



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 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

8.1. Fotocópia das Matrículas 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 - 1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS
CRICIÚMA - SC

Zaneida Maria Galli
p/ OFICIAL

1

MATRÍCULA Nº 80.085

26 de Agosto de 2009

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, à Rua Santa Catarina, com a área de 822,81 m². - (oitocentos e vinte e dois metros quadrados e oitenta e um decímetros quadrados), com as seguintes confrontações: **NORTE**, 42,19 metros, com Muricy José Búrigo; **SUL**, em 02 linhas, uma de 11,95 metros e outra de 25,97 metros, com Jaime M. Filho; **LESTE**, em 02 linhas, uma de 11,44 metros, com Jaime M. Filho e outra de 6,23 metros, com Beatriz Nunes e de 7,79 metros, com Emilia Mezzagi e a **OESTE**, 23,97 metros, com a Rua Santa Catarina. E, sobre o referido terreno, uma casa de alvenaria para fins residenciais.

Proprietários: **HELIO PAZ**, inscrito no CPF sob nº 375.504.388-20, portador do documento de identidade RG 4.033.863-0 SSP SC, comerciante, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, com **MARIA DA GRAÇA RODRIGUES PAZ**, inscrita no CPF sob nº 794.000.789-00, portadora do documento de identidade RG 6.101.596 SESPDC SC, comerciante, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Dom Joaquim Domingos de Oliveira, nº 120, Bairro Centro, nesta cidade de Criciúma-SC.

Título Aquisitivo: Matrícula nº 48.259, Livro nº 02, deste Ofício.

R-00001-80.085 - 26/08/2009 - Transmitentes: HELIO PAZ E SUA MULHER MARIA DA GRAÇA RODRIGUES PAZ, já acima qualificados. - **Adquirente: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, situada à Rodovia Luiz Rosso, nº 1.090, Bairro Primeira Linha, nesta cidade de Criciúma/SC, inscrito no CNPJ sob o nº 83.812.404/0001-07. - **COMPRA E VENDA** - Público de 12-08-2009, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 0551, fls. 196. Cadastro nº 5161. - Valor: R\$ 388.933,40. Protocolado sob nº 183.298 em 17/08/2009. Emol. R\$ 800,00 + Selo: R\$ 1,00. (Ass.) Zaneida Maria Galli - Escrevente Registral Autorizada. Dou Fé.

R-2-80.085 - 08 de junho de 2012. Hipoteca.

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

CREDOR: AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. - BADESC, inscrita no CNPJ sob o nº 82.937.293/0001-00, situada à Rua Almirante Alvim, nº 491, Centro, na cidade de Florianópolis/SC.

AVALISTA: ROGÉRIO CIZESKI, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 6R/ 1.522.334 SSI/SC, inscrito no CPF sob o nº 482.126.879-53, residente e domiciliado na Rua Augusto dos Anjos, bairro Pio Corrêa, Criciúma/SC.

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

MATRÍCULA

80.085

FOLHA

01V

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL TORRES DE SEVILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 12.566.598/0001-60, situada à Rua Luiz Rosso, nº 1.090, Sala 10, bairro Fabio Silva, na cidade de Criciúma/SC.

Conforme Cédula de Crédito Bancário, expedida pela AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. - BADESC (BADESC / BADESC FOMENTO 2012014400) em 29.05.2012, o imóvel da presente matrícula foi dado em primeiro e especial grau de hipoteca para garantia de dívida no valor de R\$ 4.052.000,00 juntamente com os imóveis das matrículas 4.674, 8.426, 17.050, 24.506, 39.981 e 81.409.

Condições do Pagamento: Prazos: De carência: inicia-se da data da formalização da Cédula, encerrando-se em 15.06.2013. De amortização: inicia-se no dia seguinte ao término da carência, encerrando-se em 15.06.2017. Forma de pagamento: Da carência: no prazo de carência não será exigido o valor principal incidindo somente encargos financeiros a serem pagos em 4 trimestres em 15.09.2012, 15.12.2012, 15.03.2013 e 15.06.2013. Da amortização: 48 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, cumprindo-se a primeira no dia 15.07.2013 e a última em 15.06.2017, observando a atualização monetária e dos juros remuneratórios. **Da atualização monetária e dos juros compensatórios:** O principal será atualizado monetariamente pela Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP e acrescido de juros remuneratórios de 12,80% ao ano. **FRJ** recolhido no valor de R\$ 2.320,00, no Banco do Brasil, em data de 31.05.2012, autenticação mecânica: F.C9C.721.0BE.66E.CD2. CND's de tributos federais: 4FA7.CB85.5C04.5F2E e DE9E.7900.D324.8AD1 apresentadas. CND do INSS: 047042012-20001010 e 032182012-20001010 apresentadas. **Protocolo: 219.927 em 31/05/2012.** Emolumentos: R\$ 618,67. Selo CSK92313-11MK: R\$ 1,30. Dou fé. A Oficial. MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO *Maria*

NAA.

R-3-80.085 - 24 de agosto de 2012. Hipoteca Cedular.

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

AVALISTA: ROGÉRIO CIZESKI, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 1.522.334 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 482.126.879-53, residente e domiciliado na Rua Augusto Dos Anjos, nº 250, bairro Pio Correa, Criciúma/SC.

CREDORES: AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. - BADESC, inscrita no CNPJ sob o nº 82.937.293/0001-00, com sede na Rua Almirante Alvim, nº 491, Centro, Florianópolis/SC.

Continua na próxima ficha.

Rua Marcelo Lodetti, 70 - Centro - Criciúma - Santa Catarina - Fone (048) 3045-3797

CEP: 88 801.510 - Site: www.1criciuma.com.br - E-mail: ricriuma@ricriuma.com.br



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

MATRÍCULA
80.085

FOLHA
02F

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

[Assinatura]
 OFICIAL

Conforme Cédula de Crédito Bancário, emitida aos 14.08.2012, na cidade de Florianópolis/SC, BADESC/BADESC FOMENTO - 2012020300, no valor de R\$ 3.000.000,00, com vencimento final em 15.02.2017, o imóvel da presente matrícula foi dado em **segundo e especial grau de hipoteca cedular** para garantia de dívida referente ao valor de R\$ 3.000.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 873, 88.321, 65.905, 48.944, 39.981, 8.426, 17.050, 81.409, 24.506 e 4.674. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Prazos: Prazo de carência: inicia-se da data da formalização da Cédula, encerrando-se em 15.02.2014. Prazo de amortização: inicia-se no dia seguinte ao término da carência, encerrando-se em 15.02.2017. Forma de pagamento: Da carência, no prazo de carência não será exigido o valor do principal, incidindo somente encargos financeiros a serem pagos em 6 (seis) trimestres, em 15.11.2012, 15.02.2013, 15.05.2013, 15.08.2013, 15.11.2013 e 15.02.2014. Forma de pagamento da amortização: 36 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.03.2014 e a última em 15.02.2017. JUROS: 11,80% ao ano. Atualização monetária: TJLP. FRJ: recolhido no valor de R\$ 3.557,33, no Banco do Brasil S.A., em data de 15.08.2012, autenticação mecânica: E.D30.8FD.95A.OAD.729. CND's de tributos federais nº: DE9E.7900.D324.8AD1 apresentada. CND do INSS nº: 032182012-20001010 apresentada. Protocolo: 222.393 em 15/08/2012. Emolumentos: R\$ 618,67. Selo CTX49954-XZBA: R\$ 1,30. Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso. *[Assinatura]* VRF.

CERTIDÃO

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 80085, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 31 de janeiro de 2013. O referido é verdade e dou fé. Esta certidão é válida por 30 dias. Emolumentos R\$:7,45 Selo(s) R\$:1,35 Folha(s) Excedente(s) 1 R\$: 2,80 Total R\$:11,60.
 Criciúma, 01 de fevereiro de 2013

[Assinatura]

() MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
 Oficial Registradora

Substitutos:

- () Carla Toledo Afonso
- () Cristina Toledo Afonso

Escritores Autorizados:

- () Carlos Ernani Scotti Dias
- () Guilherme Antônio Duarte de Sá
- () Nariman Ahmad Allan
- () Renata Napoli Vieira Serafim
- (x) Tiago da Silva Soares

Poder Judiciário
 Estado de Santa Catarina
 Selo Digital de Fiscalização
 Tipo: Normal
CXX55941-ON64
 Confira os dados do ato em:
 selo.tjsc.jus.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

MATRÍCULA

81.409

FOLHA

01F

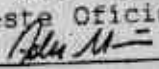
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC


OFICIAL

Criciúma/SC, 17 de março de 2010.

IMÓVEL: Um terreno situado em Criciúma/SC, na Rua Santa Catarina (Antiga Rua Projetada), com área de **564,00m²**, possuindo 12 metros ditos de frente, por 47 m ditos de fundos, possuindo as seguintes confrontações: NORTE, com Almiro Costa e Jaime Mattias; SUL, com Jovino Rosa; LESTE, com Egidio Serafim e a OESTE, com a Rua Santa Catarina. E, sobre o imóvel uma casa de madeira edificada na área supra. Cadastro nº 5163.

PROPRIETÁRIOS: **ARCEDÔNIO GERALDIM COSTA**, brasileiro, comerciante aposentado, portador da carteira de identidade nº 97.495-SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 009.298.249-20, e sua esposa **ZILAH FRECCIA COSTA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 6/R 152.542 SSI/SC, inscrita no CPF sob nº 863.731.379-53, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77 (conforme certidão de casamento expedida pelo Ofício de Registro Civil de Urussanga/SC, às folhas nº204-v, do Livro B-14, sob o nº 1969, emitida em 02/12/2009, devidamente arquivada no Serviço Notarial do Distrito de Rio Maina, na Comarca e Município de Criciúma/SC), residentes e domiciliados na Rua XV de Novembro, nº185, Centro, Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro das **Transmissões 3-Y**, às folhas 33, sob nº 39.825 em 18.10.1974, neste Ofício Imobiliário. A Oficial  MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO. DQ

R-01-81.409 - em 17 de março de 2010.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 188.026 em 19.02.2010.

TÍTULO: COMPRA E VENDA - Escritura Pública de Compra e Venda datada de 09.12.2009, lavrada no livro nº 0192, fls. 101 a 103, no Serviço Notarial do Distrito de Rio Maina, Município e Comarca de Criciúma/SC.

TRANSMITENTES: **ARCEDÔNIO GERALDIM COSTA** e sua esposa **ZILAH FRECCIA COSTA**, já qualificados.

ADQUIRENTE: **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 83.812.404/0001-07, situada à Rodovia Luiz Rosso, nº1.090, bairro Primeira Linha, na cidade de Criciúma/SC, neste ato representada por seu procurador legal o Sr. **Rodolfo de Souza**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº6C/182.091 SSP/SC, inscrito no CPF nº 341.269.709-59, residente e domiciliado na Rua Senador Paulo Sarasate, nº480, bairro Michel, na cidade de Criciúma/SC.

VALOR: R\$ 560.000,00 e avaliado pela Prefeitura Municipal de Criciúma em R\$ 560.000,00.

CONDIÇÕES: Não tem.

Continua no verso.



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

MATRÍCULA 81.409	FOLHA 01V
---------------------	--------------

OBSERVAÇÕES: Foram mencionados no título que deu origem a este registro o recolhimento dos tributos incidentes sobre o ato e as certidões exigidas por Lei (Art. 793 CN TJ). Emolumentos: R\$ 832,00. *Seio:* R\$ 1,00. A Oficial *p/* MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO *MA*

DC

R-2-81.409 - 08 de junho de 2012. Hipoteca.

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

CREDOR: AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. - BADESC, inscrita no CNPJ sob o nº 82.937.293/0001-00, situada à Rua Almirante Alvim, nº 491, Centro, na cidade de Florianópolis/SC.

AVALISTA: ROGÉRIO CIZESKI, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 6R/ 1.522.334 SSI/SC, inscrito no CPF sob o nº 482.126.879-53, residente e domiciliado na Rua Augusto dos Anjos, bairro Pio Corrêa, Criciúma/SC.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL TORRES DE SEVILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 12.566.598/0001-60, situada à Rua Luiz Rosso, nº 1.090, Sala 10, bairro Fabio Silva, na cidade de Criciúma/SC.

Conforme Cédula de Crédito Bancário, expedida pela AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. - BADESC (BADESC / BADESC FOMENTO 2012014400) em 29.05.2012, o imóvel da presente matrícula foi dado em primeiro e especial grau de hipoteca para garantia de dívida no valor de R\$ 4.052.000,00 juntamente com os imóveis das matrículas 4.674, 8.426, 17.050, 24.506, 39.981 e 80.085.

Condições do Pagamento: Prazos: De carência: inicia-se da data da formalização da Cédula, encerrando-se em 15.06.2013. De amortização: inicia-se no dia seguinte ao término da carência, encerrando-se em 15.06.2017. Forma de pagamento: Da carência: no prazo de carência não será exigido o valor principal incidindo somente encargos financeiros a serem pagos em 4 trimestres em 15.09.2012, 15.12.2012, 15.03.2013 e 15.06.2013. Da amortização: 48 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor principal vencendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, cumprindo-se a primeira no dia 15.07.2013 e a última em 15.06.2017, observando a atualização monetária e dos juros remuneratórios. **Da atualização monetária e dos juros compensatórios:** O principal será atualizado monetariamente pela Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP e acrescido de juros remuneratórios de 12,80% ao ano. **FRJ** recolhido no valor de R\$ 2.320,00, no Banco do Brasil, em data de

Continua na próxima ficha.



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

MATRÍCULA
81.409

FOLHA
02F

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

OFICIAL

31.05.2012, autenticação mecânica: F.C9C.721.0BE.66E.CD2. CND's de tributos federais: 4FA7.CB85:5C04.5F2E e DE9E.7900.D324.8AD1 apresentadas. CND do INSS: 047042012-20001010 e 032182012-20001010 apresentadas. **Protocolo: 219.927 em 31/05/2012.** Emolumentos: R\$ 618,67. Selo CSK92316-N43Y: R\$ 1,30. Dou fé. A Oficial. MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
NAA.

R-3-81.409 - 24 de agosto de 2012. Hipoteca Cedular.

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

AVALISTA: ROGÉRIO CIZESKI, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 1.522.334 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 482.126.879-53, residente e domiciliado na Rua Augusto Dos Anjos, nº 250, bairro Pio Correa, Criciúma/SC.

CREDORES: AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. - BADESC, inscrita no CNPJ sob o nº 82.937.293/0001-00, com sede na Rua Almirante Alvim, nº 491, Centro, Florianópolis/SC.

Conforme Cédula de Crédito Bancário, emitida aos 14.08.2012, na cidade de Florianópolis/SC, BADESC/BADESC FOMENTO - 2012020300, no valor de R\$ 3.000.000,00, com vencimento final em 15.02.2017, o imóvel da presente matrícula foi dado em **segundo e especial grau de hipoteca cedular** para garantia de dívida valor de **R\$ 3.000.000,00**, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 873, 88.321, 65.905, 48.944, 39.981, 80.085, 8.426, 17.050, 24.506 e 4.674.

CONDICÕES DE PAGAMENTO: Prazos: Prazo de carência: inicia-se da data da formalização da Cédula, encerrando-se em 15.02.2014. Prazo de amortização: inicia-se no dia seguinte ao término da carência, encerrando-se em 15.02.2017. Forma de pagamento: Da carência: no prazo de carência não será exigido o valor do principal, incidindo somente encargos financeiros a serem pagos em 6 (seis) trimestres, em 15.11.2012, 15.02.2013, 15.05.2013, 15.08.2013, 15.11.2013 e 15.02.2014. Forma de pagamento da amortização: 36 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.03.2014 e a última em 15.02.2017. JUROS: 11,80% ao ano. Atualização monetária: TJLP. FRJ: recolhido no valor de R\$ 3.557,33, no Banco do Brasil S.A., em data de 15.08.2012, autenticação mecânica: E.D30.8FD.95A.OAD.729. CND's de tributos federais nº: DE9E.7900.D324.8AD1 apresentada. CND do INSS nº: 032182012-20001010 apresentada. **Protocolo: 222.393 em 15/08/2012.** Emolumentos: R\$ 618,67. Selo CTX49944-OM4S: R\$ 1,30. Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso



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

CERTIDÃO

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 81409, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 31 de janeiro de 2013. O referido é verdade e dou fé. Esta certidão é válida por **30 dias**. Emolumentos R\$:7,45 Selo(s) R\$:1,35 Folha(s) Excedente(s) 1 R\$: 2,80 Total R\$:11,60.

Criciúma, 01 de fevereiro de 2013

() MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Oficial Registradora

Substitutos:

- () Carla Toledo Afonso
- () Cristina Toledo Afonso

Escreventes Autorizados:

- () Carlos Ernani Scotti Dias
- () Guilherme Antônio Duarte de Sá
- () Nariman Ahmad Allan
- () Renata Nápoli Vieira Serafim
- (x) Tiago da Silva Soares

VES

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização

Tipo: Normal

CXX55940-0248

Confira os dados do ato em:
seio.tjsc.jus.br



MATRÍCULA - 8.426

14 de maio de 1979

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, a 30,00 metros da Rua Treze de Maio, pelo lado Oeste, com a área de 211,30 m². (duzentos e onze metros e trinta centímetros quadrados); assim confrontado: NORTE, 50,00 metros, Emilia Messaggi; SUL, 19,00 metros com Egidio Serafim Arcene até a largura de 11,00 metros, aí formando um repique, fechando o terreno para a largura de 1,30 metros, com terras de Sebastião Teófilo Gomes, numa extensão de 31,00 metros; LESTE, 1,30 metros com terras de Sebastião Teófilo Gomes, numa extensão de 31,00 metros, aí abrindo a largura de 11,00 metros extremando com Sebastião Teófilo Gomes numa extensão de 9,70 metros e a OESTE, com 7,00 metros com Ary e Maricy Barbo.

PROPRIETÁRIOS: DULCIMAR NEVES DO AMARAL e SUA MULHER MARIA IDENES NUNES DO AMARAL, brasileiros, ele ótico, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF nº 008 872 429-87.
Registro Antº nº 31.168, Livro nº 3-R, fls. 168 v. 189, deste Ofício.

R-01-8.426-14-05-1979- Transmitedentes: Dulcimar Neves do Amaral e sua mulher Maria Idénes Nunes do Amaral.-Adquirente: NELSON ANTONIO NUNES brasileiro, casado, mineiro-aposentado, residente nesta cidade, CPF nº 010 655 999-00.-COMPRA E VENDA.-Público de 20-04-1979, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade, Livro nº 107, fls. 91v.-Preço R\$ 32.000,00.
Dou fé. *Rubens Costa*

AV-02-8.426.- 01.06.1992.- Conforme requerimento, Cartidão da Prefeitura Municipal local e declaração de Isenção Previdenciária Decreto-Lei nº 1.976 de 20.12.1982, foi construído uma casa de madeira com a área de 60,00m², s/nº.- Dou fé. *Rubens Costa*

R-0-3-8.426.-01-06-1992.- Transmitedente: Espólio de Francisca Helena do Nascimento Nunes.- Adquirente: NELSON ANTONIO NUNES, brasileiro, viúvo, aposentado, residente e domiciliado nesta cidade, a Rua 13 de Maio s/nº, fundos, C.P.F. nº 010.655.999-00.- ADJUDICAÇÃO.- Carta de Adjucação, extraída dos autos de inventário dos bens deixados por Francisca Helena do Nascimento Nunes sob nº 23/88, datada de 04-11-1991, julgada por sentença em 20-06-1991, do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Civil desta comarca, Dr. Lauvir Marcarini da Costa.- Valor: Cr\$ 45.000,00.- Dou fé. *Rubens Costa*

R-04.-8.426.-28-01-1994.- Transmitedente: Nelson Antonio Nunes - Adquirente: DEATRIZ DE BARROS NUNES, brasileira, farmacêutica, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade, CPF nº 844.074.509-59.
COMPRA E VENDA.- Público de 21-01-1994, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade, Livro nº 101, fls. 021.- Preço: Cr\$ 374.647,87.- Dou fé. *Rubens Costa*

continua no verso



R-05.-8.426.-28-04-1996.- Em primeira hipoteca, Cédula de Crédito Comercial de nº 94/00080-8.- Emitente: VITALIS FARMÁCIA MANIP.DERMAT. COSM. LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede de nesta cidade, CGC nº 73.909.079/0001-41.- Credor: BANCO DO BRASIL S/A., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede em Brasília-DF., agência nesta cidade, CGC nº 00.000.000/0407-38.- Valor CR\$ 3.820.790,40.- Vencimento e praça do pagamento: 05-12-1996.- Criação de Encargos Financeiros: Os valores lançados ao presente financiamento, sofrerão incidência de Encargos Básicos, calculados mensalmente, na data-base pelo critério "pró-rata", dia útil, com utilização da Taxa Referencial ou outro índice que venha a substituí-la, relativa a data-base no mês anterior, incidirão, ainda, Encargos Adicionais a taxa nominal de 1.000 pontos percentuais ao mês, calculados pelo método hamburguês, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 12,680% pontos percentuais efetivos ao ano.- Emissão: Criciúma, 05-03-1994.- Referência: Registro nº 6.483, Livro nº 03 de 23-04-1994.- Dou fé.- *Adadas*

AV-06-8.426.-05.11.2003.-Fica cancelada a hipoteca do R-05, conforme autorização do credor, datada de 05.11.2003.- Emol. R\$ 43,00.- Dou fé.- *Zaneide*

AV-07-8.426.-27.08.2009.- Conforme certidão de casamento sob nº 12765, Livro nº B-105, fls., 41 datado de 26.08.2009 do Cartório do Registro Civil desta cidade de Criciúma-SC., assinada pela Escrevente Sra. ... Gabriela Serafim de Abreu, a adquirente do R-04 (já acima qualificada) passa a assinar-se BEATRIZ DE BARROS NUNES NASCIMENTO, em virtude do matrimônio contraído com o Sr. Welby Fonseca Nascimento, pelo regime da SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, na vigência da Lei nº 6.515/77. Protocolo nº 183.584 em 27.08.2009. Emol. R\$ 61,45 + selo R\$ 1,00. Ass. Zaneide Maria Galli-Escrev. Registral Autorizada.-Dou fé.- *Zaneide*

R-08.-8.426.-27-08-2009.- Transmitente: Beatriz de Barros Nunes Nascimento, CPF nº 844.074.509-59, CI nº 6R/ 2.361.671 SSP/SC, farmacêutica casada pelo regime de separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com o Sr. Welby Fonseca Nascimento, CPF nº 703.004.969-15, CI nº 6R/ 2.361.671 SSP/SC, corretor de imóveis, residentes e domiciliados à Rua 2070, nº 300, em Balneário Camboriú/SC.- Adquirentes: DO- RACI DE BARROS NUNES, CPF nº 641.634.589-72, CI nº 6R/ 1.527.109 SSI/SC, empresária e seu marido VALDIR NUNES, CPF nº 077.405.499-91, CI nº 6R/ 452.964 SSP/SC, industrial, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Othília Bussolo Stopassoli, nº 408, Bairro Pio Corrêa, nesta cidade de Criciúma/SC.- COMPRA E VENDA.- Público de 17-11-2003, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade, -

Continua no verso ...



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
RUBENS COSTA - 1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS
CRICIÚMA - SC

Zaneide Maria Galli
OFICIAL



MATRÍCULA Nº 8.426

27 de Agosto de 2009

Continuação da Ficha nº 01

livro nº 0376, fls. 152.- Cadastro nº 5183.- Protocolado sob nº 183.036 - em 06-08-2009.- Valor: R\$ 22.608,70. Emol. R\$ 184,62 + Selo: R\$ 1,00.- ..

(Ass.) Zaneide Maria Galli - Escrevente Registral Autorizada. Dou Fé. ..

Zaneide Maria Galli

1º OFÍCIO DO REG. DE IMÓVEIS DE CRICIÚMA - SC

CERTIDÃO

Certifico que o presente documento confere com o original e não constam registros de hipotecas, alienação fiduciária, ações reais, pessoais e reipersecutórias até a presente data.

CRICIÚMA, SC 03/03/2010

p/ Cristina Toledo Afonso
OFICIAL

Cristina Toledo Afonso
SUBSTITUTA LEGAL

ESTA FOTOCÓPIA TEM VALOR PROBATORIO
DE CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
(Art. 19, §1º, Lei nº 6015/73)

01 Selos=R\$ 1,00

EMOLUMENTOS

CERTIDÃO: R\$ 6,35 + 240

REGISTRO/AVERBAÇÃO: — X —

TOTAL: R\$ 8,75



Cristina Toledo Afonso
SUBSTITUTA LEGAL

MATRICULA- 4.674

26 de outubro de 1977

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, Rua Santa Catarina, com a área de 283,00 m². (duzentos e oitenta e três metros quadrados), ou seja 1,50 metros lineares de frente, seguindo com esta largura até 30 - metros lineares de fundos, daí segue com a largura de 14,00 metros até completar 17,00 metros lineares de fundos, sendo nos fundos a mesma - largura de 14,00 metros com as seguintes confrontações: Extrema pelo - LESTE, frente, 1,50 metros com a Rua Santa Catarina e com 12,50 metros com a terra de Américo Conti; LESTE, fundos 14,00 metros com Isídio Serafim ou quem de direito; NORTE, 17,00 metros com terras de Murici Búrigo e 30,00 metros com terras de Américo Conti; SUL, 47,00 metros com terras de Irmo Paes. E, sobre o referido terreno uma casa de madeira - de Nº 145.

PROPRIETÁRIOS: JAIME MATIAS E SUA MULHER ODETE MARIA DE OLIVEIRA MATIAS, ele de Cujus.


Registro Antº nº 14.983, livro nº 3-H, fls. 213 v.214, deste Ofício.

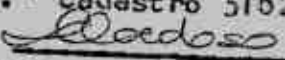
R-01-4.674-26-10-1977- Transmitente Espólio de Jaime Matias.-Adquirentes: ODETE MARIA DE OLIVEIRA MATIAS, brasileira, viúva, funcionária pública municipal, residente nesta cidade, CPF nº 008 792 239-87, somente 50% da área e da casa.; JAIME MATIAS FILHO; MARIA APARECIDA MATIAS; HERMOGENES MATIAS, brasileiros, solteiros, menores, residentes nesta cidade, assistidos por sua mãe Odete Maria de Oliveira Matias, e dependentes do CPF nº 008 792.239-87, somente 50% da área e da casa.- HERANÇA.- Certidão de partilha de 21-10-1977, Cartório de Cível desta comarca, julgado por sentença de 15-10-1976, e assinada pelo MM. Juiz de Direito Dr. Mairo Gonzaga Costa.- Avaliação Cr\$ 23.400,00 - Dou fé, 19/10/77

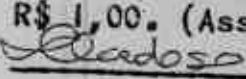
AV-02-4.674- 10-09-1992- Conforme consta nos autos do inventário nº 146/75 da 2ª Vara Cível desta comarca, datado de 26-08-1992, o nome correto da adquirente do R-01 é MARCIA APARECIDA MATIAS, e não Maria Aparecida Matias, como constou na certidão extraída em 21-10-1977.-Dou fé. Rubens Costa

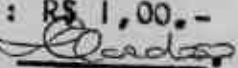
R-03- 4.674- 24-09-1992- Transmitente: Odete Maria de Oliveira Matias, somente sua fração ideal ou seja 50% do terreno e da casa.- Adquirentes: JAIME MATIAS FILHO, escriturário, casado com a Sra. Leila Alves Matias, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515-77, CPF nº 298 646 909-49; HERMOGENES MATIAS, escriturário, casado com a Sra. Alair Nilza Constantino Matias, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515-77, CPF nº 418 042 109-78 e MARCIA APARECIDA MATIAS, solteira, maior, do lar, CPF nº 398 541 919-15, todos brasileiros, residentes nesta cidade.-COMPRA E VENDA.-Público de 31-08-1992, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade. Continua no verso



cidade, livro nº 92, fls. 34.- Preço Cr\$ 1.296.195,82.- Dou fé. 


R-04-4.674.- 26-03-2003.- Transmitedentes: Jaime Matias Filho e sua mulher Leila Alves Matias; Hermogenes Matias e sua mulher Alair Nilza - Constantino Matias e Marcia Aparecida Matias.- Adquirente: EDSON DAMIANI & CIA LTDA., estabelecida nesta cidade, CNPJ nº 82 449 596/0001-76.- COMPRA E VENDA.- Público de 14-02-2003, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 358, fls. 156.- Cadastro 5162.- Preço R\$..... 11.000,00.- Emol. R\$ 86,00.- Dou fé. 

R-05.-4.674.-06-05-2009.- Transmitedente: Edson Damiani & Cia Ltda, situada à Rua Almirante Barroso, nº 655, Bairro Centro, nesta cidade de Criciúma/SC, inscrita no CNPJ sob o nº 82.449.596/0001-76.- Adquirente: HUMBERTO EURICO FELDMANN, CPF nº 833.454.349-20, portador da cédula de identidade profissional nº 9.037 OAB SC, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado à Rua José Bonifácio, nº 185, Apto. 301, Bairro Centro, nesta cidade de Criciúma/SC.- COMPRA E VENDA.- Público de 27-05-2008, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 0510, fls. 011.- Cadastro nº 005162.- Protocolado sob nº ... 180.546 em 04-05-2009.- Valor: R\$ 44.284,26. Emol.: R\$ 360,00 + Selo: R\$ 1,00. (Ass.) Lilian Costa Cardoso - Oficiala Designada. Dou Fé. 

R-06.-4.674.-22-07-2009.- Transmitedente: Humberto Eurico Feldmann, já acima qualificado.- Adquirente: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, situada à Rodovia Luiz Rosso, nº 1.090, Bairro Primeira Linha, nesta cidade de Criciúma-SC, CNPJ sob nº 83.812.404/0001-07.- COMPRA E VENDA.- Público de 03-07-2009, pelo Escrivão de Paz de Rio Maina desta comarca, livro nº 0184, fls. 040. Cadastro nº 5162.- Valor: R\$ 56.967,28.- Protocolado sob nº 182.289 em 09-07-2009. Emol. R\$ 452,31 + Selo: R\$ 1,00.- (Ass.) Lilian Costa Cardoso - Oficiala Designada. Dou fé. 

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Criciúma/SC.

22 JUL 2009


Lilian Costa Cardoso
Oficiala Designada





CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma

Maria do Carmo de Toledo Afonso

Oficial Titular

518

LIVRO Nº. 2 REGISTRO GERAL
RUBENS COSTA, 1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS
Av. Getúlio Vargas, 11 - CRICIÚMA - SC

OFICIAL

MATRICULA- 24.506

19 de junho de 1984

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, Rua 13 de Maio, com a área de 221,70 m². (duzentos e vinte e um metros e setenta centímetros quadrados), com 18,00 metros de frente com as seguintes confrontações: NORTE com a Rua 13 De Maio; SUL, com Otavio Carrer; LESTE, com Ida Scotti e a OESTE, com Rubens Medeiros.

PROPRIETÁRIOS: OLGA PEDROSO GOMES E SEU MARIDO SEBASTIÃO THEOPHILO GOMES, brasileiros, ele pintor, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF nº 018 599 949-20.-

Registro Antº nº 28.375, livro 3-P, fls. 250 v. 251, deste Ofício.

R-01-24.506-19-06-1984- Transmitentes: Olga Pedroso Gomes e seu marido Sebastião Theophilo Gomes.-Adquirente: JURE BRAZ PIZZETTI, brasileiro, escriturário, casado pelo regime comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515-77 com a Sra. Ana Maria Gomes Pizzetti, residentes nesta cidade, CPF nº 077 512 819-87.-COMPRA E VENDA.-Público de 18-06-1984, pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, Livro nº 106, fls. 172v. Preço Cr\$ 3.150.000,00.-Dou fe.

R-02-24.506-29-08-1984- Transmitentes: Jure Braz Pizzetti e sua mulher Ana Maria Gomes Pizzetti.-Adquirente: OLGA PEDROSO GOMES, brasileira, viúva, do lar, residente nesta cidade, CPF nº 018 599 949-20.-COMPRA E VENDA.-Público de 28-08-1984, pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 108, fls. 96v.-Preço Cr\$ 5.400.000,00.-Dou fe.

AV-03-24.506.-05-09-1990.- Conforme Mandado de Retificação, datado de 29-08-1990, expedido pelo Juiz de Direito da Vara da Fazenda, desta comarca, Dr. Eládio Rocha, fica retificado a área, confrontações e meirades lineares do imóvel da presente matrícula, que passam a ser as seguintes: Um terreno situado nesta cidade, Rua 13 de Maio, com a área de 425,00 m². (quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados), - fazendo frente ao LESTE, em 16,60 metros, com a Rua Treze de Maio; fundos ao OESTE, em 9,50 metros, com terras de Nelson Antonio Nunes; lado do esquerdo ao NORTE, em 30,00 metros, com uma servidão e ao Lado direito ao SUL, 33,50 metros, com terras de Dilnei Savi.- Dou fe.

R-04-24.506.-07.07.2003.- Transmitente: OLGA PEDROSO GOMES.- Adquirente: ROSANGELA GOMES, brasileira, solteira, maior, escrituraria, C.P.F. nº 484.465.649-04, residente e domiciliada à Rua treze de Maio, 124, = nesta cidade.-COMPRA E VENDA.- Público de 20.06.2003, pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 208, fls., 270.- Cadastro nº 5182 e = 5182.- Preço R\$ 40.729,67.- Emol. R\$ 330,00.- Dou fe.



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma

Maria do Carmo de Toledo Afonso

Oficial Titular

MATRICULA
24.506

FOLHA
01V

R-5-24.506 - 16 de julho de 2010.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 191.871 em 25/06/2010.

TÍTULO: ~~COMPRA E VENDA~~ - Escritura Pública de Compra e Venda datada de 25.06.2010, lavrada no livro n° 0585, fls. 119 a 121, no 1º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Títulos de Criciúma/SC.

TRANSMITENTE: ROSÂNGELA GOMES, brasileira, solteira (conforme Certidão de Nascimento expedida pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais deste Município e Comarca de Criciúma/SC, matrícula: 108076 01 55 1968 1 00080 215 0061581 51), escriturária, portadora da carteira de identidade n° 1.523.320-0 SSP/SC, inscrita no CPF sob n° 484.465.649-04, residente e domiciliada na Rua Treze de Maio, n° 124, bairro Comerciário, Criciúma/SC, neste ato representada por **Gelson Ferreira**, brasileiro, solteiro, contador, portador da carteira de identidade n° 6/R 3.177.900 SSP/SC, e inscrito no CPF sob o n° 795.171.459-34, residente e domiciliado na Rua Luiz José Mariano, n° 10, bairro São Roque, Criciúma/SC, credenciado por procuração pública lavrada à folha 018, do Livro n° 354, em 20.01.2010, no 1º Tabelionato de Notas de Criciúma, Ofício de Notas de Criciúma/SC.

ADQUIRENTE: ~~CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.~~, inscrita no CNPJ sob n° 83.812.404/0001-07, situada à Rodovia Luiz Rosso, n° 1.090, bairro 1ª Linha, na cidade de Criciúma/SC, neste ato representada por **Rodolfo De Souza**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da carteira de identidade n° 182.091 SSP/SC, e inscrito no CPF sob o n° 341.269.709-59, residente e domiciliado na Rua Senador Paulo Saraseta, n° 480, bairro Michel, Criciúma/SC, credenciado por procuração lavrada à folha 100, do livro n° 351, em 18.12.2009, no 1º Tabelionato de Notas de Criciúma, Ofício de Notas de Criciúma/SC.

VALOR: R\$ 110.923,71.

CONDIÇÕES: Não tem.

OBSERVAÇÕES: Cadastro Municipal sob n° 5181. Inscrição Imobiliária: 0.21.01.2400.02B.001. Foram mencionados no título que deu origem a este registro o recolhimento dos tributos incidentes sobre o ato e as certidões exigidas por Lei (Art. 793 CN TJ). Emolumentos: R\$ 832,00. Selo: R\$ 1,00. Dou fé. A Oficial. MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

RCE



CERTIDÃO

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 24506, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 23 de julho de 2010. O referido é verdade e dá fé. Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias. Emolumentos R\$: isento - Selo(s) R\$: 1,00.
Criciúma, 26 de julho de 2010.

Maria do Carmo de Toledo Afonso

Maria do Carmo de Toledo Afonso
Oficial

() Adenis Sturmer
Escrevente



COPIA



Engenharia de Avaliações Ltda

Dalton Davis Damiani

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

8.2. Alvará de Licença de Construção



Alvará de Licença

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

RCF INCORPORADORA LTDA

residente à Rua Hercílio Amante - Loja 05. Ed. Luciana / Balneário Rincão Nº
licença para
CONSTRUIR UM EDIFÍCIO EM ALVENARIA PARA FIM COMERCIAL/ RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR, COM 12 PAVIMENTOS E SUBSOLO, MEDINDO 12.356,90 M²,
DENOMINADO EDIFÍCIO CRICIÚMA NÓBILE.

REVALIDAÇÃO

em terreno com matríc. nº 80.085 / 4.674 / 81.409 / 24.506 / 8.426
cadastro territorial nº 5161 / 5162 / 5163 / 5181 / 5183
sito à RUA SANTA CATARINA E RUA TREZE DE MAIO

Bairro: COMERCÍARIO
conforme PROJETO APROVADO
Lei nº 2847, registrado no Livro nº 05
nº 29 em 18/1/2011 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

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

RICHARD WILLIANN SCHMIDT
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.

Orçamento: 140



Alvará de Licença

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

RCF INCORPORADORA LTDA

residente à Rua Hercílio Amante - Loja 05. Ed. Luciana / Balneário Rincão Nº
licença para
CONSTRUIR UM EDIFÍCIO EM ALVENARIA PARA FIM COMERCIAL/ RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR, COM 12 PAVIMENTOS E SUBSOLO, MEDINDO 12.356,90 M²,
DENOMINADO EDIFÍCIO CRICIÚMA NÓBILE.

REVALIDAÇÃO

em terreno com matríc. nº 80.085 / 4.674 / 81.409 / 24.506 / 8.426
cadastro territorial nº 5161 / 5162 / 5163 / 5181 / 5183
sito à RUA SANTA CATARINA E RUA TREZE DE MAIO

Bairro: COMERCÍARIO
conforme PROJETO APROVADO
Lei nº 2847, registrado no Livro nº 05
nº 29 em 18/1/2011 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

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

RICHARD WILLIANN SCHMIDT
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.



Engenharia de Avaliações Ltda

Dalton Davis Damiani

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

8.3. Consultas Prévias



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Setor de Cadastro e Cartografia CONSULTA PRÉVIA

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

CONTRIBUINTE: ARCEDONIO GERALDINO COSTA

Nº CADASTRO: 5163

ENDEREÇO: RUA SANTA CATARINA

Nº: 157

BAIRRO: COMERCIAL

LOTEAMENTO:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 0-21-01-1100-02B-0

COMPLEMENTO:

ÁREA DO TERRENO: 555,60

TESTADA: 12,00

LADO DIREITO: 45,80

LADO ESQ.: 44,50

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALVENARIA: 0,00

MADEIRA: 0,00

TOTAL: 0,00

CROQUI DE SITUAÇÃO:



PLANO DIRETOR

RUAS: RUA SANTA CATARINA

LARGURAS: 18,00

ZONA: ZC 2

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 4

MÁXIMOS DE PAVIMENTOS: 15

TAXA OCUPAÇÃO: 80% P/ TERREO 60% P/ OS DEMAIS PAV.

TAXA DE INFILTRAÇÃO: 20%

AFASTAMENTOS: Frente: 2,00

Lados: S/ AFAST. P/ $h \leq 6,50$ H/5 $\geq 1,5$ DEMAIS PAV.

Fundos: H/5 $\geq 1,50$

OBSERVAÇÕES: Observar faixa "non aedificandi" variável, a partir da margem dos cursos d'água, conforme lei federal n. 4771/65.

Criciúma, 20 de dezembro de 2010.

IMPORTANTE:

A municipalidade não se responsabiliza pelas divergências das medidas apresentadas na consulta prévia, pois as mesmas foram obtidas através de foto aérea para fins de cobrança de imposto, devendo o proprietário providenciar levantamento topográfico antes de elaboração do projeto arquitetônico e do licenciamento das edificações.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Setor de Cadastro e Cartografia

CONSULTA PRÉVIA

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

CONTRIBUINTE: CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA

Nº CADASTRO: 5162

ENDEREÇO: RUA SANTA CATARINA

Nº: 145

BAIRRO: COMERCIAL

LOTEAMENTO:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 0-21-01-1000-02B-0

COMPLEMENTO:

ÁREA DO TERRENO: 283,00

TESTADA: 1,30

LADO DIREITO: 44,50

LADO ESQ.: 41,80

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALVENARIA: 0,00

MADEIRA: 0,00

TOTAL: 0,00

CROQUI DE SITUAÇÃO:



PLANO DIRETOR

RUAS: RUA SANTA CATARINA

LARGURAS: 18,00

ZONA: ZC 2

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 4

MÁXIMOS DE PAVIMENTOS: 16

TAXA OCUPAÇÃO: 80% P/ TERREO 60% P/
OS DEMAIS PAV

TAXA DE INFILTRAÇÃO: 20%

AFASTAMENTOS: Frente: 2,00

Lados: S/ AFAST. P/ $h \leq 6,50$ H/5 $\geq 1,5$ DEMAIS PAV.

Fundos: H/5 $\geq 1,50$

OBSERVAÇÕES: Observar faixa "non aedificandi" variável, a partir da margem dos cursos d'água, conforme lei federal n. 4771/65.

Criciúma, 20 de dezembro de 2010

IMPORTANTE:

A municipalidade não se responsabiliza pelas divergências das medidas apresentadas na consulta prévia, pois as mesmas foram obtidas através de foto aéreas para fins de cobrança de imposto. devido o proprietário providenciar levantamento topográfico antes da elaboração do projeto arquitetônico e do licenciamento das edificações.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Setor de Cadastro e Cartografia CONSULTA PRÉVIA

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

CONTRIBUINTE: CRICIÚMA CONSTRUCOES LTDA

Nº CADASTRO: 5183

ENDEREÇO: RUA TREZE DE MAIO

Nº: 124

BAIRRO: COMERCÍARIO

LOTEAMENTO:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 0-21-01-2500-02E-1

COMPLEMENTO:

ÁREA DO TERRENO: 211,30

TESTADA: 1,00

LADO DIREITO: 49,49

LADO ESQ.: 50,00

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALVENARIA: 0,00

MADEIRA: 158,82

TOTAL: 158,82

CROQUI DE SITUAÇÃO:



PLANO DIRETOR

RUAS: RUA TREZE DE MAIO

LARGURAS: 12,00

ZONA: ZC 2

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 4

MÁXIMOS DE PAVIMENTOS: 16

TAXA OCUPAÇÃO: 80% P/ TERREO 60% P/ OS DEMAIS PAV.

TAXA DE INFILTRAÇÃO: 20%

AFASTAMENTOS:

Frente: 2,00

Lados: S/ AFAST. P/ $h < 6,50$ $H/5 >= 1,5$ DEMAIS PAV.

Fundos: $H/5 >= 1,50$

OBSERVAÇÕES: Observar faixa "non aedificandi" variável, a partir da margem dos cursos d'água, conforme lei federal n. 4771/65.

Criciúma, 20 de dezembro de 2010.

IMPORTANTE:

A municipalidade não se responsabiliza pelas divergências das medidas apresentadas na consulta prévia, pois as mesmas foram obtidas através de foto aérea para fins de cobrança de imposto. Devendo o proprietário providenciar levantamento topográfico antes da elaboração do projeto arquitetônico e do licenciamento das edificações.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Setor de Cadastro e Cartografia

CONSULTA PRÉVIA

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

CONTRIBUINTE: CRICIÚMA CONSTRUCOES LTDA

Nº CADASTRO: 5161

ENDEREÇO: RUA SANTA CATARINA

Nº: 137

BAIRRO: COMERCÁRIO

LOTEAMENTO:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 0-21-01-0900-02B-1

COMPLEMENTO:

ÁREA DO TERRENO: 822,81

TESTADA: 24,00

LADO DIREITO: 38,00

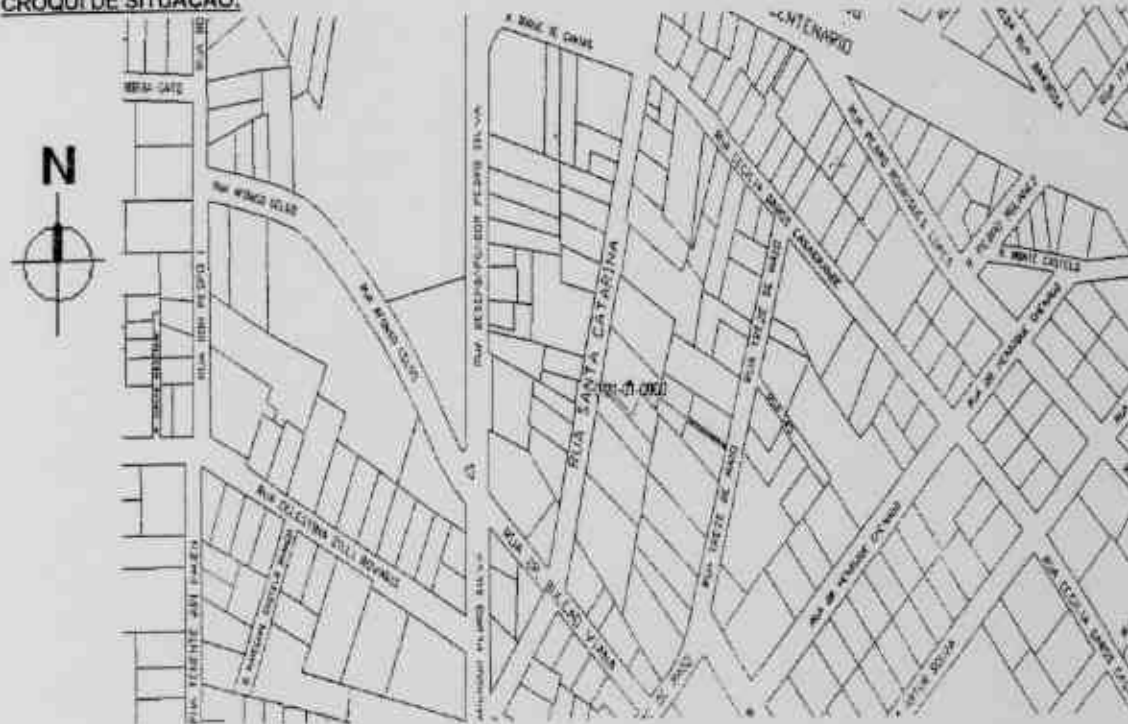
LADO ESQ.: 43,50

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALVENARIA: 579,15

MADEIRA: 0,00

TOTAL: 579,15

CROQUI DE SITUAÇÃO:



PLANO DIRETOR

RUAS: RUA SANTA CATARINA

LARGURAS: 18,00

ZONA: ZC 2

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 4

MÁXIMOS DE PAVIMENTOS: 16

TAXA OCUPAÇÃO: 80% P/ TERREO 60% P/ OS DEMAIS PAV

TAXA DE INFILTRAÇÃO: 20%

AFASTAMENTOS: Frente: 2,00

Lados: S/ AFAST. P/ $h \leq 5,50$ $H/5 \geq 1,5$ DEMAIS PAV.

Fundos: $H/5 \geq 1,50$

OBSERVAÇÕES: Observar faixa "non aedificandi" variável, a partir da margem dos cursos d'água, conforme lei federal n. 4771/65.

Criciúma, 20 de dezembro de 2010.

IMPORTANTE:

A municipalidade não se responsabiliza pelas divergências das medidas apresentadas na consulta prévia, pois as mesmas foram obtidas através de foto aéreas para fins de cobrança de imposto. deverá o proprietário providenciar levantamento topográfico antes da elaboração do projeto arquitetônico e do licenciamento das edificações.



GOVERNO DO MUNICIPIO DE CRICIUMA

Setor de Cadastro e Cartografia

CONSULTA PRÉVIA

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

CONTRIBUINTE: CRICIUMA CONSTRUCOES LTDA

Nº CADASTRO: 5181

ENDEREÇO: RUA TREZE DE MAIO

Nº: 124

BAIRRO: COMERCÁRIO

LOTEAMENTO:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 0-21-01-2400-02B-1

COMPLEMENTO:

ÁREA DO TERRENO: 425,00

TESTADA: 16,80

LADO DIREITO: 29,80

LADO ESQ.: 30,88

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALVENARIA: 0,00

MADEIRA: 92,86

TOTAL: 92,86

CROQUI DE SITUAÇÃO:



PLANO DIRETOR

RUAS: RUA TREZE DE MAIO

LARGURAS: 12,00

ZONA: ZC 2

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 4

MÁXIMOS DE PAVIMENTOS: 16

TAXA OCUPAÇÃO: 80% P/ TERREO 60% P/ OS DEMAIS PAV.

TAXA DE INFILTRAÇÃO: 20%

AFASTAMENTOS: Frente: 2,00

Lados: S/ AFAST. P/ $h \leq 6,50$ $H/5 \geq 1,5$ DEMAIS PAV.

Fundos: $H/5 \geq 1,50$

OBSERVAÇÕES: Observar faixa "non aedificandi" variável, a partir da margem dos cursos d'água, conforme lei federal n. 4771/65.

Criciúma, 20 de dezembro de 2010.

IMPORTANTE:

A municipalidade não se responsabiliza pelas divergências das medidas apresentadas na consulta prévia, pois as mesmas foram obtidas através de foto aérea para fins de cobrança de imposto. devendo o proprietário providenciar levantamento topográfico antes da elaboração do projeto arquitetônico e do licenciamento das edificações.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.4. Atestado da CASAN sobre existência de rede coletora de esgoto



Companhia Catarinense
de Águas e Saneamento

OFÍCIO SRS Nº 053/10.

Criciúma, 22 de outubro de 2010.

À
Criciúma Construções.

Ref: Rede coletora de esgotos – Rua 13 de Maio e Santa Catarina

Atestamos para os devidos fins existir rede coletora de esgotos nas Ruas 13 de Maio e Rua Santa Catarina, município de Criciúma – SC, sendo de responsabilidade desta Companhia o serviço de coleta, tratamento e destino final dos esgotos.

Atenciosamente,


Eng. Luis Alexandre M. G. da Rocha
CREA/SC 075289-0
DIOPE / SRS

SUPERINTENDENCIA REGIONAL DE NEGÓCIOS SUL/SERRA
Avenida Centenário N.º 1220 – Bairro Pinheirinho – Criciúma – SC – 88804-000
CNPJ: 82.508.433/0006-21 INSCRIÇÃO ESTADUAL: 251.835.880
Fone – (48) 3461-7000 – Fax – (48) 3461-7051





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.5. Certidão da FAMCRI isentando de licença ambiental

CERTIDÃO N. 111/2012

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: **83.812.404/0001-07**, informou a implantação/operação da atividade de **Construção de Edifícios**, situado entre as Ruas Santa Catarina e Treze de Maio, Nº 137, Bairro Comerciarío, 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 10 de maio de 2014.

Criciúma, 10 de Maio de 2012.



GIOVANO IZIDORO
Presidente da FAMCRI



RODRIGO DIOMÁRIO DA ROSA
Eng Agrônomo da FAMCRI

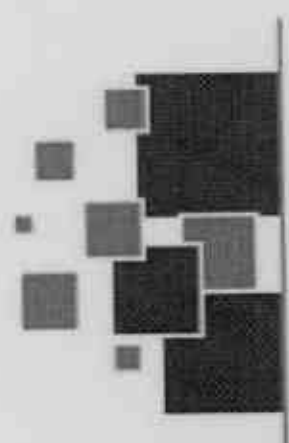


Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.6. Memorial Descritivo da obra



CRICIÚMA
NOBILE

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 CRICIÚMA NOBILE** será construído em Criciúma/SC, nas ruas Santa Catarina e Treze de Maio, bairro Comerciário.

02 - SERVIÇOS GERAIS

02.01 - Será fornecido a cada proprietário das unidades do **EDIFÍCIO CRICIÚMA NOBILE** 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 semiocas, de uma das marcas: EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMIOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.03 - As portas dos banheiros das lojas serão semiocas, de uma das marcas: EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMIOTTI 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 ou PVC, com vidros e venezianas em PVC, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

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

09.08 - 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.

09.09 - 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 ou PVC, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

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

09.13 - As esquadrias das lojas serão em alumínio anodizado fosco ou PVC, 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, dos banheiros comuns e da lavanderia da área comercial, bem como as dos banheiros do salão de festas do condomínio 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 condomínio 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.

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 lojas e as áreas de circulação da galeria comercial 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, blocos de concreto na cor cinza, conforme exigência da Prefeitura Municipal.

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.

12.03 - Os peitoris das janelas terão acabamento em pedra natural polida.

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 os lavatórios dos banheiros dos apartamentos.

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

15.06 - Não serão fornecidos os tampos e as pias das cozinhas.

15.07 - Não serão fornecidos os armários dos banheiros e das cozinhas.

15.08 - Não serão fornecidos os tanques das áreas de serviço.

15.09 - Não serão fornecidos os chuveiros dos apartamentos.

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 cabeagem telefônica será executada, conforme o padrão das tomadas colocadas.

17.03 - A circulação comum da área comercial será provida de tubulação para a instalação de aparelhos de ar-condicionado, tipo *split*, conforme projeto arquitetônico. Não serão fornecidos os condensadores, nem as unidades internas.

17.04 - As lojas e os apartamentos serão providos de local para a colocação de aparelhos de ar-condicionado, tipo *split*, conforme projeto arquitetônico. Não serão fornecidos a tubulação para a instalação dos aparelhos, nem os condensadores e as unidades internas.

17.05 - O condomínio 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.

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

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

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

17.09 - 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 não serão providos de tubulação para a instalação de aquecedor de água a gás.

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, GOLDEN 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, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, KRESIL, GOLDEN 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 servido por gás natural canalizado (GN), para alimentação das cozinhas.

22.02 - No hall de entrada do condomínio, 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 3 (três) elevadores, 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.

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), 4 de maio de 2010.





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.7. Bibliografia.

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.8. 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
Partido Judicial



Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:

IMÓVEL SITUADO NA RUA DOLÁRIO DOS SANTOS ESQ. VICTOR MEIRELES,
BAIRRO CENTRO - MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC.

DATA:

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda

Dalton Davis Damiani

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

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matriculas não identificadas.	2.440,76 m ²	R\$ 3.378.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 15 pavimentos + subsolo, construção inacabada	12.830,52 m ²	R\$ 23.689.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 27.067.000,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Ponto 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 16 pavimentos, inacabado, imóvel este situado na Rua Dolário dos Santos esquina com Victor Meirelles, Bairro Centro, Município de Criciúma – SC.

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Ponto 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
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.....	11
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.....	14
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.....	20
4.1. Método para identificação do valor do terreno	
4.2. Método para identificação do valor da edificação	
5. Especificação da Avaliação.....	22
5.1. Para o terreno	
5.2. Para a edificação	
5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo	
6. Determinação do Valor do Bem.....	23
6.1. Avaliação do terreno	
6.2. Avaliação da edificação	
7. Conclusão.....	26
8. Anexos	
8.1. Fotocópia e uma Certidão do Registro Imobiliário do terreno	
8.2. Alvará de Licença de Construção	
8.3. Consultas Prévias	
8.4. Certidão da FAMCRI isentando de licença ambiental	
8.5. Memorial Descritivo da obra	
8.6. Bibliografia	
8.7. 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

Cumprе ressaltar que unidades privativas foram comercializadas.

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 16 pavimentos, denominado **EDIFÍCIO DOLÁRIO DOS SANTOS**.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a **terreno e benfeitorias**, localizados no Bairro Comerciário do Município de Criciúma – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **2.440,76 m²**. A informação da área do terreno foi extraída de uma Autorização para corte de vegetação, onde cita a área total do terreno. Não foi fornecida a matrícula do imóvel. Também consta neste Laudo um croqui e a consulta de viabilidade de 3 lotes contíguos os quais fazem frente para a Rua Dolário dos Santos, local onde o empreendimento está edificado.

Incluindo ainda **benfeitorias**, um empreendimento com área total de **12.830,52 m²** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 16, uso misto, para fim comercial e residencial multifamiliar, edificação com área total projetada de **12.830,52 m²**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante.

1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e benfeitorias**, localizado na Rua Dolário dos Santos, Bairro Centro, no Município de Criciúma – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **2.440,76 m²**. Segundo vistoria “*in loco*”, o empreendimento em estudo possui executado:

Item	Serviço	Exec item(%)
1	SERV. PRELIMINARES	100,00
2	TRABALHOS EM TERRA	95,00
3	INFRA-ESTRUTURA	100,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	100,00
5	PAREDES E PAINÉIS	
	alvenaria	100,00
	esquadrias metálicas	100,00
	esquadrias de madeira	100,00
	ferragens	100,00
	vidros	100,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES	
	telhados	60,00
	impermeabilizações	60,00
7	REVESTIMENTOS	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

	revestimentos internos	90,00
	azulejos	90,00
	revestimentos externos	90,00
	forros	90,00
	pinturas	80,00
	revestimentos especiais	100,00
8	PAVIMENTAÇÃO	
	lastro de brita	95,00
	cerâmica	50,00
	piso acabado com polimento mec	50,00
	cimentados	50,00
	rodapés, soleiras e peitoris	25,00
9	INSTALAÇÕES	
	elétricas/telefônicas	95,00
	hidráulicas	95,00
	sanitária	95,00
	pluvial	95,00
	preventivo hidro	98,00
	preventivo elétrico	98,00
	mecânicas/ elevador(es)	10,00
	aparelhos e metais	
10	COMPLEMENTAÇÕES	
	calafete / limpeza	
	Paisagismo/ móveis	
	ligações definitivas	
	Administração	

Cumprе ressaltar que atualmente uma cooperativa está dando andamento à obra, o edifício está quase concluído, foram entregues 60 apartamentos, outras 54 unidades serão entregues até o final de julho/2015.

Anexo a este laudo consta fotocópia de uma certidão e de uma matrícula, as quais deram origem a área em estudo.

1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1.8. FINALIDADE:

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

1.9. OBJETIVO:

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

1.10. VISTORIA:

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



Figura 1 – Imóvel em estudo.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde o imóvel em estudo localiza-se é no Bairro Centro, região esta a qual se trata de área de pólo comercial e residencial sendo encontrado no entorno diversos estabelecimentos comerciais, supermercados, 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 amarela: Terminal Central,
- Seta laranja: Terminal Rodoviário,
- Seta magenta: Supermercado Angeloni,
- Seta verde limão: Supermercado Bistek,
- Seta azul: Corpo de Bombeiros,
- Seta verde escuro: Supermercado Giassi.

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, supermercado, postos de combustível, 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 Dolário dos Santos esquina com a Rua Victor Meirelles, 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 Dolário dos Santos esquina com a Victor Meirelles, Bairro Centro. Trata-se de 01 terreno e benfeitorias, ambas constituem o imóvel objeto do estudo, conforme já citado anteriormente.

Coordenadas geográficas: S - 28°41'01,20"; O - 49°22'33,20".



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 tipo edifício em alvenaria para fim comercial/residencial.



Figura 5 – Vista parcial 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.



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	Fornissível	Proibido	Índice de Aproveitamento - IA		Taxo de Ocupação - TO (%)		Taxo de Infiltração - TI (%)		Testada Mín. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav.	RECUDO Frontal (m)	Afastamento - A (m)	
				Sól.	Máx.	Sól.	Máx.	Sól.	Mín.		Mín. (m ²)	Máx. (m ²)			Implantação (T)	Torne (T)
ZC 2-16	-HU; -HCV; -HU; -CI; -C2PR; -CSVBR; -CSE11R; -CSE11R1	-HCH; -C4; -CSE11R	-Todos demais Usos.	3,50	4,00 m ² /m	60	E=75% m ² /m; T=60	25	20% ^{II}	12,00	360	10.000 m ²	16	2,00	V at/25,0V H/5,50	H/5 ≥ 1,50

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

- 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.
- 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)



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

3.3. ASPECTOS FÍSICOS:

Terreno com formato trapezoidal, topografia plana, superfície seca, situado em meio de quadra. Área total matriculada de 2.440,76 m², e área total projetada de 12.830,52 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 Dolário dos Santos, 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 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 16 (dezesseis) pavimentos, para fim comercial e residencial multifamiliar. A referida edificação encontra-se parcialmente concluída, atualmente uma cooperativa contratou uma construtora para concluir a obra. 60 unidades privativas já foram entregues, as outras 54 unidades privativas serão entregues ao final de julho/2015. A edificação se encontra em fase de acabamentos.

1) Benfeitorias: Área total projetada de 12.830,52 m².

- Idade aparente: obra parcialmente concluída.
- Estado de conservação: nova.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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



Figura 6 – Interior dos apartamentos.



Figura 7 – Obras em andamento.



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. Segundo 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:

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

Há sobre o terreno obras de um empreendimento, edifício em alvenaria de uso misto, atualmente uma cooperativa contratou uma construtora para concluir a obra. 60 unidades privativas foram concluídas e 54 serão entregues ao final de julho/2015, entendendo que agregam valor comercial ao imóvel. A vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados pela Contratante até o momento da paralisação, estimando um percentual executado.

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. PARA O TERRENO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item 1: III

Item 2: II

Item 3: III

Item 4: II

Item 5: III

Item 6: III

Item 7: III

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

GRAU DE PRECISÃO:

Enquadramento: **Grau de precisão III.**

5.2. PARA A EDIFICAÇÃO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

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

BDI: I (Arbitrado)

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

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

5.3. GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DO LAUDO:

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:

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

Sendo,

Dados do imóvel avaliado:

• área terreno	2.440,76
• distância ao pólo	0,02
• renda IBGE	2.346,18
• frente	52,88
• dias	1

Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor total Médio: 3.378.054,42
- valor total Mínimo: 3.336.732,96
- valor total Máximo: 3.419.375,88

Precisão: Grau III

valor total = $-187.675,79 + 340,86153 * \text{área terreno} + 47.858,462 * 1/\text{distância ao pólo} + 64,858722 * \text{renda IBGE} + 2.597,8368 * \text{frente} + 51.302,093 * 1/\text{dias}$

Campo de Arbítrio (+ 15%)

- Limite Inferior: R\$ 2.871.346,26
- Limite Superior: R\$ 3.884.762,58

Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:

Valor Terrenos = R\$ 3.378.000,00 (Três milhões trezentos e setenta 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

6.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Empreendimento: EDIFÍCIO DOLÁRIO DOS SANTOS
Endereço: RUA DOLÁRIO DOS SANTOS ESQ. VICTOR MEIRELES
Bairro: CENTRO.
Município/UF: CRICIÚMA/ SC.

Data: 01/06/2015
Área (m²): 12.830,52
N. Pavimentos: 16,00
CUB/SC (R\$/m³): 1.701,25
Padrão: Alto

ORÇAMENTO SINTÉTICO						
Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
1	SERV. PRELIMINARES	2,00	545.698,05	100,00	545.698,05	2,00
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	409.273,54	95,00	388.809,86	1,43
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	2.455.641,24	100,00	2.455.641,24	9,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	6.384.667,23	100,00	6.384.667,23	23,40
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	2.673.920,46	100,00	2.673.920,46	9,80
	esquadrias metálicas	0,32	87.311,69	100,00	87.311,69	0,32
	esquadrias de madeira	3,18	867.659,91	100,00	867.659,91	3,18
	ferragens	0,95	259.206,58	100,00	259.206,58	0,95
	vidros	0,20	54.569,81	100,00	54.569,81	0,20
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	477.485,80	60,00	286.491,48	1,05
	impermeabilizações	0,40	109.139,61	60,00	65.483,77	0,24
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,57	2.065.467,13	90,00	1.858.920,42	6,81
	azulejos	3,32	905.858,77	90,00	815.272,89	2,99
	revestimentos externos	4,12	1.124.137,99	90,00	1.011.724,19	3,71
	forros	0,59	160.980,93	90,00	144.882,83	0,53
	pinturas	12,00	3.274.188,32	80,00	2.619.350,66	9,60
	revestimentos especiais	0,10	27.284,90	100,00	27.284,90	0,10
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	136.424,51	95,00	129.603,29	0,48
	cerâmica	3,15	859.474,43	50,00	429.737,22	1,58
	piso acabado com polimento mec cimentados	3,01	821.275,57	50,00	410.637,79	1,51
	cimentados	2,37	646.652,19	50,00	323.326,10	1,19
	rodapés, soleiras e peitoris	1,47	401.088,07	25,00	100.272,02	0,37
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,40	654.837,66	95,00	622.095,78	2,28
	hidráulicas	1,40	381.988,64	95,00	362.889,21	1,33
	sanitária	0,80	218.279,22	95,00	207.365,26	0,76
	pluvial	0,70	190.994,32	95,00	181.444,60	0,67
	preventivo hidro	0,18	49.112,82	98,00	48.130,57	0,18
	preventivo elétrico	1,12	305.590,91	98,00	299.479,09	1,10
	mecânicas/ elevador(es)	1,00	272.849,03	10,00	27.284,90	0,10
	aparelhos e metais	0,20	54.569,81			0,00
10	COMPLEMENTAÇÕES					
	calafete / limpeza	0,06	16.370,94			0,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Paisagismo/ móveis	0,10	27.284,90			0,00
ligações definitivas	0,64	174.623,38			0,00
Administração	0,70	190.994,32			0,00
TOTAL	100,00	21.827.922,15		23.689.161,79	86,82
BDI estimado	25,00	27.284.902,69			
VALOR TOTAL ARREDONDADO				23.689.000,00	

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

Valor Edificações = RS 23.689.000,00
(Vinte e três milhões seiscentos e oitenta e nove 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> : matriculas não identificadas.	2.440,76 m ²	R\$ 3.378.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 15 pavimentos + subsolo, construção inacabada	12.830,52 m ²	R\$ 23.689.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 27.067.000,00

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 27.067.000,00 (Vinte e sete milhões sessenta e sete mil reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:



DALTON DAVIS DAMIANI

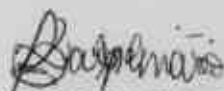
Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

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
CREAVSC nº 12.330-3
Perito Judicial

8. Anexos

- 8. Anexos**
- 8.1.** Fotocópia e uma Certidão do Registro Imobiliário do terreno
- 8.2.** Alvará de Licença de Construção
- 8.3.** Consultas Prévias
- 8.4.** Certidão da FAMCRI isentando de licença ambiental
- 8.5.** Memorial Descritivo da obra
- 8.6.** Bibliografia
- 8.7.** A.R.T.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.1. Fotocópia e uma Certidão do Registro Imobiliário do terreno

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Certidão

RUBENS COSTA, 1º Oficial do Registro de Imóveis, da sede da Comarca de Criciúma, Estado de Santa Catarina, na forma da lei, etc.

CERTIFICO, por me ser verbalmente pedido, que revendo em meu Cartório o livro de Transcrição das Transmissões "Registro de Imóveis" nº 3-T, nele às fls., 28v.29, consta o registro sob número 33.463 datado de 26.03.71, sendo número anterior: 6.455 e 3.117. Em um terreno com a superfície de dezessete mil e quinhentos metros quadrados (17.500m²), situado no lugar Linha Rio Criciúma, desta comarca, avaliado por duzentos e sessenta e dois cruzeiros e cinquenta centavos, somente a área de hum mil cento e noventa e nove metros quadrados (1.199m²), dividida em 2 áreas, sendo a 1ª) com a superfície de quinhentos metros quadrados (500m²), com as seguintes confrontações: NORTE, com terras dadas nesta partilha ao mesmo; SUL, com terras de Pedro Beneton; LESTE, com terras dadas nesta partilha ao herdeiro filho Adayr dos Santos; e a OESTE, com terras dadas nesta partilha ao herdeiro Agenor dos Santos e a segunda área com a superfície de seiscentos e noventa e nove metros quadrados (699m²), com as seguintes confrontações: NORTE, com terras dadas neste inventário ao mesmo; SUL, com terras de Pedro Beneton; LESTE, com uma rua; e a OESTE, com terras dadas nesta partilha ao herdeiro filho Agenor dos Santos, avaliada por dezessete cruzeiros e noventa e oito centavos. Em um terreno situado no lugar Linha Rio Criciúma, desta comarca, com a superfície de doze mil e quinhentos metros quadrados (12.500m²), avaliada por cento e oitenta e sete cruzeiros e cinquenta centavos, somente a área de novecentos e dez metros quadrados (910m²), dividida em duas áreas, a 1ª com trezentos e oitenta metros quadrados (380m²), com as seguintes confrontações: NORTE, com a Rua Dolário dos Santos; LESTE, com terras dadas nesta partilha ao herdeiro filho Adayr dos Santos e ao SUL, com terras dadas nesta partilha ao herdeiro Agenor dos Santos.

Agenor dos Santos e a 2ª área com a superfície de quinhentos e trinta metros quadrados (530m²), com as seguintes confrontações: NORTE, com a Rua Dolário dos Santos; SUL, com terras dadas nesta partilha ao mesmo; LESTE, com uma Rua e a OESTE, com terras dadas nesta partilha ao herdeiro Agenor dos Santos, avaliada por treze cruzeiros e sessenta e cinco centavos. Adquirente: ASTOR DOS SANTOS, Transmitente: DOLÁRIO DOS SANTOS, por certidão de partilha, datada de 08.03.1971, assinada pela Escrivã de Orfãos desta comarca, Nadyr B. Ghedin. Valor:- R\$ 31,63. Na coluna das averbações consta o seguinte: Conforme Escritura de estabelecimento de Metragens, lavrada em 13.12.1973, no Cartório do 1º Tabelionato desta cidade, livro nº 53, fls., 125 v. ficou estabelecido que a área de 500m²., tem 20 metros de frente por 25 ditos de fundos; segunda área de 699m²., tem 25 metros de frente por 27,96 ditos de fundos; Terceira área de 380m²., tem 20 metros de frente por 19 ditos de fundos e a quarta e última área de 530m²., tem 26,50 metros de frente por 20,00 ditos de fundos. Criciúma, 17 de Dezembro de 1973. Rubens Costa-O Oficial. Conforme Escritura pública de Re-Ratificação lavrada em 20.12.1973, livro nº 53, fls., 126v. pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade, Aldo Hercilio da Luz, fica estabelecido que a quarta e última área com 530m²., tem as confrontações seguintes: NORTE, 26,50 metros, com a Rua Dolário dos Santos; SUL, 26,50 metros, com terras do outorgado; LESTE, 20,00 metros com uma Rua Projetada e a OESTE, 20,00 metros, com terras dadas ao herdeiro Agenor dos Santos Criciúma, 26 de Dezembro de 1973. Rubens Costa- O Oficial. Conforme requerimento e certidão da Prefeitura Municipal desta cidade, foi ... construído na área de 530m²., uma casa de alvenaria.-Tudo de acordo com o disposto no Artigo 285, paragrafo Unico do Decreto Lei nº 4.857 de 9.11.1939. Criciúma, 23 de Maio de 1975. Rubens Costa-Oficial. Vendeu a área de 699,00m²., 26,22m²., da área de 530,00m²., 34,50m², pela matrícula nº 2.869. Vendeu 500m²., pela matrícula nº 28.350. Vendeu 380m²., pela matrícula nº 28.350. Conforme Contrato particular de Locação, datado de 08-07-2002, assinado pelas partes contratantes, os fiadores ASTOR DOS SANTOS, brasileiro, comerciante? C.P.F.105.891.399-91, casado com Nairde Zilli dos Santos, brasileira, aposentada, C.P.F. nº 375.525.979-68 pelo regime da comunhão de bens anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 320, apto. 501, nesta cidade de Criciúma-SC, dão o imóvel para garantir as obrigações perante o Locador SR; JAIME KAHAN, brasileiro, casado, médico, C.P.F. nº 005.164.730-34, residente e domiciliado em Porto Alegre-RS e o Locatário: ARISTIDES DOLARIO DOS SANTOS, brasileiro, casado, aposentado, C.P.F. nº 009.250.209-15, residente e domiciliado nesta cidade de Criciúma-SC, do APARTAMENTO Nº 206, localizado à Avenida Jerônimo de Ornelas, 421, em Porto Alegre-RS, pelo valor inicial do aluguel em R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais, pelo prazo determinado de 30 (trinta) meses, a iniciar em 08-07-2002 e terminar em 08-01-2005. Emol. R\$ 40,00. Criciúma, 09 de Julho de 2002. (A) Zaneide Maria Galli-Escrevente Juramentada. Conforme Adendo ao Contrato de Locação, datado de 17-07-2002, fica sem efeito a averbação feita em 09-07-2002, substituindo assim a garantia para o imóvel matriculado sob nº 28.681 de Astor dos Santos. Emol. R\$ 40,00. Criciúma, 29 de Julho de 2002. (A) Zaneide Maria Galli-Escrevente Juramentada.

Emolumentos R\$ 325

Selo Fiscal R\$ 0,30

J REPERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Criciúma/SC.

11 NOV 2005





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA

CONSULTA PRÉVIA - OBRAS

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

PROPRIETÁRIO: ASTOR DOS SANTOS

Nº: 304

ENDEREÇO: DOLÁRIO DOS SANTOS

CEP: 88802-080

BAIRRO: CENTRO

Nº CADASTRO: 6684

Nº INDICAÇÃO FISCAL:

ÁREA DO TERRENO: 1.164,00

TESTADA: 26,50

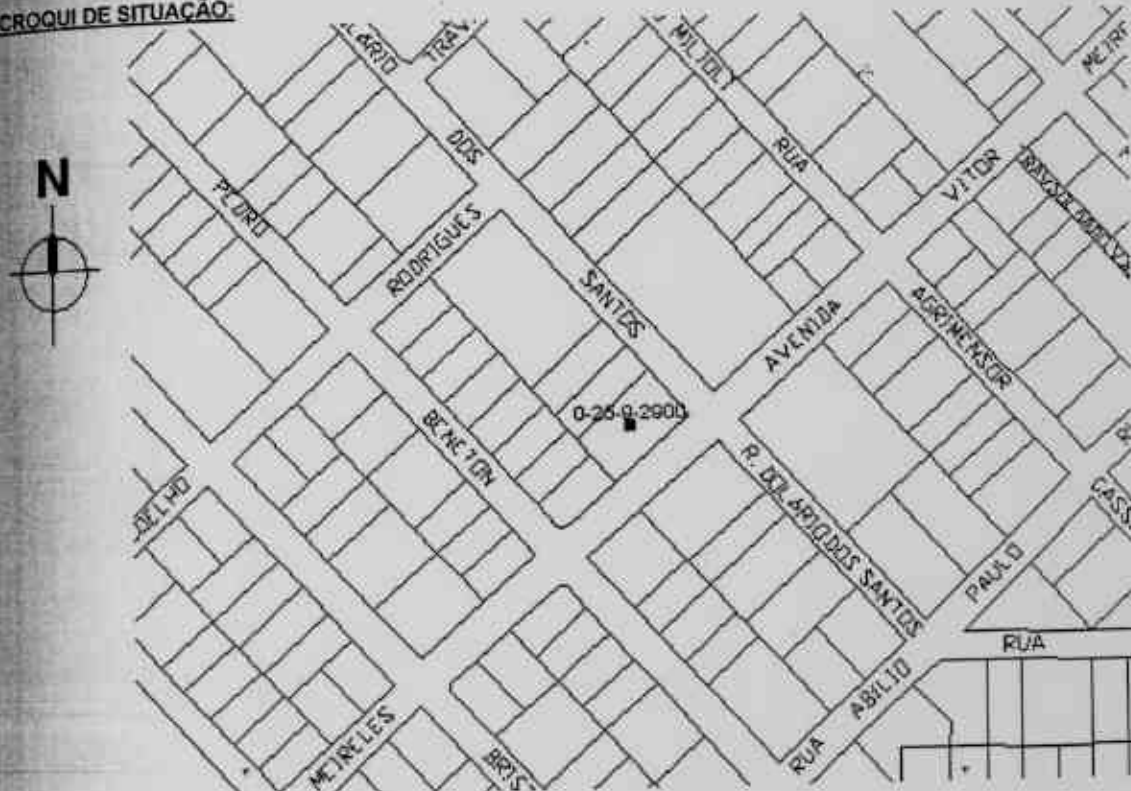
PROFUNDIDADE: 44,00

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALVENARIA: 337,36

MADEIRA: 0,00

MISTA: 0,00

CROQUI DE SITUAÇÃO:



PLANO DIRETOR

RUAS: DOLÁRIO DOS SANTOS

LARGURAS: 18,00

AVN VICTOR MEIRELES

18,00

ZONA: ZC 2

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 4

MÁXIMOS DE PAVIMENTOS: 16

TAXA OCUPAÇÃO: 80% P/ TERREO 60% P/ OS DEMAIS PAV.

TAXA DE INFILTRAÇÃO: 20%

AFASTAMENTOS:

Frentes: 2,00 EM AMBAS AS FRENTEIS

Lados: S/ AFAST. P/ h <= 6,50 H/5 >= 1,5 DEMAIS PAV.

Fundos: H/5 >= 1,50

OBSERVAÇÕES: Observar a faixa "non aedificandi" mínima de 30,00m, caso seu terreno esteja às margens ou próximo a um curso d'água, segundo a LEI Federal Nº 4771/65.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA
Eng.ª Maria Beatriz V. Teston
SEÇÃO DE SANIDADE PÚBLICA

Criciúma, 21 de novembro de 2005.

CONSTRUÇÕES NOVAS ATÉ 60,00 M² DE ALVENARIA 80,00 M² DE MADEIRA E 70,00 M² MISTA E PEQUENAS AMPLIAÇÕES, REFORMAS, TROCA DE PAREDES E COBERTURAS, MUROS E OBRAS DE MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO DE

AO VIR NA PREFEITURA LICENCIAR SUA CONSTRUÇÃO TRAGA A ESCRITURA DO SEU TERRENO. NOS PROJETOS, O ESPAÇO ACIMA DO SELO DEVERÁ SER RESERVADO PARA O CARIMBO DE APROVAÇÃO; APÓS À CONCLUSÃO DA OBRA, LIMPEZA DO TERRENO, ESCRITURAÇÃO E CANCELAMENTO DE DOCUMENTAÇÕES.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA

CONSULTA PRÉVIA - OBRAS

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

PROPRIETÁRIO: ALTAMIRO ERNESTO MILIOLI

ENDEREÇO: DOLÁRIO DOS SANTOS

BAIRRO: CENTRO

Nº INDICAÇÃO FISCAL:

ÁREA DO TERRENO: 612,48

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALVENARIA: 451,08

Nº: 300

CEP: 88802-080

Nº CADASTRO: 6683

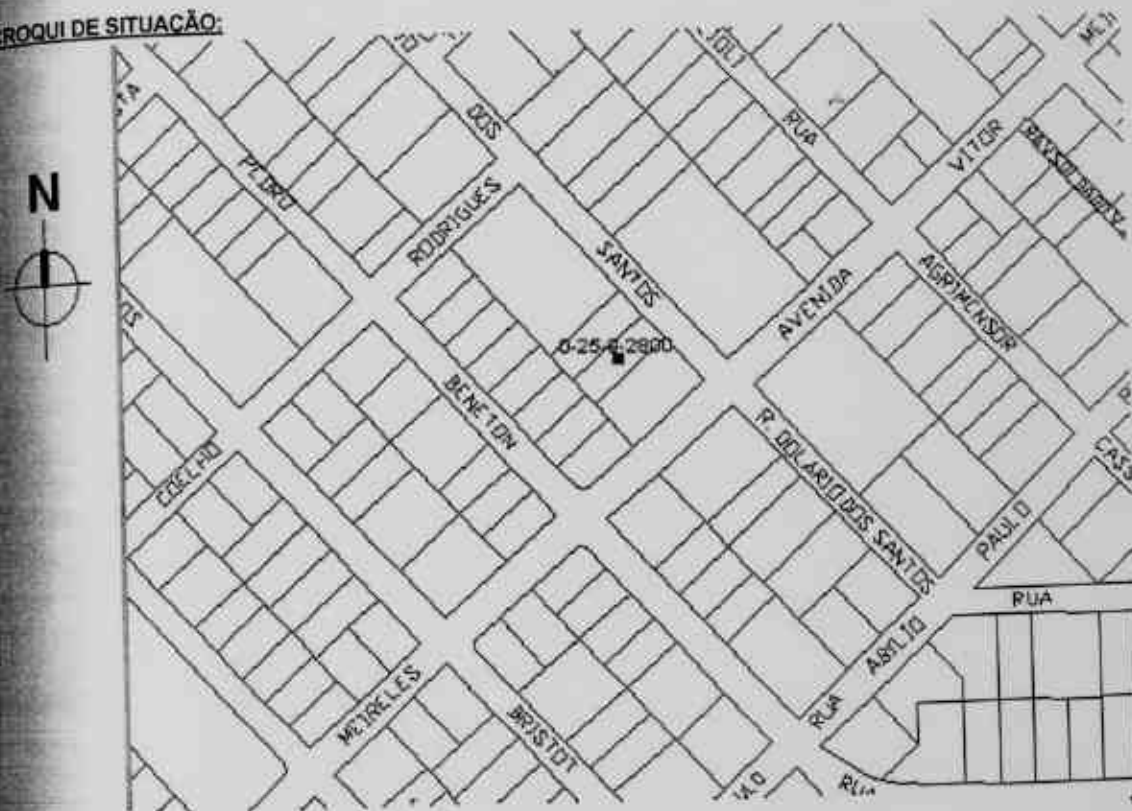
TESTADA: 13,92

PROFUNDIDADE: 44,00

MADEIRA: 0,00

MISTA: 0,00

CROQUI DE SITUAÇÃO:



PLANO DIRETOR

RUAS: DOLÁRIO DOS SANTOS

LARGURAS: 18,00

ZONA: ZC 2

MÁXIMOS DE PAVIMENTOS: 16

TAXA DE INFILTRAÇÃO: 20%

AFASTAMENTOS: Frente: 2,00

Lados: S/ AFAST. P/ $h \leq 6,50$ H/5 $\geq 1,5$ DEMAIS PAV.

Fundos: H/5 $\geq 1,50$

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 4

TAXA OCUPAÇÃO: 80% P/ TERREO 60% P/ OS DEMAIS PAV.

OBSERVAÇÕES: Observar a faixa "non aedificandi" mínima de 30,00m, caso seu terreno esteja às margens ou próximo a um curso d'água, segundo a LEI Federal Nº 4771/65.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA

Eng.ª Maria Beatriz V. Tostes

Criciúma, 21 de novembro de 2005.

CONSTRUÇÕES NOVAS ATÉ 60,00 M² DE ALVENARIA 80,00 M² DE MADEIRA E 70,00 M² MISTA E PEQUENAS AMPLIAÇÕES, REFORMAS, TROCA DE PAREDES E COBERTURAS, MUIROS E CALÇADAS SÃO ISENTAS DA APRESENTAÇÃO DE

AO VIR NA PREFEITURA LICENCIAR SUA CONSTRUÇÃO TRAGA A ESCRITURA DO SEU TERRENO. NOS PROJETOS, O ESPAÇO ACIMA DO SELO DEVERÁ SER RESERVADO PARA O CARIMBO DE APROVAÇÃO. APÓS À CONCLUSÃO DA OBRA, LIMPEZA DO TERRENO, CONSTRUÇÃO DE MUIROS E CALÇADAS, EM RUAS PAVIMENTADAS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA

CONSULTA PRÉVIA - OBRAS

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

PROPRIETÁRIO: ALTAMIRO ERNESTO MILIOLI

ENDEREÇO: DOLÁRIO DOS SANTOS

BAIRRO: CENTRO

Nº INDICAÇÃO FISCAL:

ÁREA DO TERRENO: 660,00

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALVENARIA: 347,76

Nº: 294

CEP: 88802-080

Nº CADASTRO: 6685

TESTADA: 15,00

PROFUNDIDADE: 44,00

MADEIRA: 0,00

MISTA: 0,00

CRÔQUI DE SITUAÇÃO:



PLANO DIRETOR

RUAS: DOLÁRIO DOS SANTOS

LARGURAS: 18,00

ZONA: ZC 2

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 4

MÁXIMOS DE PAVIMENTOS: 16

TAXA OCUPAÇÃO: 80% P/ TERREO 60% P/ OS DEMAIS PAV.

TAXA DE INFILTRAÇÃO: 20%

AFASTAMENTOS: Frente: 2,00

Lados: S/ AFAST. P/ h <= 6,50 H/5 >= 1,5 DEMAIS PAV.

Fundos: H/5 >= 1,50

OBSERVAÇÕES:

Observar a faixa "non accidicandii" mínima de 30,00m, caso seu terreno esteja às margens ou próximo a um curso d'água, segundo a LEI Federal Nº 4771/65.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE CRICIÚMA

Engª Maria Beatriz V. Teston
NÚCLEO DE ANÁLISE DE PROJETOS

Criciúma, 21 de novembro de 2005.

CONSTRUÇÕES NOVAS ATÉ 30,00 M² DE ALVENARIA 60,00 M² DE MADEIRA E 70,00 M² MISTA E PEQUENAS AMPLIAÇÕES, REFORMAS, TROCA DE PAREDES E COBERTURAS, MUROS E CALÇADAS SÃO ISENTAS DA APRESENTAÇÃO DE PROJETO, PORÉM SUJEITOS À CONCESSÃO DE LICENÇA

AO VIR NA PREFEITURA LICENCIAR SUA CONSTRUÇÃO TRAGA A ESCRITURA DO SEU TERRENO. NOS PROJETOS, O ESPAÇO ACIMA DO SELO DEVERÁ SER RESERVADO PARA O CARIMBO DE APROVAÇÃO, APÓS À CONCLUSÃO DA OBRA, LIMPEZA DO TERRENO, CONSTRUÇÃO DE MUROS E CALÇADAS, EM RUAS PAVIMENTADAS, VENHA REQUIERER O HABITE-SE

Rubens Costa
OFICIAL

6 f

MATRÍCULA- 2.869

01 de Fevereiro de 1977

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, Rua Dolario dos Santos (Antiga Linha Rio Criciúma), com a área de 612,48M2. (seiscentos e doze metros e quarenta e oito centímetros quadrados), e extrema: NORTE, com Adelar dos Santos; SUL, com Agenor Milioli dos Santos; LESTE, com a Rua Dolario dos Santos e a OESTE, com Dorvalino Beneton Zilli e Ofélio Beneton.

PROPRIETÁRIOS: ADELIR DOS SANTOS, desquitada, CPF nº 298.650.939; AGENOR MILIOLI DOS SANTOS E SUA MULHER IOLETE SONEGO DOS SANTOS, CPF nº 251.486.109 e ASTOR DOS SANTOS E SUA MULHER NAIRDE ZILLI DOS SANTOS, CPF nº 105.891.399, todos brasileiros, eles do comércio, elas do lar, residentes nesta cidade.

Registros ante nº 33.460, livro nº 3-T, fls. 26 à 27v, a área de
nº 33.465, livro nº 3-T, fls. 30 v. 31, a área de 136,40M2.
nº 33.463, livro nº 3-T, fls. 28 à 29v. a área de 60,72M2, todos neste Ofício.

001-2.869-01-02-1977 - Transmitedentes: Adelar dos Santos; Agenor Milioli dos Santos e sua mulher Iolete Sonego dos Santos e Astor dos Santos e sua mulher Nairde Zilli dos Santos. - Adquirente: ALTAMIRO ERNESTO - MILIOLI, brasileiro, casado, bancário, residente nesta cidade, CPF nº 29.806.689-72. - COMPRA E VENDA. - Público de 17-01-1977, 2ª Tabelião - Notas desta cidade, livro nº 48, fls. 164v. - Preço Cr\$ 30.000,00. - De fé. *Rubens Costa*

Emolumentos R\$ 500
Selo Fiscal R\$ 0,30
Total R\$ 500,30

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ
Criciúma/SC.

29 NOV. 2005

Zaneide Maria Gatti
Escrivente Registral

