depósitos serão semiocas, de uma das marcas: EUCA-TEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMILOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.12 - As demais dependências de uso comum terão suas esquadrias em alumínio anodizado fosco ou PVC, 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 do banheiro do salão de festas do edifício serão revestidas com azulejos de uma das marcas: CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, PISOFORTE, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

10.05 - As paredes das cozinhas, das áreas de serviço e dos banheiros dos apartamentos serão revestidas com azulejos de uma das marcas: CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, PISOFORTE, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

10.06 - Externamente, o empreendimento 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, PVC ou gesso.

10.08 - O hall de entrada do edifício e o salão de festas terão os forros rebaixados em gesso.

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

10.10 - A piscina do apartamento de cobertura será revestida com cerâmica especial de uma das marcas: CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, JATOBÁ, NGK, ALTAS ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante.

11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES

11.01 - Todas as dependências dos apartamentos terão, como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

11.02 - As áreas internas de circulação comum do condomínio, exceto garagens e áreas de manobra, terão, como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

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

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

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 ou pavimentação em concreto desempenado.

12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS

12.01 - As dependências internas, que não receberem revestimentos cerâmicos nas paredes, terão rodapés em madeira beneficiada e/ou tratada.

12.02 - As sacadas dos apartamentos terão rodapés em cerâmica.

12.03 - Os peitoris das janelas terão acabamento em pedra de granito.

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 de uma das marcas: PAPAIZ, PADO, AROUCA, SYNTER, BRASIL ou FAMA.

13.03 - As dobradiças serão em 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 e do salão de festas receberão vasos sanitários com caixa acoplada, de uma das marcas: CELITE, DECA, INCEPA, IDEAL STANDART ou OLMOS.

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

15.03 - No banheiro do salão de festas, será colocado lavatório com coluna, de uma das marcas: CELITE, DECA, INCEPA, IDEAL STANDART ou OLMOS.

15.04 - Não serão fornecidos lavatórios dos banheiros dos apartamentos.

15.05 - Não serão fornecidos os assentos dos vasos sanitários e os boxes dos banheiros.

15.06 - Não serão colocados tampos e pias nas cozinhas.

15.07 - Não serão colocados armários nos banheiros e nas cozinhas.

15.08 - Serão fornecidos os tanques para as áreas de serviço.

15.09 - Não serão fornecidos os chuveiros.

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

16 - METAIS

16.01 - Todas as bases de registros serão de uma das marcas: DOCOL ou DECA.

16.02 - A construtora não fornecerá as torneiras e os acabamentos dos registros dos apartamentos.

17 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

17.01 - Toda a parte elétrica obedecerá rigorosamente ao projeto elétrico, bem como as especificações do projetista. As caixas serão de ferro, estampadas a fogo ou de plástico. A fiação será em cobre, revestida de material isolante termoplástico de uma das marcas: REIPLAST, LOUZANO, PIRELLI, CONDU-GEL, BOTEGA ou CORDEIRO.

17.02 - Os interruptores e tomadas serão de uma das marcas: LUMIBRÁS, PERFLEX, IRIEL ou SIEMENS. A cabeleagem telefônica será executada, conforme o padrão das tomadas colocadas.

17.03 - Os dormitórios de casal (um dormitório por apartamento) serão providos de espera para futura colocação de ar-condicionado, conforme projeto arquitetônico.

17.04 - O edifício será provido de antena coletiva de TV e espera para TV a cabo (tubulação seca), havendo pontos nas salas de estar e nos dormitórios de casal. Nos demais dormitórios, haverá tubulação para passagem da fiação pelo proprietário.

17.05 - O edifício disporá de porteiro eletrônico, bem como acionamento eletrônico para os portões de entrada das garagens, conforme projeto.

17.06 - Será instalado aterramento adequado à conexão de computadores em apenas um dormitório.

17.07 - Os pontos de luz das áreas de condomínio serão entregues com lâmpadas e globos colocados, sendo que as partes privadas serão de responsabilidade do proprietário, com exceção das sacadas que serão padronizadas.

17.08 - As instalações telefônicas serão executadas, conforme projeto, havendo pontos nas salas de estar, nas suítes e no dormitório que tiver tomada para computador.

18 - INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E PLUVIAIS

18.01 - Serão executadas, de acordo com os projetos, normas técnicas e recomendações das concessionárias e órgãos públicos pertinentes. A tubulação de água será de PVC rígido, de uma das marcas: TIGRE, FORTILIT, ISDRALIT, AKROS ou TUBOZAN.

18.02 - As áreas de serviço dos apartamentos serão providas de espera para máquina de lavar roupa.

18.03 - As cozinhas dos apartamentos serão providas de espera para máquina de lavar louça.

18.04 - Os vasos sanitários serão servidos por caixa acoplada.

18.05 - Os apartamentos serão providos de tubulação para a instalação de aquecedor de água a gás, havendo pontos nas cozinhas e nos banheiros. Não serão fornecidos os aquecedores.

19 - INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

19.01 - Serão executadas, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

19.02 - As tubulações serão de ferro galvanizado ou de cobre, e os hidrantes de paredes terão caixas em alvenaria e tampa metálica.

20 - PINTURA

20.01 - Todas as paredes e tetos dos apartamentos terão massa corrida (PVA), com acabamento em tinta acrílica fosca na cor branca, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, KRESIL ou CRISTAL COLOR. Qualquer alteração que o cliente desejar proce-

der, quanto à cor, deverá fornecer a tinta, sendo que, nos serviços, tais como: pátina, epóxi, esponjado, gesso e outros, o cliente fornecerá a tinta e também a mão-de-obra.

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

20.03 - A pintura externa será feita com textura acrílica adequada para exteriores e acabamento com tinta acrílica semibrilho, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, HIDRONORTH, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, 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, mediante orientação do autor do projeto.

22 - DIVERSOS

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

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

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

22.04 - A mão-de-obra de instalação dos itens - não fornecidos pela construtora - correrá por conta e risco do proprietário.

22.05 - O empreendimento disporá de 1 (um) elevador, com capacidade adequada ao projeto, de uma das marcas: ATLAS, SCHINDLER, SUR, OTIS, KONE, CASTELO, DINÂMICA, ORONA ou THYSSEN-KRUPP, distribuídos conforme indicação do projeto arquitetônico.

22.06 - A piscina do apartamento de cobertura será executada em concreto, com revestimento cerâmico adequado ao seu uso, conforme item 10.10 deste memorial.

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 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.

23.02 - Quaisquer modificações solicitadas pelo cliente, caso gerem débitos, provenientes de serviços ou de materiais, somente serão feitas pela construtora, após a aprovação do orçamento pelo cliente para a execução dos serviços, mediante o pagamento no ato da autorização para o início das obras solicitadas.

23.03 - Eventuais modificações nos materiais ou nos acabamentos previstos no Memorial Descritivo, que gerarem crédito para o cliente, serão pagos na entrega das chaves.

23.04 - 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.

23.05 - Os materiais e/ou serviços de responsabilidade do proprietário, que não forem entregues ou executados até a entrega das chaves, ficarão por conta do mesmo.

23.06 - A localização das instalações telefônicas, elétricas, hidrossanitárias e de gás (nos apartamentos), ilustradas no projeto humanizado, seguirão a orientação do autor do projeto.

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

Criciúma (SC), 3 de setembro de 2009.





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 Biazzini 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
Ponto Judicial

8.6. A.R.T.

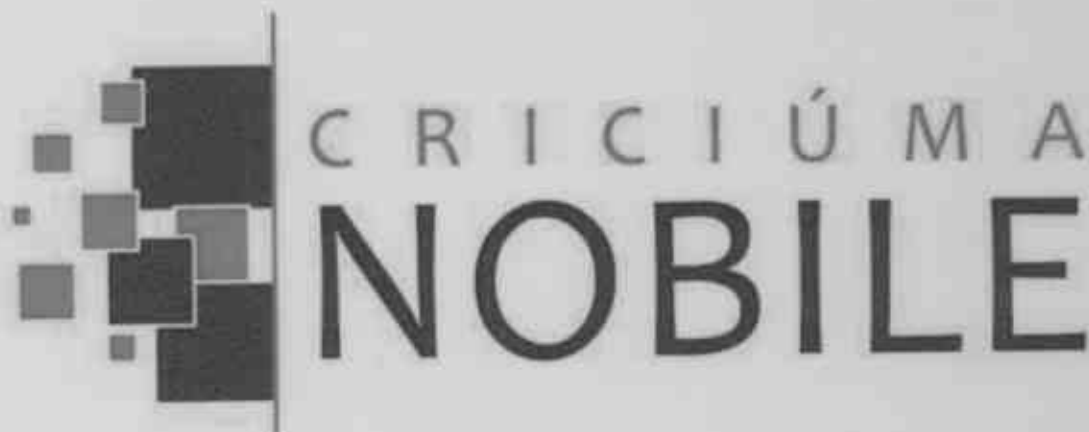
Anotação de Responsabilidade Técnica.



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



SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:

IMÓVEL SITUADO NA RUA SANTA CATARINA E TREZE DE MAIO, BAIRRO
COMERCIÁRIO - 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	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	<i>Terreno Urbano: diversas matriculas.</i>	2.363,30 m ²	R\$ 3.312.000,00
01	<i>Edificação: edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 12 pavimentos + subsolo, construção inacabada</i>	12.356,90 m ²	R\$ 158.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 3.470.000,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

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 comercial/ residencial multifamiliar, com 12 pavimentos e subsolo, somente realizado parte dos serviços preliminares, imóvel este situado nas Ruas Santa Catarina e Treze de Maio, Bairro Comerciário, 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.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou 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 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
CREAVSC 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 das Matrículas do Registro Imobiliário do Terreno	
8.2. Alvará de Licença de Construção	
8.3. Consultas Prévias	
8.4. Atestado da CASAN sobre existência de rede coletora de esgoto	
8.5. Certidão da FAMCRI isentando de licença ambiental	
8.6. Memorial Descritivo da obra	
8.7. Bibliografia	
8.8. 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 benfeitorias.

1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

Segundo Plano Diretor Municipal, o imóvel se encontra em **ZC 2 - Zona Central 2**, 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 existem benfeitorias como tapume e limpeza do terreno, que iria comportar um empreendimento do tipo edifício em alvenaria, para fim comercial/residencial multifamiliar, com 12 pavimentos e subsolo, denominado EDIFÍCIO NÓBILE.



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 benfeitorias**, localizados no Bairro Comerciário do Município de Criciúma – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **2.363,30 m²** (segundo o projeto arquitetônico) onde passamos a descrevê-lo:

- **Matrícula nº 80.058, terreno com área total de 822,81 m²**: formato irregular, situado na Rua Santa Catarina,
- **Matrícula nº 81.409, terreno com área total de 564,00 m²**: 12,00 m x 47,00 m, situado na Rua Santa Catarina,
- **Matrícula nº 8.426, terreno com área total de 211,30 m²**: formato irregular, situado na Rua Treze de Maio,
- **Matrícula nº 4.674, terreno com área total de 283,00 m²**: formato irregular, situado na Rua Santa Catarina,
- **Matrícula nº 24.506, terreno com área total de 221,70 m²**: formato irregular, situado na Rua Treze de Maio,

Incluindo ainda **benfeitorias**, tapume e limpeza do terreno, projetos, licenciamentos, parte de um empreendimento com área total de **12.356,90 m²** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 12 pavimentos e subsolo, uso misto, para fim comercial e residencial multifamiliar, edificação com área total projetada de **12.356,90 m²**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante.

1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e benfeitorias**, localizado na Rua Santa Catarina e Treze de Maio, Bairro Comerciário, no Município de Criciúma – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **2.363,30 m²**. Constam averbadas na matrícula edificações as quais já foram removidas. Segundo vistoria “*in loco*”, o empreendimento em estudo possui executado:

1) Serviços Preliminares	30,00%
--------------------------	--------

Anexo a este laudo consta fotocópia das matrículas, que deram origem a área em estudo.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

Atualmente o imóvel em estudo encontra-se desocupado, o terreno foi limpo e cercado para receber um empreendimento, uma edificação de uso misto, a qual não teve início. 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 nos arredores do pólo comercial principal do Município: Centro.

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 Comerciário, muito próximo do 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 vermelha: Supermercado Bistek,
- Seta verde: Procuradoria,
- Seta azul: Estádio do Criciúma Esporte Clube,
- Seta amarela: Terminal Central,
- Seta magenta: Igreja Assembléia de Deus,
- Seta laranja: Terminal Rodoviário.

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/>



Engenharia de Avaliações Ltda.

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 **ZC 2 -16 - Zona Central 2**, conforme preliminar do Plano Diretor do Município.

2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O sistema viário é servido através de acesso principal pelas Ruas Santa Catarina e Treze de Maio, vias 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. As vias possuem rede coletora de esgoto sanitário.

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. Usufrui 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 nas Ruas Santa Catarina e Treze de Maio, Bairro Comerciário. Trata-se de 01 terreno e benfeitorias, ambas constituem o imóvel objeto do estudo, conforme já citado anteriormente. Coordenadas geográficas: S - 28°40'55,81"; O - 49°22'05,75".

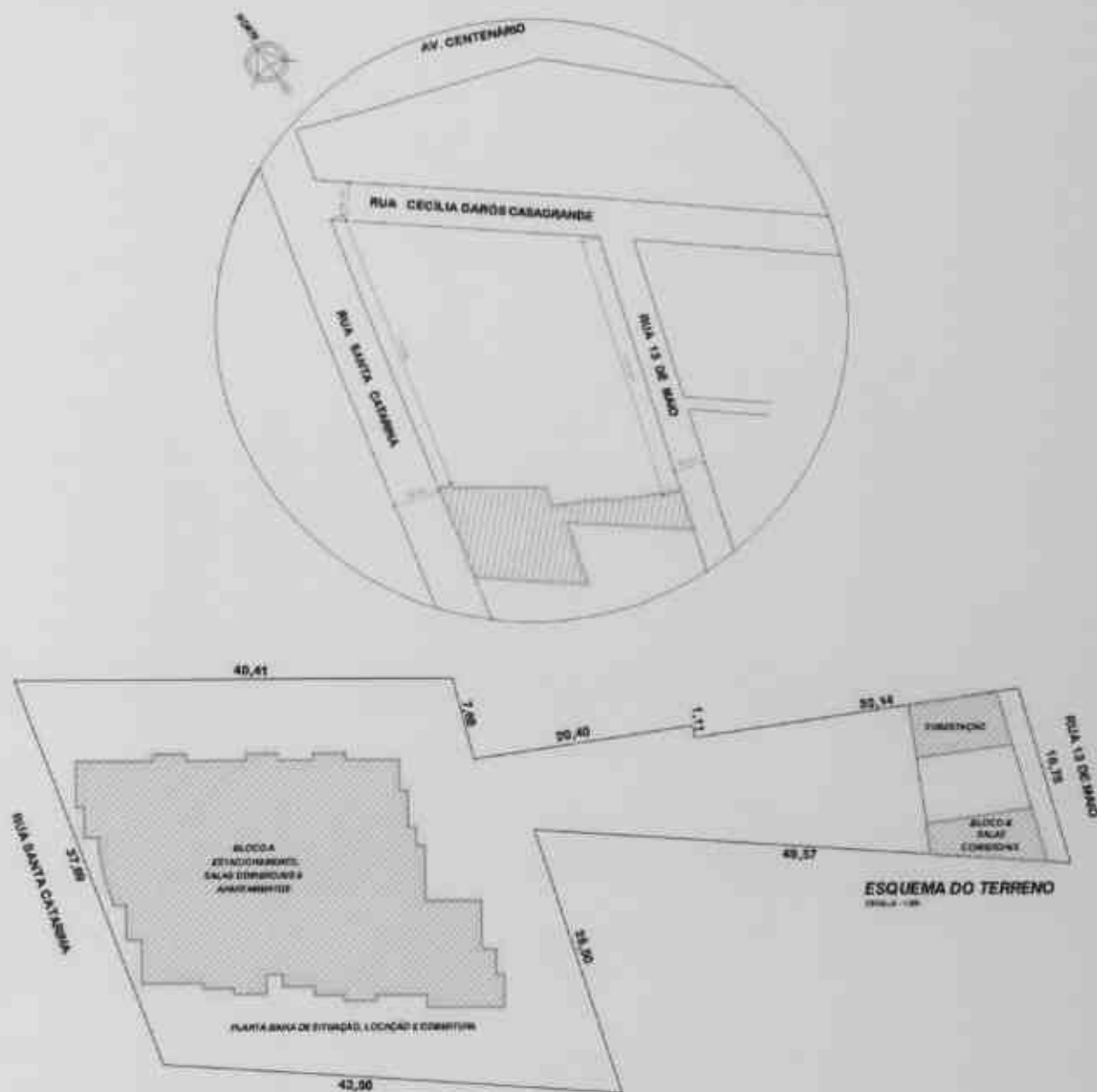


Figura 4 – Planta de situação do imóvel em estudo. Fonte: Projeto arquitetônico.

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 desocupado, terreno limpo e cercado, iria receber um empreendimento tipo edifício.



Figura 5 – Vista parcial do interior do imóvel.

• Vocação:

Conforme Plano Diretor, o imóvel se encontra em **ZC 2-16 - Zona Central 2**.

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 (%)		Testada Mím. (m)	Solo		Núm. Máx. Pav.	RECUBO Frontal (m)	Afastamento - A (m)	
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás.	Min.		Min. (m²)	Máx. (m²)			Implantação (0)	Torre (T)
ZC 2-18	-HU; -HCV; -In; -C1; -C2P1; -CSVB1; -CSS1P1	-HCH; -C4; -CSE1P1	-Todos demais Usos.	3,50	4,00 (110)	60	Ex75(1) 01(1); T=60	25	20(1)	12,00	360	10.000 (1)	14	2,00	1/ afast. p/ H& SO	H/5 >1,50

Fonte: [http:// http://www.criciuma.sc.gov.br/](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 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.
- 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;
- COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL DE BAIRRO (CSVB)
- COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (CSS)

- Usos Permissíveis:

- 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.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREAVSC 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 trapezoidal, topografia plana, superfície seca, situado em meio de quadra. Área total matriculada de 2.363,30 m², e área total projetada de 12.356,90 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 pelas Ruas Santa Catarina, via com pavimentação asfáltica, acesso secundário pela Rua Treze de Maio.

3.5. RESTRIÇÃO FÍSICA E LEGAL AO APROVEITAMENTO:

Conforme consulta pelo site do Município, o imóvel objeto do estudo situa-se em Zona Central 2 (ZC2), 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 projeto para uma edificação em alvenaria, com 12 (doze) pavimentos e subsolo, para fim comercial e residencial multifamiliar. Entretanto só consta o terreno cercado com tapumes e limpo.

1) Benfeitorias: Área total projetada de 12.356,90 m².

- Idade aparente: obra não iniciada.
- Estado de conservação: não é o caso.



Figura 6 – Terreno cercado e limpo. Obra não iniciada.



Figura 7 – Terreno cercado e limpo. Obra não iniciada.



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



Engenharia de Avaliações Ltda.

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:

Cumpram aqui ressaltar que todas as edificações e benfeitorias averbadas no registro imobiliário já foram demolidas.

Há sobre o terreno obras iniciadas de um empreendimento, entretanto somente foi executado os projetos, licenciamento, terreno cercado com tapumes e limpeza geral do terreno, entendendo que agregam valor comercial ao imóvel. A vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados até o momento da paralisação, estimando um percentual executado. A obra da construção do prédio em si não teve início.

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 | 2.363,30 |
| • distância ao pólo | 0,02 |
| • renda IBGE | 2.343,43 |
| • frente | 37,69 |
| • dias | 1 |

Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor total Médio: 3.312.011,78
- valor total Mínimo: 3.269.415,80
- valor total Máximo: 3.354.607,77

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 Arbitrio (+ 15%)

- Limite Inferior: R\$ 2.815.210,01
- Limite Superior: R\$ 3.808.813,55

Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:

Valor Terrenos = R\$ 3.312.000,00 (Três milhões trezentos e doze 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

NÓBILE

Endereço: RUA SANTA CATARINA E TREZE DE MAIO

Bairro: COMERCIAL

Município/UF: CRICIÚMA/ SC.

Data: 01/06/2015

Área (m²): 12.356,90

N.

Pavimentos: 12,00

CUB/SC (RS/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	525.554,40	30,00	157.666,32	0,60
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	394.165,80			
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	2.364.994,81			0,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	6.148.986,52			0,00
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	2.575.216,58			0,00
	esquadrias metálicas	0,32	84.088,70			0,00
	esquadrias de madeira	3,18	835.631,50			0,00
	ferragens	0,95	249.638,34			0,00
	vidros	0,20	52.555,44			0,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	459.860,10			0,00
	impermeabilizações	0,40	105.110,88			0,00
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,57	1.989.223,42			0,00
	azulejos	3,32	872.420,31			0,00
	revestimentos externos	4,12	1.082.642,07			0,00
	fôrros	0,59	155.038,55			0,00
	pinturas	12,00	3.153.326,42			0,00
	revestimentos especiais	0,10	26.277,72			0,00
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	131.388,60			0,00
	cerâmica	3,15	827.748,18			0,00
	piso acabado com polimento mec	3,01	790.959,38			0,00
	cimentados	2,37	622.781,97			0,00
	rodapés, soleiras e peitoris	1,47	386.282,49			0,00
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,40	630.665,28			0,00
	hidráulicas	0,80	210.221,76			0,00
	sanitária	0,80	210.221,76			0,00
	pluvial	0,70	183.944,04			0,00
	preventivo hidro	0,18	47.299,90			
	preventivo elétrico	1,12	294.310,47			
	mecânicas/ elevador(es)	1,60	420.443,52			0,00
	aparelhos e metais	0,20	52.555,44			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	15.766,63			0,00
	Paisagismo/ móveis	0,10	26.277,72			0,00
	ligações definitivas	0,64	168.177,41			0,00
	Administração	0,70	183.944,04			0,00
	TOTAL	100,00	21.022.176,13		157.666,32	0,60
	BDI estimado	25,00	26.277.720,16			
VALOR TOTAL ARREDONDADO					158.000,00	

Executado:

30,00 % dos Serviços Preliminares:

Projetos, licenciamentos, limpeza do terreno, tapume da obra.

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

**Valor Edificações = R\$ 158.000,00
(Cento e cinquenta e oito 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	<i>Terreno Urbano</i> : diversas matriculas.	2.363,30 m ²	R\$ 3.312.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 12 pavimentos + subsolo, construção inacabada	12.356,90 m ²	R\$ 158.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 3.470.000,00

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 3.470.000,00 (Três milhões quatrocentos e setenta 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*