



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

# Empreendimentos em Balneário Rincão, Laguna, Florianópolis e Jaraguá - SC Volume 4

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	EMPREENDIMENTOS	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Moradas do Atlântico	R\$ 1.451.000,00
01	Laguna Verano	R\$ 412.000,00
01	Portal dos Açorianos	R\$ 13.987.000,00
01	Jaraguá Tower	R\$ 22.544.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>R\$ 38.394.000,00</b>

**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

IMÓVEL SITUADO NO 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

# MORADAS DO ATLÂNTICO



## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

IMÓVEL SITUADO NA RUA ANITA GARIBALDI,  
BAIRRO CENTRO - MUNICÍPIO DE COCAL DO SUL - SC.

**DATA:**

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Terreno Urbano: matrícula n. 42.622	1.082,86 m <sup>2</sup>	R\$ 330.000,00
01	Edificação: edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, 8 pavimentos, inacabado	3.233,28 m <sup>2</sup>	R\$ 1.121.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 1.451.000,00</b>



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## Notas Importantes

**DALTON DAVIS DAMIANI**, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a um empreendimento composto por **01 terreno urbano e 01 edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, com 8 pavimentos, imóvel este situado na Avenida Waldemar Carlos Petrini, Município de Balneário Rincão – SC.**

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

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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

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

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

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

Responsável Técnico:

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

Assistentes Técnicas:

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

# Índice

<b>1. Informações Iniciais.....</b>	<b>07</b>
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	
<b>2. Caracterização da Região.....</b>	<b>11</b>
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	
<b>3. Caracterização do Imóvel.....</b>	<b>14</b>
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

<b>4. Metodologias Utilizadas.....</b>	<b>17</b>
4.1. Método para identificação do valor do terreno	
4.2. Método para identificação do valor da edificação	
<b>5. Especificação da Avaliação.....</b>	<b>19</b>
5.1. Para o terreno	
5.2. Para a edificação	
5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo	
<b>6. Determinação do Valor do Bem.....</b>	<b>20</b>
6.1. Avaliação do terreno	
6.2. Avaliação da edificação	
<b>7. Conclusão.....</b>	<b>23</b>
<b>8. Anexos</b>	
8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno	
8.2. Licença de Construção	
8.3. Memorial Descritivo da obra	
8.4. Bibliografia	
8.5. A.R.T.	



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 1. INFORMAÇÕES INICIAIS

### 1.1. SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 83.812.404/0001-07

### 1.2. PROPRIETÁRIO:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 83.812.404/0001-07

### 1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terreno e benfeitorias.

### 1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

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

Uso atual: Sobre o terreno existe um empreendimento do tipo 1 edifício em alvenaria, para fim residencial multifamiliar, com 8 pavimentos, denominado EDIFÍCIO MORADAS DO ATLÂNTICO.





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 Município de Balneário Rincão – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **1.082,86 m<sup>2</sup>**, terreno matriculado sob n. 42.622.

Incluindo ainda **benfeitorias**, um empreendimento com área total de **3.233,28 m<sup>2</sup>** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 8 pavimentos, para fim residencial multifamiliar, edificação com área total projetada de **3.233,28 m<sup>2</sup>**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante. Construção inacabada.

### 1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e benfeitorias**, localizado na Avenida Waldemar Carlos Petrini, no Município de Balneário Rincão – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **1.082,86 m<sup>2</sup>**. Segundo vistoria “*in loco*”, o empreendimento em estudo encontra-se executado:

Item	Serviço	Exec item(%)
1	SERV. PRELIMINARES	100,00
2	TRABALHOS EM TERRA	98,00
3	INFRA-ESTRUTURA	100,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	28,00
5	PAREDES E PAINÉIS	
	alvenaria	15,00
	esquadrias metálicas	
	esquadrias de madeira	
	ferragens	
	vidros	
6	COBERTURA / PROTEÇÕES	
	telhados	
	impermeabilizações	
7	REVESTIMENTOS	
	revestimentos internos	
	azulejos	
	revestimentos externos	
	forros	
	pinturas	
	revestimentos especiais	
8	PAVIMENTAÇÃO	



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

	lastro de brita	
	cerâmica	
	piso acabado com polimento mec	
	cimentados	
	rodapés, soleiras e peitoris	
9	INSTALAÇÕES	
	elétricas/telefônicas	2,00
	hidráulicas	
	sanitária	
	pluvial	
	preventivo hidro	
	preventivo elétrico	
	mecânicas/ elevador(es)	
	aparelhos e metais	
10	COMPLEMENTAÇÕES	
	calafete / limpeza	
	Paisagismo/ móveis	
	ligações definitivas	
	Administração	

Anexo a este laudo consta fotocópia da matrícula, a qual deu origem a área em estudo.

### 1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

Atualmente o imóvel em estudo encontra-se ocupado, por um empreendimento, uma edificação de uso residencial, a qual está inacabada. 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.

### 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.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

### 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.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. ASPECTOS GERAIS:

Balneário Rincão é um município brasileiro do Estado de Santa Catarina. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sua população no ano de 2010 era de 10 923 habitantes, sendo 5 487 homens e 5 436 mulheres, possuindo um total de 12 879 domicílios particulares. Sua população no verão chega a 150 mil pessoas, provindas de Criciúma e região. Balneário Rincão foi criado inicialmente como distrito de Içara em 15 de julho de 1999,<sup>6</sup> elevando-se à categoria de município pela lei nº 12.668, de 3 de outubro de 2003, mediante resultado obtido em referendo. Em 1º de janeiro de 2013, foi oficialmente instalado.

### 2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O Balneário possui 13 km de orla marítima, com 02 plataformas de pesca, e 06 lagoas de água doce. Características geográficas:

Área	57,88 km <sup>2</sup>
População	11 628 hab. (SC: 104 <sup>o</sup> ) – estatísticas IBGE/2013
Densidade	200,9 hab./km <sup>2</sup>
Altitude	44 m
Clima	subtropical Cfa
Fuso horário	UTC-3

### 2.3. LOCALIZAÇÃO:

O Balneário Rincão fica localizado no Sul Catarinense, a 186 km de Florianópolis, capital do Estado e está a 16 km do Município de Içara.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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



*Imóvel situado no Sul do Brasil, Estado de Santa Catarina.*

#### **2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, com uso misto, comercial e residencial.

#### **2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:**

O Município bem como a região do imóvel em estudo, dispõe de transporte coletivo municipal e interestadual, a coleta de resíduos ocorre semanalmente no bairro, dispõe de rede pública de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia fixa e móvel. O tratamento final de esgoto sanitário na região ocorre através de solução individual admitida pela municipalidade (fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro).

#### **2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:**

O Balneário Rincão é bastante agitado nas épocas festivas de verão, oferecendo boa estrutura para os veranistas, além de diversas opções de lazer. O mar também apresenta condições de boas ondas em certas épocas do ano, sendo bastante procurado pelos surfistas, principalmente nas proximidades da plataforma norte. Ainda no Balneário Rincão, destaca-se a Festa da Tainha, no mês de junho; e o Museu Arqueológico Nossa Senhora dos Navegantes, que



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

possui um acervo de urnas funerárias, utensílios de barro, flechas, cadáveres indígenas com idade entre 400 e 3 mil anos, e outros objetos recuperados nos sete sítios arqueológicos de Içara. Em fevereiro, o município festeja sua padroeira, Nossa Senhora dos Navegantes.

As caixas da água, situadas na Avenida Leoberto Leal, construídas na década de 60 pela Cooperativa dos Amigos da Praia do Rincão e desativadas no início dos anos 80, ficaram por muitos anos abandonadas. Até que em 2006, a Prefeitura Municipal revitalizou o local criando assim o "Mirante da Caixa D'Água", considerado um dos cartões postais da Praia do Rincão. Atualmente, além do "Mirante da Caixa d'Água", há uma nova atração para os veranistas deste balneário, a lagoa do Jacaré. O local foi totalmente remodelado criando um ambiente propício para caminhadas (porém não é propício para banhos), passeios de caiaque e pedalinhos.



*Lagoa do Jacaré*

## **2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:**

O município dispõe de polícia militar. Na educação possui ensino primário, fundamental. Na área da saúde dispõem de clínica, laboratórios, postos de saúde.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em estudo situa-se na Avenida Waldemar Carlos Petrini. Trata-se de 01 terreno e 1 edificação, ambas constituem o imóvel objeto do estudo, conforme já citado anteriormente.



Figura 2 – Localização do imóvel em estudo.

#### 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 1 edifício em alvenaria para fim residencial multifamiliar, inacabado.

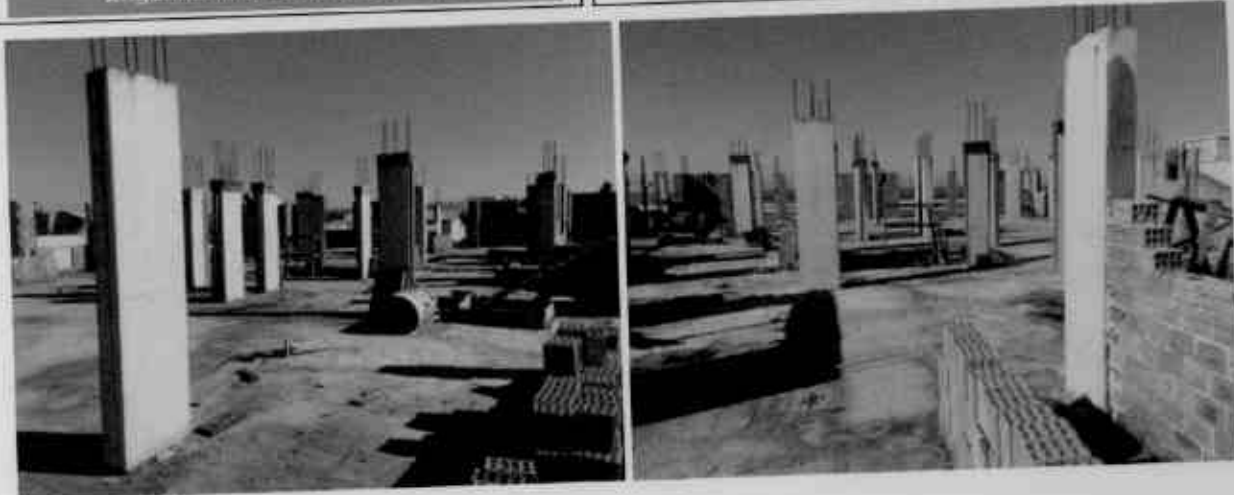


Figura 3 – Vista parcial do imóvel.

• **Vocação:**

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, no Balneário Rincão, região consolidada, com uso diversificado, algum comércio, restaurante, bares, intenso na atividade residencial multifamiliar.

### 3.3. ASPECTOS FÍSICOS:

Terreno com formato irregular, topografia plana, superfície seca, situado em esquina. Área total matriculada de 1.082,86 m<sup>2</sup>, e área total projetada de 3.233,28 m<sup>2</sup>.

### 3.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

Possui energia elétrica, iluminação pública, rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem pluvial, rede de telefonia fixa e móvel. O sistema viário é servido através de acesso principal pela Avenida Waldemar Carlos Petrini, via com pavimentação (lajotas).

### 3.5. RESTRIÇÃO FÍSICA E LEGAL AO APROVEITAMENTO:

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, região consolidada, com uso diversificado, intenso na atividade comercial, prestação de serviços e residencial multifamiliar. Não tivemos tempo hábil para solicitar ao município uma consulta de viabilidade, e no site do município não está disponível a planta de zoneamento.



### 3.6. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Sobre o terreno existe um empreendimento, uma edificação em alvenaria, um bloco com 8 (oito) pavimentos, para fim residencial multifamiliar. A referida edificação encontra-se inacabada.

1) Benfeitorias: Área total projetada de 3.233,28 m<sup>2</sup>.

- Idade aparente: obra inacabada.
- Estado de conservação: requer reparos.



*Edifício Moradas do Atlântico.*



*Obra inacabada.*



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

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

### 4.1. MÉTODO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

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

► **Pesquisa de mercado:** especial atenção deve ser dada à classificação de terras dos dados de mercado. 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:**

Há sobre o terreno um empreendimento, edifício em alvenaria de uso residencial multifamiliar, inacabado, entendendo que agregam valor comercial ao imóvel. A vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados pela Contratante, 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	1.082,86
• orientação da face	1
• pavimentação	1
• data	1
• cub	1.254,35

#### Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor total Médio: 329.440,27
- valor total Mínimo: 319.995,88
- valor total Máximo: 338.884,66

#### Precisão: Grau III

valor total =  $-1.124.884,4 + 294,76396 * \text{área} + 14,965,891 * \text{orientação da face} + 24,987,038 * \text{pavimentação} + 888,37974 * \ln(\text{data}) + 153,508,05 * \ln(\text{cub})$

#### Campo de Arbitrio ( $\pm 15\%$ )

- Limite Inferior: R\$ 280.024,23
- Limite Superior: R\$ 378.856,31

Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:

**Valor Terrenos = R\$ 330.000,00 (Trezentos e trinta 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 MORADAS DO ATLÂNTICO  
Endereço: AVENIDA WALDEMAR CARLOS PETRINI  
Bairro: ZONA NOVA.  
Município/UF: BALNEÁRIO RINCÃO/ SC.

Data: 01/06/2015  
Área (m<sup>2</sup>): 3.233,28  
N. Pavimentos: 8,00  
CUB/SC (RS/m<sup>3</sup>): 1.350,80  
Padrão: Normal

ORÇAMENTO SINTÉTICO						
Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (RS)	Exec item(%)	Valor Exec (RS)	Exec obra (%)
1	SERV. PRELIMINARES	2,00	109.187,87	100,00	109.187,87	2,00
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	81.890,90	98,00	80.253,08	1,47
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	491.345,40	100,00	491.345,40	9,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	1.277.498,03	28,00	357.699,45	6,55
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	535.020,54	15,00	80.253,08	1,47
	esquadrias metálicas	0,32	17.470,06			0,00
	esquadrias de madeira	3,18	173.608,71			0,00
	ferragens	0,95	51.864,24			0,00
	vidros	0,20	10.918,79			0,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	95.539,38			0,00
	impermeabilizações	0,40	21.837,57			0,00
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,57	413.276,07			0,00
	azulejos	3,32	181.251,86			0,00
	revestimentos externos	4,12	224.927,00			0,00
	forros	0,59	32.210,42			0,00
	pinturas	12,00	655.127,19			0,00
	revestimentos especiais	0,10	5.459,39			0,00
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	27.296,97			0,00
	cerâmica	3,15	171.970,89			0,00
	piso acabado com polimento mec	3,01	164.327,74			0,00
	cimentados	2,37	129.387,62			0,00
	rodapés, soleiras e peitoris	1,47	80.253,08			0,00
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,40	131.025,44	2,00	2.620,51	0,05
	hidráulicas	1,40	76.431,51			0,00
	sanitária	0,80	43.675,15			0,00
	pluvial	0,70	38.215,75			0,00
	preventivo hidro	0,18	9.826,91			0,00
	preventivo elétrico	1,12	61.145,20			0,00
	mecânicas/ elevador(es)	1,00	54.593,93			0,00
	aparelhos e metais	0,20	10.918,79			0,00
10	COMPLEMENTAÇÕES					
	calafete / limpeza	0,06	3.275,64			0,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
	Paisagismo/ móveis	0,10	5.459,39			0,00
	ligações definitivas	0,64	34.940,12			0,00
	Administração	0,70	38.215,75			0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>4.367.514,62</b>		<b>1.121.359,38</b>	<b>20,54</b>
	<b>BDI estimado</b>	<b>25,00</b>	<b>5.459.393,28</b>			
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>					<b>1.121.000,00</b>	

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

**Valor Edificações = R\$ 1.121.000,00  
(Um milhão cento e vinte e um mil reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 7. CONCLUSÃO

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

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (RS)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matrícula n. 42.622	1.082,86 m <sup>2</sup>	R\$ 330.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, 8 pavimentos, inacabado	3.233,28 m <sup>2</sup>	R\$ 1.121.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 1.451.000,00</b>

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 1.451.000,00 (Um milhão quatrocentos e cinquenta e um mil reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:

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

Assistentes Técnicas:

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

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**

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





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8. Anexos

### 8. Anexos

- 8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno
- 8.2. Alvará de Licença de Construção
- 8.3. Memorial Descritivo da obra
- 8.4. Bibliografia
- 8.5. 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 da matrícula do Registro Imobiliário do terreno**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA  
 MARLENE ROECKER NUNES - REGISTRADORA INTERVENTORA

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 42.622, datada de 18 de Julho de 2012, conforme imagem abaixo:

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



*Buo*

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - FLS: 01

MATRÍCULA: 42.622

DATA: 18/07/2012

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno urbano, situado na Praia do Rincão, Município e Comarca de Içara-SC., com a área de 1.082,86m<sup>2</sup> (um mil, oitenta e dois metros e oitenta e seis decímetros quadrados), correspondente ao lote nº 04, da quadra nº 50, do "Loteamento Consórcio Econômico Criciumentense - Zoria Nova", assim confrontado: Norte, 43,60 metros, com a Rua nº 52; Sul, 43,60 metros em duas linhas, a primeira com 28,60 metros, com o lote nº 03 e a segunda com 15,00 metros, com o lote nº 06; Leste, 22,60 metros, com a Avenida Waldemar Carlos Petrini; e ao Oeste, 29,10 metros, com o lote nº 09. E uma casa de alvenaria medindo 79,34m<sup>2</sup>. Cadastro Municipal nº 4586.

**PROPRIETÁRIO:** CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ. nº 83.812.404/0001-07, com sede na Rodovia Luiz Hoaso, nº 1090, Bairro 1ª Linha, em Criciúma-SC, representada por ROGÉRIO CIZESKI, RG nº 1.522.334-SSP/SC., CPF nº 482.126.879-53, brasileiro, solteiro, nascido em 29/05/1963, comerciante, residente e domiciliado na Rua Augusto dos Anjos, nº 250, Bairro Pio Corrêa, na Cidade de Criciúma-SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 995, 36.707 e 36.708, livro nº 02, fls: 01, deste Ofício. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora

AV.-1/42.622

DATA: 18/07/2012

**UNIFICAÇÃO:** Certifico que a presente matrícula resulta da unificação das Matrículas nº 995, correspondente ao lote nº 07, da quadra nº 50, com a área de 436,50m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e seis metros e cinquenta decímetros quadrados), nº 36.707, correspondente ao lote nº 05, da quadra nº 50, com a área de 303,16m<sup>2</sup> (trezentos e três metros e dezessete decímetros quadrados) e nº 36.708, correspondente ao lote nº 04, da quadra nº 50, com a área de 343,20m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e três metros e vinte decímetros quadrados), conforme requerimento da parte interessada, Criciúma Construções Ltda., datado de 29/03/2012, representada neste ato pelo seu procurador Gelson Bortoluzzi Ferreira, brasileiro, casado, contador, RG. nº 6C/3.177.900-SSP/SC., CPF. nº 795.171.459-34, residente e domiciliado na Rua Parníba, nº 180/602, Bairro Prospera, na Cidade de Criciúma-SC., conforme procuração lavrada no livro nº 421, às fls: 57/58/59, em 08/03/2012, no 1º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Títulos, da Cidade e Comarca de Criciúma-SC., Tabelião: Carlos Alberto Cordeiro dos Santos, devidamente confirmada, aprovação do Município de Içara-SC., datada de 03/05/2012, Planta, Memorial Descritivo, A.R.T. nº 4121343-3, devidamente quitada, Engenheira Agrimensora: Jessika Cardoso Luz, CREA/SC. nº 095279-4.

- segue na F. lv -



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 42.822

FLS: 1v

Protocolo nº 92.177, de 09/07/2012. Emol. R\$ 71,30. Selo de fiscalização:  
CTC91985-X8P3, R\$ 1,30. Dou fe. ....

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora: .....

**ESPAÇO EM BRANCO**

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 42.622.

O referido é verdade e dou fé. Içara-SC, 19 de Julho de 2012.



- Bruna Cardiotto Siveira*
- Marlene Roecker Nunes - Registradora Interventora
  - Willian Roecker Nunes - Substituto
  - Angella Alborghetti Ferreira - Escrevente
  - Bruna Cardiotto Siveira - Escrevente
  - Kellydos Santos Manoel - Escrevente

**Emolumentos:**

01 Certidão Vinculada ao Ato ..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 1,30

Total: R\$ 1,30

**\*\*Validade: 30 dias\*\***



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8.2. Alvará de Licença de Construção



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA**  
 Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente  
 ESTADO DE SANTA CATARINA

# Alvará de Licença

Nº **40682**

Pelo presente ALVARÁ, fica concedida ao Sr. \_\_\_\_\_  
 CRIÇIUMA CONSTRUÇÕES LTDA, residente à rua

AV. WALDEMAR CARLOS PETRINI nº 0

na cidade de BAL. RINGAO licença para  
 CONST. DE EDF. RESID. EM ALV. MORADAS DO ATLÂNTICO C/ 3.233,28m<sup>2</sup>

à rua AV. WALDEMAR CARLOS PETRINI, Quadra 50

lote 5, 4 E 7, no loteamento C.E.C. ZONA NOVA  
 no bairro BAO. RINGAO, conforme as leis do Plano Diretor.

- Obs.1.** A concessão do alvará, pela Prefeitura, não implica no reconhecimento do direito de propriedade.
2. A obra somente será considerada concluída para fins de habite-se, com a execução de passeio, lixeira, retirada de entulhos resultantes da construção e CND do INSS.
3. Em caso de construção em loteamentos que não possuam infra-estrutura, como rede de água, energia e vias de acesso, a Prefeitura fica isenta de tais providências, as quais serão de responsabilidade exclusiva do loteador.
4. Este ALVARÁ deverá permanecer na obra, para ser apresentado à fiscalização da Prefeitura e do CREA, sob pena de embargo e multas previstas em lei e terá validade por 6 (seis) meses, prorrogáveis por igual período sem ônus.

Içara 15 de DEZEMBRO de 2010

*Emerson de Jesus*  
 Secretário de Planejamento e  
 Desenvolvimento

CRICIUMA-SC  
 AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia fotostática que confere com o original que me foi apresentado.

Em test. da verdade. Criciuma, 10 de Janeiro de 2011

072 - BEL\* JOELMA NATAL VICENTIN  
 ESCRIVENTE NOTARIAL

BDH - Emolumentos: 2,17 + Selo: 1,00 = 3,17



CAO 14218



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA**  
 Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente  
 ESTADO DE SANTA CATARINA

# Alvará de Licença

**Nº 40682** RENOVAÇÃO

Pelo presente ALVARÁ, fica concedida ao Sr. \_\_\_\_\_

**CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA** residente à rua

**AV. WALDEMAR CARLOS PETRINI** nº 0

na cidade de **BAI RINCÃO/SC** licença para

**CONST. DE EDE. RESID. EM ALV. MORADAS DO ATLÂNTICO C/ 3.233,28 m²**

à rua **AV. WALDEMAR CARLOS PETRINI**, Quadra 50

lote **54 E 7**, no loteamento **C.E.C. ZONA NOVA**

no bairro **BAI RINCÃO**, conforme as leis do Plano Diretor.

- Obs.:**
1. A concessão do alvará, pela Prefeitura, não implica no reconhecimento do direito de propriedade.
  2. A obra somente será considerada concluída para fins de habite-se, com a execução de passeio, lixeira, retirada de entulhos resultantes da construção e CND do INSS.
  3. Em caso de construção em loteamentos que não possuam infraestrutura, como rede de água, energia e vias de acesso, a Prefeitura fica isenta de tais providências, as quais serão de responsabilidade exclusiva do loteador.
  4. Este ALVARÁ deverá permanecer na obra, para ser apresentado à fiscalização da Prefeitura e do CREA, sob pena de embargo e multas previstas em lei e terá validade por 6 (seis) meses, prorrogáveis por igual período sem ônus.

Içara 28 de **FEVEREIRO** de 2012

*Emerson de Jesus*  
 Secretário de Planejamento e  
 Controle  
 Proprietário

ambiente

idente à rua

nº 0

licença para

m²

adra 50

ano Diretor.

do direito de

na execução

ND do INSS.

utura, como

providências.

calização da

terá validade



**AUTENTICAÇÃO**

Autentico a presente cópia fotostática que confere com o original que me foi apresentado.

Criciúma, 02 de Agosto de 2012.  
 Em test. \_\_\_\_\_ da validade.

**SELY JOELMA NATAL VICENTIN**  
 TABELIÁ SUBSTITUTA

Emel: 2,32 - Selo: 1,30 = 3,62 - SP\$  
 Selo Digital de Fiscalização NORMAL N° CUB96381-YKBM  
 Confira os dados do Ato em: [silo.tpec.jus.br](http://silo.tpec.jus.br)



**Zaira Denise Colombo**  
 Escrevente Notarial



**DECLARAÇÃO VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO 029/11**  
**Distrito Balneário Rincão**

Declaramos para os devidos fins e efeitos legais que o lote nº 04, 05 e 07 da quadra nº 50, localizado no Loteamento Consórcio Econômico Criciumense – Zona Nova, mapa 03, com área de 360 m<sup>2</sup> os dois primeiros e 450,00 m<sup>2</sup> o último e confrontações descritas na matrícula nº 36.708, 36.707 e 995 respectivamente, situado na Zona Mista de Serviço - ZMS, conforme Plano Diretor Municipal; de propriedade do Sr. JOSÉ THADEU MOSMANN RODRIGUES, CPF nº 070.609.719-04, não possui dunas, nem árvores nativas. Os referidos lotes possuem uma casa edificada em cada lote, travessas pavimentadas, coleta pública de lixo domiciliar, rede de energia elétrica e rede pública de abastecimento de água.

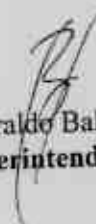
Portanto, esta Fundação não se opõe à nova construção sobre os terrenos descritos, desde que sejam cumpridas as normas ambientais e municipais, conforme parecer jurídico da procuradoria do município de 15/02/2005. Dr. Vanderlei Zanetta – OAB/SC nº 10.611.

**Medida Compensatória:****Plantio de espécies arbóreas conforme instruções abaixo:**

- **Local do Plantio:** no passeio público de pedestres, na testada do lote;
  - **Espécies indicadas:** Aroeira Vermelha (*Schinus terebinthifolius*), Espiradeira (*Nerium oleander*), Pitangueira (*Eugenia uniflora*), Amendoeira (*Terminali catappa*) e/ou espécies da Mata Atlântica;
  - **Afastamento:** 0,60 metros do meio fio;
  - **Espaçamento:** aproximadamente 6,00 metros entre mudas;
  - **Covas:** Dimensões mínimas de 0,30x0,30x0,30 m, preenchidas com terra adubada;
  - **Porte das Mudas:** mínimo de 1,50 metros de altura;
  - **Proteção:** Tutor ou grade;
  - Será de responsabilidade do interessado acima citado a manutenção das espécies plantadas que posteriormente serão fiscalizadas pela FUNDAI;
  - Caso não seja cumprido a medida compensatória, esta licença será anulada e aplicada as penalidades cabíveis na forma da Lei.
- Prazo de execução da medida compensatória e validade da presente declaração: 24 meses a contar da presente data.**

Obs: Essa declaração não dispensa outras licenças impostas pelo município nem isenta multas ou embargos anteriormente efetuados por outros órgãos ambientais.

Içara, 19 de agosto de 2011.

  
Gerald Baldissera  
Diretor Superintendente – FUNDAI

**DECLARAÇÃO VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO N° 049/10**  
**Distrito Balneário Rincão**

Declaramos para os devidos fins e efeitos legais que em vistoria realizada dia 14/04/2010, verificou-se que o lote n° 07 da quadra n° 50, localizado no Loteamento Consórcio Econômico Criciumense – Zona Nova, mapa 03, com área de 450,00 m<sup>2</sup> e confrontações descritas na matrícula n° 995, situado na Zona Mista de Serviço - ZMS, conforme Plano Diretor Municipal; de propriedade do Sr. JOSÉ THADEU MOSMANN RODRIGUES, CPF n° 070.609.719-04, não possui dunas, nem árvores nativas. O referido lote possui uma casa edificada, travessas pavimentadas, coleta pública de lixo domiciliar, rede de energia elétrica e redê pública de abastecimento de água.

Portanto, esta Fundação não se opõe à nova construção sobre os terrenos descritos, desde que sejam cumpridas as normas ambientais e municipais, conforme parecer jurídico da procuradoria do município de 15/02/2005. Dr. Vanderlei Zanetta – OAB/SC n° 10.611.

**Medida Compensatória:****Plantio de espécies arbóreas conforme instruções abaixo:**


- **Local do Plantio:** no passeio público de pedestres, na testada do lote;
- **Espécies indicadas:** Aroeira Vermelha (*Schinus terebinthifolius*), Espiradeira (*Nerium oleander*), Pitangueira (*Eugenia uniflora*), Amendoeira (*Terminali catappa*) e/ou espécies da Mata Atlântica;
- **Afastamento:** 0,60 metros do meio fio;
- **Espaçamento:** aproximadamente 6,00 metros entre mudas;
- **Covas:** Dimensões mínimas de 0,30x0,30x0,30 m, preenchidas com terra adubada;
- **Porte das Mudas:** mínimo de 1,50 metros de altura;
- **Proteção:** Tutor ou grade;
- Será de responsabilidade do interessado acima citado a manutenção das espécies plantadas que posteriormente serão fiscalizadas pela FUNDAI;
- Caso não seja cumprido a medida compensatória, esta licença será anulada e aplicada as penalidades cabíveis na forma da Lei.

**Prazo de execução da medida compensatória e validade da presente declaração: 12 meses a contar da presente data.**

Obs: Essa declaração não dispensa outras licenças impostas pelo município nem isenta multas ou embargos anteriormente efetuados por outros órgãos ambientais.

Içara, 19 de agosto de 2010.

  
Geraldo Baldissera  
Diretor Superintendente – FUNDAI

  
Múcio Carlos Bratti Júnior  
Fiscal Ambiental – CRBio 63922-03D

**DECLARAÇÃO VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO N° 017/10**  
**Distrito Balneário Rincão**

Declaramos para os devidos fins e efeitos legais que em vistoria realizada dia 14/04/2010, verificou-se que os lotes n° 04 e 05 da quadra n° 50, localizados no Loteamento Consórcio Econômico Criciumense – Zona Nova, mapa 03, com área de 360,00m<sup>2</sup> cada e confrontações descritas nas matrículas n° 36.708 e 36.707, respectivamente, situados na Zona Mista de Serviço - ZMS, conforme Plano Diretor Municipal; de propriedade do Sr. JOSÉ THADEU MOSMANN RODRIGUES, CPF n° 070.609.719-04, não possuem dunas, nem árvores nativas. Os referidos lotes possuem uma casa de alvenaria edificada, travessas pavimentadas, coleta pública de lixo domiciliar, rede de energia elétrica e rede pública de abastecimento de água.

Portanto, esta Fundação não se opõe à nova construção sobre os terrenos descritos, desde que sejam cumpridas as normas ambientais e municipais, conforme parecer jurídico da procuradoria do município de 15/02/2005. Dr. Vanderlei Zanetta – OAB/SC n° 10.611.

**Medida Compensatória:****Plantio de espécies arbóreas conforme instruções abaixo:**

- **Local do Plantio:** no passeio público de pedestres, na testada do lote;
- **Espécies indicadas:** Aroeira Vermelha (*Schinus terebinthifolius*), Espiradeira (*Nerium oleander*), Pitangueira (*Eugenia uniflora*), Amendoeira (*Terminali catappa*) e/ou espécies da Mata Atlântica;
- **Afastamento:** 0,60 metros do meio fio;
- **Espaçamento:** aproximadamente 6,00 metros entre mudas;
- **Covas:** Dimensões mínimas de 0,30x0,30x0,30 m, preenchidas com terra adubada;
- **Porte das Mudas:** mínimo de 1,50 metros de altura;
- **Proteção:** Tutor ou grade;
- Será de responsabilidade do interessado acima citado a manutenção das espécies plantadas que posteriormente serão fiscalizadas pela FUNDAI;
- Caso não seja cumprido a medida compensatória, esta licença será anulada e aplicada as penalidades cabíveis na forma da Lei.

**Prazo de execução da medida compensatória e validade da presente declaração: 12 meses a contar da presente data.**

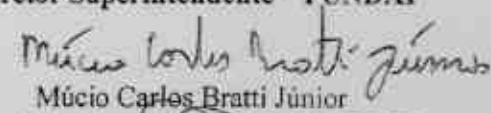
Obs: Essa declaração não dispensa outras licenças impostas pelo município nem isenta multas ou embargos anteriormente efetuados por outros órgãos ambientais.

Içara,

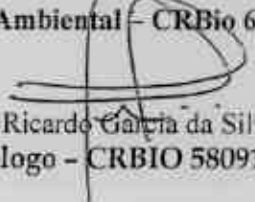
22 ABR. 2010

  
Walterney Angelo Réus

Diretor Superintendente – FUNDAI

  
Múcio Carlos Bratti Júnior

Fiscal Ambiental – CRBio 63922-03D

  
Ricardo Garcia da Silva

Biólogo – CRBIO 58091-03D


Criciúma, 27 de março de 2012.

À  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA**  
A/C - PLANEJAMENTO

### **REQUERIMENTO**

Vimos, por meio deste, solicitar a renovação do alvará de licença de nº 40682, emitido em 15 de dezembro de 2010, referente a construção de um edifício residencial multifamiliar, com área total de 3.233,28m<sup>2</sup>, em um terreno situado na Avenida Waldemar Carlos Petrini, no Balneário Rincão, conforme documento em anexo.

Certos de contarmos com vosso atendimento, desde já, agradecemos.

  
**CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**  
CNPJ 83.812.404/0001-07



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

### 8.3. Memorial Descritivo da obra

MORADAS DO  
ATLÂNTICO



## ÍNDICE

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

## **MEMORIAL DESCRITIVO**

### **OBJETIVO:**

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

### **01 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

01.01 - O **RESIDENCIAL MORADAS DO ATLÂNTICO** será construído em Içara/SC, no distrito do Balneário Rincão, na rua nº 52, esquina com a avenida Waldemar Carlos Petrini.

### **02 - SERVIÇOS GERAIS**

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

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

02.03 - Será construído um almoxarifado/escritório.

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

02.05 - O tapume será construído em frente ao terreno.

02.06 - 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 fibrocimento 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 ou de madeira, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

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

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

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

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

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

09.07 - As áreas de serviço serão fechadas com janelas do tipo deslizantes, em alumínio pintado branco ou PVC, com vidros miniboreal, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

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

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

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

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

09.12 - As demais dependências de uso comum terão suas esquadrias em alumínio pintado branco, 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 das cozinhas, das áreas de serviço e dos banheiros dos apartamentos serão revestidas com azulejos de uma das marcas: CECRISA, PORTINARI, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, PISOFORTE, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

10.05 - Externamente, o empreendimento será rebocado com massa única e receberá o acabamento em cerâmica e pintura texturizada, conforme detalhes das fachadas, previstos no projeto arquitetônico.

10.06 - O teto das sacadas receberá forro de madeira ou gesso.

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

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

10.09 - As piscinas dos apartamentos de cobertura serão revestidas com pastilhas cerâmicas de uma das marcas: CECRISA, PORTINARI, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, PISOFORTE, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante.

## 11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES

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

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

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

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

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

## **12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS**

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

12.02 - As sacadas dos apartamentos terão rodapés em cerâmica.

12.03 - Os peitoris das janelas terão acabamento em pedra 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 aos 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 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 - Não serão fornecidos os lavatórios dos banheiros dos apartamentos.

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

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

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

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

15.08 - Não serão fornecidos os chuveiros dos apartamentos.

## **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, CORFIO 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 - Os apartamentos serão providos de local para a colocação de aparelhos de ar-condicionado, tipo *split*, conforme projeto arquitetônico. Não serão fornecidos os aparelhos e a tubulação para a instalação dos equipamentos.

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

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

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

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

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

## **18 - INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E PLUVIAIS**

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

## **19 - INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO**

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

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

## **20 - PINTURA**

20.01 - Todas as paredes e tetos dos apartamentos terão massa corrida (PVA), com acabamento em tinta acrílica fosca na cor branca, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, GOLDEN, KRESIL ou CRISTAL COLOR. Não serão executados serviços, tais como, pátina, epóxi, esponjado, gesso e outros.

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, somente poderá ser feita após a entrega do apartamento, por conta e risco do mesmo.

20.03 - A pintura externa será feita com textura acrílica adequada para exteriores e acabamento com tinta acrílica semibrilho, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, HIDRONORTH, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, KRESIL ou CRISTAL COLOR.

## **21 - CORPO DO PRÉDIO E DEMAIS INSTALAÇÕES**

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

## **22 - DIVERSOS**

22.01 - O condomínio será provido de gás canalizado, alimentado por meio de uma central de gás instalada no térreo, com botijões apropriados ao sistema, ou gás natural, desde que haja tubulação e fornecimento no local do empreendimento.

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

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

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

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

## **23 - DISPOSITIVOS GERAIS**

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

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

23.03 - A construtora se reserva ao direito de colocar os materiais estabelecidos neste Memorial Descritivo, sem a devida aprovação do proprietário.

23.04 - Eventuais modificações nos materiais ou nos acabamentos previstos no Memorial Descritivo, que gerarem crédito para o cliente, serão pagos por meio de carta de crédito, para retirada de materiais disponíveis no depósito da empresa, mediante aprovação do departamento técnico, na entrega das chaves.

23.05 - 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.

23.06 - 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.

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

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

23.09 - Os proprietários receberão, quando da entrega das chaves das unidades, um CR-ROM, com todos os projetos executivos, juntamente com o Manual do Proprietário.

Içara (SC), 4 de abril de 2013.



CRICIÚMA  
CONSTRUÇÕES



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8.4. Bibliografia.

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## **8.5. A.R.T.**

*Anotação de Responsabilidade Técnica.*





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

RESIDENCIAL  
**LAGUNA  
VERANO**

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

IMÓVEL SITUADO NA RUA SAUL ULYSSEA, N. 129,  
BAIRRO MAR GROSSO- MUNICÍPIO DE LAGUNA – SC.

**DATA:**

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matrícula n. 13.742	850,00 m <sup>2</sup>	R\$ 270.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, inacabado	6.367,97 m <sup>2</sup>	R\$ 142.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 412.000,00</b>



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## Notas Importantes

**DALTON DAVIS DAMIANI**, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.** para elaborar um Laudo de Avaliação referente a um empreendimento composto por 01 terreno urbano e 01 edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, imóvel este situado na Rua Raul Ulysseu, Bairro Mar Grosso, Município de Laguna – SC.

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

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

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

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

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

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

Responsável Técnico:

**DALTON DAVIS DAMIANI**

Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

**FRANCIELE DE SOUZA**

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

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

# Índice

<b>1. Informações Iniciais.....</b>	<b>07</b>
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	
<b>2. Caracterização da Região.....</b>	<b>10</b>
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	
<b>3. Caracterização do Imóvel.....</b>	<b>14</b>
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

<b>4. Metodologias Utilizadas.....</b>	<b>17</b>
4.1. Método para identificação do valor do terreno	
4.2. Método para identificação do valor da edificação	
<b>5. Especificação da Avaliação.....</b>	<b>19</b>
5.1. Para o terreno	
5.2. Para a edificação	
5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo	
<b>6. Determinação do Valor do Bem.....</b>	<b>20</b>
6.1. Avaliação do terreno	
6.2. Avaliação da edificação	
<b>7. Conclusão.....</b>	<b>23</b>
<b>8. Anexos</b>	
8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno	
8.2. Licença de Construção	
8.3. Licenças Ambientais	
8.4. Memorial Descritivo da obra	
8.5. Bibliografia	
8.6. A.R.T.	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## 1. INFORMAÇÕES INICIAIS

### 1.1. SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 83.812.404/0001-07

### 1.2. PROPRIETÁRIO:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 83.812.404/0001-07

### 1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terreno e benfeitorias.

### 1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

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

Uso atual: Sobre o terreno existe um empreendimento do tipo 1 edifício em alvenaria, para fim residencial multifamiliar, com 10 pavimentos, denominado EDIFÍCIO LAGUNA VERANO.



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 Município de Laguna – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **850,00 m<sup>2</sup>**, terreno matriculado sob n. 13.742: leste com a Rua Raul Ulyseia em 17,00 metros, oeste com a Rua Ouvidor Pardinho 17,00 metros, sul com Catarina Pacheco Martins 50,00 metros, norte com a Rua Voluntario Francisco Ferreira 50,00 metros..

Incluindo ainda **benfeitorias**, um empreendimento com área total de **6.367,97 m<sup>2</sup>** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 10 pavimentos, para fim residencial multifamiliar, edificação com área total projetada de **6.367,97 m<sup>2</sup>**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante. Construção não iniciada.

### 1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e benfeitorias**, localizado na Rua Raul Ulyseia, Bairro Mar Grosso, no Município de Laguna – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **850,00 m<sup>2</sup>**. Segundo vistoria “*in loco*”, o empreendimento em estudo encontra-se executado:

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

*Considerado somente: projetos, licenciamentos, barracão, limpeza terreno.*

Anexo a este laudo consta fotocópia da matrícula, a qual deu origem a área em estudo.

### 1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

Atualmente o imóvel em estudo encontra-se ocupado, por um empreendimento, uma edificação de uso residencial multifamiliar, a qual mal foi iniciada. 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.

### 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:

No início da colonização do Brasil, o território onde seria instalada Laguna constituía a parte mais meridional do Brasil, na Capitania de Santana. Neste município passa a linha imaginária criada no tratado de Tordesilhas em 1494, separando as terras de Portugal à leste e Espanha à oeste. Por este motivo, Laguna tornou-se um importante ponto geográfico para Portugal.

Em 1684 a vila de "Santo Antônio dos Anjos de Laguna" teve os seus fundamentos lançados pelo capitão vicentista, enérgico bandeirante, Domingos de Brito Peixoto (e seu filho Francisco de Brito Peixoto) que, antes, segundo crônicas da época, deixou o seu nome a breve estabelecimento, em uma enseada da baía sul da ilha. (fonte: *Colonização do Estado de Santa Catarina - dados históricos e estatísticos (1640-1916) - Secretaria Geral dos Negócios do Estado - 1917*).

Segundo outras fontes a atual cidade foi fundada em 1676 por colonos da capitania de São Vicente. Em 1714 a localidade foi elevada à categoria de vila e criado o município. Em 1847 obteve a categoria de cidade. De qualquer forma, Laguna é considerado o terceiro município mais antigo de Santa Catarina.



*Pôr-do-Sol na Lagoa de Santo Antônio no dia da Carreata da Festa de Santo Antônio dos Anjos de Laguna, no dia 7 de junho de 2009.*



*Dalton Davis Damiani*

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

Do extenso território original de Laguna, desmembraram-se duas capitais brasileiras: Porto Alegre e Florianópolis, antiga Desterro.

Em 1880 as freguesias mais importantes eram: Vila Nova, Santana do Mirim, Senhor Bom Jesus da Pescaria Brava, São João Batista do Imaruí e Nossa Senhora Mãe dos Homens do Araranguá.

De Laguna originaram-se os municípios que hoje fazem parte da "Associação do Municípios da Região da Laguna" (Amurel), entre eles o município de Tubarão. A Amurel foi fundada em 1970, e conta hoje com dezessete municípios.

Laguna também é conhecida por ser a terra natal de Anita Garibaldi, personagem importante da história, esposa do revolucionário Giuseppe Garibaldi.

## **2.2. ASPECTOS FÍSICOS:**

Segundo dados do Instituto Nacional de Meteorologia (Inmet), a temperatura mínima registrada em Laguna foi de 0,3 °C, ocorrida no dia 16 de junho de 1961. Já a máxima foi de 37,8 °C, observada dia 3 de setembro de 2010. O maior acumulado de chuva registrado na cidade em 24 horas foi de 190,7 mm, em 14 de maio de 2004.

## **2.3. LOCALIZAÇÃO:**

Laguna é um município brasileiro do estado de Santa Catarina. Localiza-se a uma latitude 28°28'57" sul e a uma longitude 48°46'51" oeste, estando a uma altitude de 2 metros. Sua população em 2014 era de 44 316 habitantes. Possui uma área de 445,24 km<sup>2</sup>. Em primeiro de janeiro de 2013 perdeu 1/5 de sua população com a instalação do município de Pescaria Brava.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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



*Imóvel situado no Sul do Brasil, Estado de Santa Catarina.*

#### **2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, com uso misto, comercial e residencial. Região litorânea.

#### **2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:**

O Município bem como a região do imóvel em estudo, dispõe de transporte coletivo municipal e interestadual, a coleta de resíduos ocorre semanalmente no bairro, dispõe de rede pública de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia fixa e móvel. O tratamento final de esgoto sanitário na região ocorre através de solução individual admitida pela municipalidade (fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro).

#### **2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:**

Cidade histórica e praiana, o carnaval da Laguna é considerado o melhor do sul do País. Seu carnaval é dividido entre as escolas de samba e os blocos carnavalescos. As agremiações desfilam no sambódromo inaugurado em 2007, sendo que nas semanas que antecedem a festa os ensaios são uma atração à parte.

Já os blocos partem de suas sedes e vão puxando a multidão até um palco que é montado na areia da praia. O bloco mais popular e mais antigo é o da Pracinha, que reúne pessoas de todas as idades, vai às ruas no domingo, partindo da Praça Souza França, no bairro do Magalhães. Há mais de 50 anos, de forma gratuita, os foliões seguem atrás de trios e carros de som até a madrugada. Há menos de 10 anos foram criados o Bloco Rosa e o Bloco Pangaré Elétrico, que vendem seus abadás e saem respectivamente no sábado e na segunda-feira, cuja "concentração" ocorre na zona portuária do Porto Pesqueiro de Laguna.

## 2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

Laguna apresenta diversas e lindas praias com destaque para a do Mar Grosso. A praia do GI e de Itapirubá destacam-se pelas dunas e preservação da natureza. O Farol de Santa Marta, localizado na Prainha do Farol, foi construído em 1891 por franceses e é considerado o maior das Américas e, mundialmente, o terceiro em alcance. A praia dos Molhes é o local favorito para a prática do surfe e da pesca. Suas águas apresentam temperatura mais amena devido a corrente marítima do Atlântico Sul. Normalmente observam-se pinguins chegando as praias no verão e outono.

O Canal do Molhes ou Molhes é o local onde pescadores e golfinhos trabalham juntos na captura de peixes, especialmente a tainha nos meses mais frios.



*Farol de Santa Marta*

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em estudo situa-se na Rua Raul Ulyseia, bairro Mar Grosso, distante a aproximadamente 300 metros do mar. Trata-se de 01 terreno e 1 edificação, ambas constituem o imóvel objeto do estudo, conforme já citado anteriormente. A edificação não foi iniciada, somente preliminares.



Figura 2 – Localização do imóvel em estudo.

#### 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 1 edifício em alvenaria para fim residencial multifamiliar, inacabado, somente realizado alguns serviços preliminares.



Figura 3 – Vista parcial do imóvel.

• **Vocação:**

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, no Bairro Mar Grosso, região litorânea, com uso diversificado, comercial, prestadores de serviço, intenso na atividade residencial multifamiliar.

### 3.3. ASPECTOS FÍSICOS:

Terreno com formato retangular, topografia plana, superfície seca, situado em esquina. Área total matriculada de 850,00 m<sup>2</sup>, e área total projetada de 6.367,97 m<sup>2</sup>.

### 3.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

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

### 3.5. RESTRIÇÃO FÍSICA E LEGAL AO APROVEITAMENTO:

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, região consolidada, com uso diversificado, intenso na atividade comercial, prestação de serviços e residencial multifamiliar. Não tivemos tempo hábil para solicitar ao município uma consulta de viabilidade, e no site do município não está disponível a planta de zoneamento.

### 3.6. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Sobre o terreno existe um empreendimento, uma edificação em alvenaria, um bloco com 10 (dez) pavimentos, para fim residencial multifamiliar. A referida edificação encontra-se inacabada, somente preliminares.

1) Benfeitorias: Área total projetada de 6.367,97 m<sup>2</sup>.

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



*Obra inacabada.*



*Somente preliminares.*





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:**

Há sobre o terreno um empreendimento, edifício em alvenaria de uso residencial multifamiliar, inacabado, entendendo que agregam valor comercial ao imóvel. A vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados pela Contratante, 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       | 850,00 |
| • dist. pólo | 0,30   |
| • frente     | 50,00  |
| • data       | 1,00   |

#### Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor total Médio: 269.713,46
- valor total Mínimo: 258.537,66
- valor total Máximo: 280.889,26

#### **Precisão: Grau III**

valor total =  $150.894,24 + 27.739,382 * 1/\text{área} + 40.906,739 * \ln(\text{dist. pólo}) + 15.412,827 * \ln(\text{frente}) + 41.907,851 * 1/\text{data}$

#### Campo de Arbitrio (± 15%)

- Limite Inferior: R\$ 229.256,44
- Limite Superior: R\$ 310.170,48

**Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:**

**Valor Terrenos = R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 6.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

**Empreendimento:** EDIFÍCIO LAGUNA VERANO  
**Endereço:** RUA RAUL ULYSSEA  
**Bairro:** MAR GROSSO  
**Município/UF:** LAGUNA/ SC.

**Data:** 01/06/2015  
**Área (m<sup>2</sup>):** 6.367,97  
**N. Pavimentos:** 10,00  
**CUB/SC (R\$/m<sup>3</sup>):** 1.701,25  
**Padrão:** Alto

ORÇAMENTO SINTÉTICO						
Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
1	SERV. PRELIMINARES	2,00	270.837,72	30,00	81.251,32	0,60
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	203.128,29	30,00	60.938,49	0,45
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	1.218.769,76			0,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	3.168.801,37			0,00
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	1.327.104,85			0,00
	esquadrias metálicas	0,32	43.334,04			0,00
	esquadrias de madeira	3,18	430.631,98			0,00
	ferragens	0,95	128.647,92			0,00
	vidros	0,20	27.083,77			0,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	236.983,01			0,00
	impermeabilizações	0,40	54.167,54			0,00
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,57	1.025.120,79			0,00
	azulejos	3,32	449.590,62			0,00
	revestimentos externos	4,12	557.925,71			0,00
	forros	0,59	79.897,13			0,00
	pinturas	12,00	1.625.026,34			0,00
	revestimentos especiais	0,10	13.541,89			0,00
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	67.709,43			0,00
	cerâmica	3,15	426.569,42			0,00
	piso acabado com polimento mec	3,01	407.610,77			0,00
	cimentados	2,37	320.942,70			0,00
	rodapés, soleiras e peitoris	1,47	199.065,73			0,00
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,40	325.005,27			0,00
	hidráulicas	1,40	189.586,41			0,00
	sanitária	0,80	108.335,09			0,00
	pluvial	0,70	94.793,20			0,00
	preventivo hidro	0,18	24.375,40			0,00
	preventivo elétrico	1,12	151.669,13			0,00
	mecânicas/ elevador(es)	1,00	135.418,86			0,00
	aparelhos e metais	0,20	27.083,77			0,00
10	COMPLEMENTAÇÕES					
	calafete / limpeza	0,06	8.125,13			0,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
	Paisagismo/ móveis	0,10	13.541,89			0,00
	ligações definitivas	0,64	86.668,07			0,00
	Administração	0,70	94.793,20			0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>10.833.508,96</b>		<b>142.189,81</b>	<b>1,05</b>
	<b>BDI estimado</b>	<b>25,00</b>	<b>13.541.886,20</b>			
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>					<b>142.000,00</b>	

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

**Valor Edificações = R\$ 142.000,00  
(Cento e quarenta e dois mil reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## 7. CONCLUSÃO

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

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (RS)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matrícula n. 13.742	850,00 m <sup>2</sup>	R\$ 270.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, inacabado	6.367,97 m <sup>2</sup>	R\$ 142.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>RS 412.000,00</b>

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **RS 412.000,00 (Quatrocentos e doze mil reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:

**DALTON DAVIS DAMIANI**

Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

**FRANCIELE DE SOUZA**

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

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8. Anexos

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





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

**8.1. Fotocópia da matrícula do Registro Imobiliário do terreno**

Livro nº 2 - 5R

Matrícula Nº 13.742

Data: Laguna SC, 11/06/1987

Um terreno urbano, situado no bairro do Mar Grosso, desta cidade de Laguna-SC, com a área de 850,00 m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta metros quadrados), contendo as seguintes confrontações e respectivas metragens: ~~frente~~ a leste com a Rua Saul Ulysséa, na extensão de 17,00 ms, ~~frente~~ a oeste, com a rua Ouvidor Pardiniho, na mesma extensão de 17,00 ms, estreitando pelas ~~laterais~~, lado sul, extrema com Catarina Pacheco Martins, na extensão de 50,00 ms e pelo lado norte, extrema com a rua Voluntário Francisco Ferreira, na extensão de 50,00 ms e mais uma casa residencial de alvenaria com a área total construída de 174,00 m<sup>2</sup>. PROPRIETÁRIO(S): LACY ZUKOSKI REMOR, brasileira, viúva, do lar, portadora do CIC/MF nº 522.804.119-20, residente nesta cidade de Laguna, à rua Saul Ulysséa 129. Registros Anteriores: nºs 12.816, 8.783 e 13.741 do livro 2-BM, 2-AQ e 2-BR, deste cartório. Laguna, 11 de Junho de 1987. Eu Luiz Paulo da Fonseca Carneiro, Oficial.

AV.1- 13.742 - Procedeu-se n/ ano a UNIFICAÇÃO dos imóveis constantes das matrículas acima referidas, nos termos do art.255, nº II da lei 6.015 de registros público, bem como requerimento devidamente assinado pela proprietária acima qualificada, assinado em 11 de junho de 1987, de cuja fusão resultou o imóvel desta matrícula. Laguna, 11 de junho do ano de 1987. Eu Luiz Paulo da Fonseca Carneiro, Oficial.

Protocolo nº 43.248 livro I-D, datado de 11/02/2008.  
R.2- 13.742- Nos termos do Formal de Partilha, feito no Cartório da 1ª Vara de Família e Sucessões, da Comarca de Porto Alegre-RS, devidamente assinado em 01 de Outubro de 2007, pela M. Ma. Juíza de Direito da vara respectiva, Dra. Maria Inês Claraz de Souza Linck, autos de inventário nº001/1.06.0197364-3, dos bens deixados por falecimento de Lacy Zukoski Remor para constar que o imóvel da presente matrícula coube aos herdeiros, CYNTHIA ZUKOSKI REMOR, brasileira, solteira, residente e domiciliada na Rua Marcelo Dias, nº 659, apto 26, na cidade de Porto Alegre-RS, portador do CPF nº 217.172.220-72 e CARLOS EDUARDO ZUKOSKI REMOR, marítimo, inscrito(a) no C.I. sob nº 1000751519, portador do CPF nº 466.894.867-53, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com MARIA AURORA DE OLIVEIRA REMOR, inscrito(a) na C.I. sob nº 770.149-7-SSP-SC, portador do CPF nº 377.023.519-34, brasileiros, residentes e domiciliados à rua Saul Ulysséa, nº 129, bairro Mar Grosso em Laguna-SC, avaliado em 60.000,00. Laguna-SC, 03 de Março de 2008. Eu Luiz Paulo da Fonseca Carneiro, Registrador. Emol. R\$ 487,69. Foi recolhido o FRJ no Banco BESC, conforme autenticação mecânica nº 1560014022008001509, no valor de R\$ 180,00.

Protocolo nº 45.844 livro I-D, datado de 14/07/2009.  
R.3- 13.742- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, feita nesta cidade de Laguna-SC, pelo Tabelião Designado Marcos Aurélio Lemos, assinada em 26 de Junho de 2009, lavrada as fls. 215/219 do livro 288, para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 83.812.404/0001-07, com sede em Rodovi. Luiz Rosso, 1090, bairro Primeir Link, na cidade de Criciúma-SC, com a Consolidação do Contrato Social devidamente registrada na JUCESC, sob nº 20082642052, e Nire nº 42 2 0040594-7, neste ato ato devidamente representado por seu Sócio Administrador, Sr. Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CPF nº 482.126.879-53, residente e domiciliado na cidade de Criciúma-SC, que se faz representar neste ato pelo seu bastante procurador o Sr. Rodolfo de Souza, brasileiro, casado, coreano, CPF nº 341.269.709-59, residente e domiciliado na cidade de Criciúma-SC, pelo preço de R\$ 600.000,00. INTERVENIENTE ANUENTE: MARIA AURORA DE OLIVEIRA REMOR, do lar, inscrito(a) na C.I. sob nº 770.149-7-SSP-SC, CPF 377.023.519-34, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, conforme certidão de casamento sob nº 487, fls. 145v do livro B-aus-002 no Ofício de registro civil nesta cidade de Laguna-SC, com CARLOS EDUARDO ZUKOSKI REMOR, marítimo, inscrito(a) na C.I. sob nº 1000751519 SJS-RS, CPF 466.894.867-53, brasileiros, residentes e domiciliados à rua Avenida João Pinho, nº 944, Ed. São Contado, aptº 201, bairro Mar Grosso, nesta cidade de Laguna-SC. Condições: As que constarem da escritura. Em cumprimento ao disposto na Lei Complementar Estadual 387 de 23 de julho de 2007 e, Ofício Circular 0029/2007, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, declaram as partes sob as penas da Lei que na presente transação não houve a intermediação de Corretores. Inscrição Municipal nº 02.03.054.0067.001. Laguna SC, 16 de julho de 2009. Eu Luiz Paulo da Fonseca Carneiro, Registrador. Emolumentos: R\$ 801,00.



SERVICÓ REGISTRAL HIPOTECÁRIO E ESPECIAL  
Municipal e Cartório de Laguna, Estado de Santa Catarina  
**CERTIDÃO**  
CERTIFICADO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 15 par. 1º da Lei nº 6.015 de 1967.

Laguna, 11 JAN. 2010  
Válido por 30 dias

Luiz Paulo da Fonseca Carneiro - Registrador  
Valéria Nacif Carneiro - Oficial Substituta  
Roselene de Oliveira Lopes - Escrevente Autorizada  
Custas \$ Total \$ 722,00

CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECÁRIO  
Luiz Paulo da Fonseca Carneiro Registrador  
Valéria Nacif Carneiro Oficial Substituta  
Roselene de Oliveira Lopes Escrevente Autorizada  
CNPJ/MF 83.563.858/0001-91  
Tel: (48) 3644-6040 / (48) 3644-0185  
COMARCA DE LAGUNA - ESTADO DE SANTA CATARINA



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8.2. Alvará de Licença de Construção



**ALVARÁ DE LICENÇA DE OBRA**

**Validade 04/04/2013**

**Número 000060**

**Processo 373/10**

A Prefeitura Municipal de LAGUNA, concede ALVARÁ DE LICENÇA DE OBRAS para CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA UM EDIFÍCIO COM 6367,97M2, conforme abaixo

**Concedido a: CRICIUMA CONSTRUCOES LTDA**

**CPF:**

**Características da Construção**

Área do Terreno: 850,00  
 Área Residencial: 6.367,97  
 Área do Porão: 0,00  
 Área Comercial: 0,00  
 Área Total: 6.367,97  
 Área Regularização: 6.367,97

Observações: CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA DO EDÍCIO RESIDENCIAL LAGUNA VERÃO COM ÁREA DE 6.367,97 M2

Endereço da obra: Rua SAUL ULYSSEA N.º 129  
 Bairro: MAR GROSSO

Responsável pelo Projeto: FRANCIANE BRAGHIROLI FERRARI  
 CREA n.º: 068356-8

Laguna(SC), 4 de Abril de 2011.

**1º TABELIONATO**  
 de Notas e Protestos

Tabelião: Carlos Alberto  
 Rua Felício Schmidt, 144  
 Cep: 88101-240 Fone: (47) 3333-1111

**AUTENTICAÇÃO**

Autentico a presente cópia fotostática que confere com a original apresentada em test. da verdade. Criciúma, 07 de Abril de 2011

072 - BEL.ª JOELMA NATAL VICENTIN  
 ESCRIVENTE NOTARIAL

ECR - Emplumados: 2,17 - Sala: 1,00 - 3,17 Sala nº CBFT8892



CONTRIBUICAO PARA O FUNDO DE MANUTENCAO E DESENVOLVIMENTO URBANO DE LAGUNA



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

### 8.3. Licenças Ambientais



FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE  
LAGUNA - SANTA CATARINA

**AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL MUNICIPAL – AM – 017/2011.**

A Fundação Lagunense do Meio Ambiente – FLAMA, no uso de suas atribuições que são conferidas pelo Art. 3º, parágrafo único, da Lei Nº 1.139 de 20 de fevereiro de 2006, regulamentada pela pelo Decreto Nº 1.965 de 4 de abril de 2007 e Resolução CONSEMA Nº 002/2007 que habilita a Fundação Lagunense do Meio Ambiente do Município de Laguna para realização do Licenciamento Ambiental das Atividades de Impacto Local, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina (DOE Nº 18.215/07), concede a presente Autorização Ambiental a:

**Nome:** Criciúma Construções

**Endereço:** Rua Engenheiro Voluntário Francisco Ferreira s/nº Bairro Mar Grosso

**Município:** Laguna - SC

**CGC/CPF:** 83.812.404/0001-07

**Responsável Técnico:** Marluci da Silva Oliveira CREA/SC 058054-9

**Atividade Autorizada**

Limpeza de terreno para fins de construção e remoção de vegetação rasteira

**Localização**

Rua Engenheiro Voluntário Francisco Ferreira s/nº Bairro Mar Grosso, Laguna/SC

**Observação**

- Considerando não haver supressão de vegetação nativa, nem tão pouco corte de espécies exóticas para corte.

**Restrições**

- As contidas no processo FLAMA 123/2010 e na Legislação Ambiental em vigor;
- Fica extremamente proibido movimentação de terra ou terraplanagem;
- Esta não autoriza o corte de árvores ou qualquer tipo de supressão de vegetação que não tiverá sido mencionada;
- Esta autorização é válida somente para o terreno mencionado conforme consta no registro de imóveis anexado ao processo;
- Esta autorização é passível de cancelamento, caso a execução do serviço não siga criteriosamente a documentação apresentada a esta Fundação.

Esta Autorização é válida pelo período de 120 dias a contar da presente data, conforme Processo de Licenciamento FLAMA Nº 123/2009 observadas as condições deste documento, (verso e anverso), bem como de seus anexos que, embora não transcritos, são parte integrante do mesmo.

**Local e Data:**

Laguna, 20 de abril de 2011

Assinatura da Autoridade Competente

Presidente Fundação Lagunense do Meio Ambiente (FLAMA)

Importante: Este documento ou cópia deverá permanecer no local de sua autorização.

**Documentos Anexos**

Nada consta

**CONDICIONANTES DE VALIDADE DESTA AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL MUNICIPAL – AM:**

**Esta Licença só terá validade se atendidas as exigências legais e as descritas abaixo:**

**1. CONDIÇÕES GERAIS:**

1.1 A FLAMA, mediante decisão motivada, poderá modificar as condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar, caso ocorra:

- violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou norma legal;
- omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença;
- e superveniência de graves riscos ambientais e da saúde pública.

1.2 O IBAMA e o órgão Ambiental Estadual, Distrital ou Municipal deverão ser comunicados, imediatamente, em caso de ocorrência de qualquer acidente que venha a causar dano ambiental.

1.3 A concessão da Licença Ambiental Municipal deverá ser publicada conforme a Resolução nº 006/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, sendo que as cópias das publicações deverão ser encaminhadas à FLAMA para constarem no processo de Licenciamento/Registro junto ao órgão.

1.4 Quaisquer alterações quanto a operação e funcionamento do serviço de terraplanagem deverão ser precedidas de anuência da FLAMA.

**2. CONTROLES AMBIENTAIS:**

2.1 Da Recuperação/Reabilitação Ambiental da área:

2.2 Resíduos Sólidos Domésticos;

2.3 Águas Pluviais;

**3. ATIVIDADE/CARACTERIZAÇÃO:**

- Limpeza de Terreno e remoção vegetação rasteira

**4. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:**

Deve-se considerar a Legislação Ambiental vigente:

Lei 6.938/1981 que dispõe sobre a política nacional do meio ambiente,

Deverão ainda, serem respeitadas as áreas de Preservação Permanente, previstas na Lei N° 4.771/65 (Código Florestal).

**Condições de validade desta Licença Ambiental Municipal – LAM**

a – A presente Licença não dispensa nem substitui alvarás ou certidões de qualquer natureza, exigidas pela Legislação Ambiental Federal, Estadual ou Municipal;

b – Os documentos de controle ambiental existentes deverão ser mantidos e operados adequadamente, de modo a conservar a eficiência, sendo tal responsabilidade de única e exclusiva desta empresa;

c – As alterações nas atuais atividades deverão ser precedidas de Licença, observando as Resoluções N° 003/2008 e N° 004/2008.

*Aline Triches Savi*

Ass. Técnico FLAMA  
FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE – FLAMA  
CNPJ – 083811020001-06  
Número ART: 03-005969-08

ALINE TRICHES SAVI  
Bióloga / FLAMA  
CR Bio 53810-03D

**1. CONDIÇÕES GERAIS:**

1.1 A FLAMA, mediante decisão motivada, poderá modificar as condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar, caso ocorra:

- violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou norma legal;
- omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença;
- e superveniência de graves riscos ambientais e da saúde pública.

1.2 O IBAMA e o órgão Ambiental Estadual, Distrital ou Municipal deverão ser comunicados, imediatamente, em caso de ocorrência de qualquer acidente que venha a causar dano ambiental.

1.3 A concessão da Licença Ambiental Municipal deverá ser publicada conforme a Resolução nº 006/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, sendo que as cópias das publicações deverão ser encaminhadas à FLAMA para constarem no processo de Licenciamento/Registro junto ao órgão.

1.4 A presente licença esta sendo concedida com base nas informações constantes no Relatório Ambiental Prévio (RAP) através do Processo Administrativo FLAMA 123/2011 apresentado pelo interessado, e não dispensa e não substitui alvarás ou certidões de qualquer natureza, exigidas pela Legislação Federal, Estadual ou Municipal.

**2. CONTROLES AMBIENTAIS:**

2.1 Da Recuperação/Reabilitação Ambiental da área:

2.2 Águas Pluviais: Sistema público de drenagem de águas pluviais.

2.3 Efluentes Sanitários: Tratamento composto de fossa séptica, filtro e sumidouro.

**3. ATIVIDADE/CARACTERIZAÇÃO:** Edifício Residencial Laguna Verano

3.1 – Área do terreno: 850,00 m<sup>2</sup>

3.2 – Área total de construção: 6.367,97 m<sup>2</sup>

3.3 – Área construída compõe de:

- Número de blocos: 01 contendo subsolo, térreo e 08 pavimentos de apartamentos.
- Número de Apartamentos: 51 unidades
- Apartamentos por andar: 06 unidades.
- Número de Pavimentos: 11 contendo, subsolo, andar térreo e 08 pavimentos com apartamentos

4. A cópia desta licença deverá ser afixada em local de fácil acesso e visível ao público, no próprio estabelecimento.

**5. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:**

Deve-se considerar a Legislação Ambiental vigente:

Lei 6.938/1981 que dispõe sobre a política nacional do meio ambiente,

Deverão ainda, serem respeitadas as áreas de Preservação Permanente, previstas na Lei Nº 4.771/65 (Código Florestal).

6. Deverá solicitar Licença Ambiental de Instalação (LAI) para operação de suas atividades.



Ass. Técnico FLAMA

FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE – FLAMA

CNPJ – 083811020001-06

Número ART: 03-005969-08

ALINE TRICHES SAVI

Bióloga / FLAMA

CR Bio 53810-03D





FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE  
LAGUNA - SANTA CATARINA

LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA MUNICIPAL – LAP N°005/2011

A Fundação Lagunense do Meio Ambiente – FLAMA, no uso de suas atribuições que são conferidas pelo Art. 3º, parágrafo único, da Lei N° 1.139 de 20 de fevereiro de 2006, regulamentada pela pelo Decreto N° 1.965 de 4 de abril de 2007 e Resolução CONSEMA N° 002/2007 que habilita a Fundação Lagunense do Meio Ambiente do Município de Laguna para realização do Licenciamento Ambiental das Atividades de Impacto Local, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina (DOE N° 18.215/07), concede a presente Licença Ambiental Prévia a:

**Nome:** Criciúma Construções

**Endereço:** Rod: Luiz Rosso, 1090 – Primeira Linha

**Município:** Criciúma/SC

**CNPJ:** 83.812.404/0001-07

**Responsável Técnico:** Richard Hilliann Schmidt      CREA/SC 067864-6

**Atividade**

Condomínios residenciais horizontais ou verticais localizados em municípios da Zona Costeira.

Código da atividade: 71.11.01

**Localização**

Rua Engenheiro Voluntário Francisco Ferreira s/nº Bairro Mar Grosso, Laguna/SC

**Observação**

**Restrições**

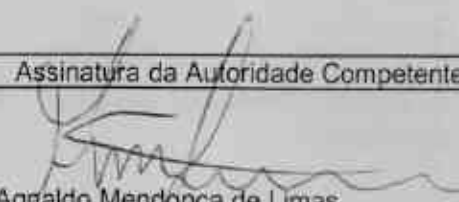
- As contidas no processo de Licenciamento FLAMA 123/2010 e na Legislação Ambiental em vigor;
- Fica extremamente proibido terraplanagem, movimentação e a comercialização das terras e dos materiais resultantes;
- Esta licença não autoriza o corte de árvores ou qualquer tipo de supressão de vegetação;
- Esta licença é passível de cancelamento, caso a execução do serviço não siga criteriosamente o projeto apresentado a esta Fundação.

Esta LAPM é válida pelo período de 180 (cento e oitenta) dias a contar da presente data, conforme Processo de Licenciamento FLAMA N° 123/2010 observadas as condições deste documento, (verso e anverso), bem como de seus anexos que, embora não transcritos, são parte integrante do mesmo.

**Local e Data:**

Laguna, 20 de abril de 2011

Assinatura da Autoridade Competente

  
Agraldo Mendonça de Limas  
Presidente Fundação Lagunense do Meio Ambiente (FLAMA)

**IMPORTANTE:** Este documento ou cópia deverá permanecer no local em posse do responsável pela atividade.

Documentos Anexos

NADA CONSTA

Esta Licença só terá validade se atendidas as exigências legais e as descritas abaixo:

- Projeto Aprovado pela Secretaria de Planejamento e Habitação - SEPLAN sob nº 3731/10, com data: 24/03/2011.
- Projeto da Rede Coletora de Esgoto Aprovado pela CASAN, com data: 01/02/2012.

**1. CONDIÇÕES GERAIS:**

- 1.1 A FLAMA, mediante decisão motivada, poderá modificar as condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar, caso ocorra violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou norma legal, omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença, e superveniência de graves riscos ambientais e da saúde pública.
- 1.2 O IBAMA e o órgão Ambiental Estadual, Distrital ou Municipal deverão ser comunicados, imediatamente, em caso de ocorrência de qualquer acidente que venha a causar dano ambiental.
- 1.3 A concessão da Licença Ambiental Municipal deverá ser publicada conforme a Resolução nº 006/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, sendo que as cópias das publicações deverão ser encaminhadas à FLAMA para constarem no processo de Licenciamento/Registro junto ao órgão.
- 1.4 A presente licença esta sendo concedida com base nas informações constantes no Relatório Ambiental Prévio (RAP) através do Processo Administrativo FLAMA 123/2011 apresentado pelo interessado, e não dispensa e não substitui alvarás ou certidões de qualquer natureza, exigidas pela Legislação Federal, Estadual ou Municipal.

**2. CONTROLES AMBIENTAIS:**

2.1 Da Recuperação/Reabilitação Ambiental da área:

- Apresentação do Plano de Controle Ambiental (PCA) para pós-conclusão das obras;
- Em períodos de estiagem umidificar o solo exposto durante a execução das obras;
- Cobrir a carga dos caminhões carregados; - orientar os funcionários à necessidade do uso de equipamento de proteção;
- Contratação de empresa credenciada para recolher entulhos da construção civil;
- Treinamento e orientação ambiental aos encarregados da obra;
- Adequação destinação do lixo orgânico e demais resíduos;
- Realizar o monitoramento periódico dos níveis de ruídos durante as fases de obras.

2.2 Águas Pluviais: instalação de dispositivos provisórios de drenagem e sedimentação, evitando assim o arraste de sólidos.

2.3 Efluentes Sanitários: será coletado e conduzido ao sistema fossa/filtro anaeróbio, através de uma rede de tubos em PVC com diâmetro igual ou superior a 150mm. O tratamento do esgoto será através de fossa séptica de câmara única e filtro anaeróbio e posteriormente lançado na rede pública coletora da CASAN conforme folhas 085 a 094 do processo 123/2010. Todo esgoto proveniente de cozinha, serão conduzidos a uma caixa de retenção de gordura e espuma, para posterior condução a fossa séptica. O esgoto pluvial será coletado em calhas impermeabilizadas conduzindo por coletores e levado ao coletor público.

**3. ATIVIDADE/CARACTERIZAÇÃO:** Edifício Residencial Laguna Verano.

3.1 - Área do terreno: 850,00 m<sup>2</sup>

3.2 - Área total de construção: 6.367,97 m<sup>2</sup>

3.3 - Área construída compõe de:

- Número de blocos: 01 contendo subsolo, térreo e 08 pavimentos de apartamentos.
- Número de Apartamentos: 51 unidades
- Apartamentos por andar: 06 unidades
- Número de Pavimentos: 11 contendo, subsolo, andar térreo e 08 pavimentos com apartamentos

4. A cópia desta licença deverá ser afixada em local de fácil acesso e visível ao público, no próprio estabelecimento.

**5. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:**

Deve-se considerar a Legislação Ambiental vigente:

Lei 6.938/1981 que dispõe sobre a política nacional do meio ambiente.

Deverão ainda, serem respeitadas as áreas de Preservação Permanente, previstas na Lei Nº 4.771/65 (Código Florestal)

6. Deverá solicitar Licença Ambiental de Operação (LAO) para o funcionamento de suas atividades.

*Aline Triches Savi*  
Ass. Técnico FLAMA

FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE - FLAMA  
CNPJ - 083811020001-06 Número ART: 03-005969-08

ALINE TRICHES SAVI

Bióloga / FLAMA  
CR Bio 53810-03D



FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE  
LAGUNA - SANTA CATARINA

LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO MUNICIPAL – LAI N°003/2012

A Fundação Lagunense do Meio Ambiente – FLAMA, no uso de suas atribuições que são conferidas pelo Art. 3º, parágrafo único, da Lei N° 1.139 de 20 de fevereiro de 2006, regulamentada pela pelo Decreto N° 1.965 de 4 de abril de 2007 e Resolução CONSEMA N° 002/2007 que habilita a Fundação Lagunense do Meio Ambiente do Município de Laguna para realização do Licenciamento Ambiental das Atividades de Impacto Local, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina (DOE N° 18.215/07), concede a presente Licença Ambiental de Instalação a:

**Nome:** Criciúma Construções

**Endereço:** Rod: Luiz Rosso, 1090 – Primeira Linha

**Município:** Criciúma/SC

**CNPJ:** 83.812.404/0001-07

**Responsável Técnico:** André Luiz Magagnin CREA/SC 104.422-8  
Gustavo de Luca Dalsasso CREA/SC 095.311-1

**Atividade**

Condomínios residenciais horizontais ou verticais localizados em municípios da Zona Costeira.

Código da atividade: 71.11.01

**Localização**

Rua Engenheiro Voluntário Francisco Ferreira s/n° Bairro Mar Grosso, Laguna/SC

Latitude 28°29'00,70" e Longitude 48°46'13,95"

**Observação**

**Restrições**

- As contidas no processo de Licenciamento FLAMA 123/2010 e na Legislação Ambiental em vigor;
- Fica extremamente proibido terraplanagem, movimentação e a comercialização das terras e dos materiais resultantes;
- Esta licença não autoriza o corte de árvores ou qualquer tipo de supressão de vegetação;
- Esta licença é passível de cancelamento, caso a execução do serviço não siga criteriosamente o projeto apresentado a esta Fundação.

Esta LAIM é válida pelo período de 180 (cento e oitenta) dias a contar da presente data, conforme Processo de Licenciamento FLAMA N° 123/2010 observadas as condições deste documento, (verso e anverso), bem como de seus anexos que, embora não transcritos, são parte integrante do mesmo.

**Local e Data:**

Laguna, 03 de abril de 2012

Assinatura da Autoridade Competente

Agnaldo Mendonça de Limas  
Presidente Fundação Lagunense do Meio Ambiente  
(FLAMA)

**IMPORTANTE:** Este documento ou cópia deverá permanecer no local em posse do responsável pela atividade.

Documentos Anexos

NADA CONSTA

Esta Licença só terá validade se atendidas as exigências legais e as descritas abaixo:

- Projeto Aprovado pela Secretaria de Planejamento e Habitação - SEPLAN sob nº 3731/10, com data: 24/03/2011.
- Projeto da Rede Coletora de Esgoto Aprovado pela CASAN, com data: 01/02/2012.

**1. CONDIÇÕES GERAIS:**

- 1.1 A FLAMA, mediante decisão motivada, poderá modificar as condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar, caso ocorra:
- violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou norma legal;
  - omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença;
  - e superveniência de graves riscos ambientais e da saúde pública.
- 1.2 O IBAMA e o órgão Ambiental Estadual, Distrital ou Municipal deverão ser comunicados, imediatamente, em caso de ocorrência de qualquer acidente que venha a causar dano ambiental.
- 1.3 A concessão da Licença Ambiental Municipal deverá ser publicada conforme a Resolução nº 006/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, sendo que as cópias das publicações deverão ser encaminhadas à FLAMA para constarem no processo de Licenciamento/Registro junto ao órgão.
- 1.4 A presente licença esta sendo concedida com base nas informações constantes no Relatório Ambiental Prévio (RAP) através do Processo Administrativo FLAMA 123/2011 apresentado pelo interessado, e não dispensa e não substitui alvarás ou certidões de qualquer natureza, exigidas pela Legislação Federal, Estadual ou Municipal.

**2. CONTROLES AMBIENTAIS:**

- 2.1 Da Recuperação/Reabilitação Ambiental da área:
- Apresentação do Plano de Controle Ambiental (PCA) para pós-conclusão das obras;
  - Em períodos de estiagem umidificar o solo exposto durante a execução das obras;
  - Cobrir a carga dos caminhões carregados; - orientar os funcionários à necessidade do uso de equipamento de proteção;
  - Contratação de empresa credenciada para recolher entulhos da construção civil;
  - Treinamento e orientação ambiental aos encarregados da obra;
  - Adequação destinação do lixo orgânico e demais resíduos;
  - Realizar o monitoramento periódico dos níveis de ruídos durante as fases de obras.
- 2.2 Águas Pluviais: instalação de dispositivos provisórios de drenagem e sedimentação, evitando assim o arraste de sólidos.
- 2.3 Efluentes Sanitários: será coletado e conduzido ao sistema fossa/filtro anaeróbio, através de uma rede de tubos em PVC com diâmetro igual ou superior a 150mm. O tratamento do esgoto será através de fossa séptica de câmara única e filtro anaeróbio e posteriormente lançado na rede pública coletora da CASAN conforme folhas 085 a 094 do processo 123/2010. Todo esgoto proveniente de cozinha, serão conduzidos a uma caixa de retenção de gordura e espuma, para posterior condução a fossa séptica. O esgoto pluvial será coletado em calhas impermeabilizadas conduzindo por coletores e levado ao coletor público.

**3. ATIVIDADE/CARACTERIZAÇÃO: Edifício Residencial Laguna Verano.**

- 3.1 - Área do terreno: 850,00 m<sup>2</sup>
- 3.2 - Área total de construção: 6.367,97 m<sup>2</sup>
- 3.3 - Área construída compõe de:
- Número de blocos: 01 contendo subsolo, térreo e 08 pavimentos de apartamentos.
  - Número de Apartamentos: 51 unidades
  - Apartamentos por andar: 06 unidades.
  - Número de Pavimentos: 11 contendo, subsolo, andar térreo e 08 pavimentos com apartamentos.

4. A cópia desta licença deverá ser afixada em local de fácil acesso e visível ao público, no próprio estabelecimento.

**5. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:**

Deve-se considerar a Legislação Ambiental vigente:  
Lei 6.938/1981 que dispõe sobre a política nacional do meio ambiente,  
Deverão ainda, serem respeitadas as áreas de Preservação Permanente, previstas na Lei Nº 4.771/65 (Código Florestal).

6. Deverá solicitar Licença Ambiental de Operação (LAO) para o funcionamento de suas atividades.

*Celine Triches Savi*

Ass. Técnico FLAMA

FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE - FLAMA  
CNPJ - 083811020001-06 Número ART: 03-005969-08

ALINE TRICHES SAVI

Bióloga / FLAMA  
CR Bio 53810-03D



FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE  
LAGUNA - SANTA CATARINA

LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO MUNICIPAL – LAI N°013/2012

A Fundação Lagunense do Meio Ambiente – FLAMA, no uso de suas atribuições que são conferidas pelo Art. 3º, parágrafo único, da Lei N° 1.139 de 20 de fevereiro de 2006, regulamentada pela pelo Decreto N° 1.965 de 4 de abril de 2007 e Resolução CONSEMA N° 002/2007 que habilita a Fundação Lagunense do Meio Ambiente do Município de Laguna para realização do Licenciamento Ambiental das Atividades de Impacto Local, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina (DOE N° 18.215/07), concede a presente Licença Ambiental de Instalação a:

Nome: Criciúma Construções Ltda.

Endereço: Rod. Luiz Rosso n° 1090 – Primeira Linha

Município: Criciúma/SC

CNPJ: 83.812.404/0001-07

Responsável Técnico: Andre Luiz Magagnin CREA/SC 104.422-8  
Gustavo de Luca Dalsasso CREA/SC 095.311-1

**Atividade**

Condomínios residenciais horizontais ou verticais localizados em municípios da Zona Costeira.

Código da atividade: 71.11.01

**Localização**

Rua Engenheiro Voluntario Francisco Ferreira s/n° – Mar Grosso, Laguna/SC  
Latitude 28°29'00,70" e Longitude 48°46'13,95"

**Observação**

**Restrições**

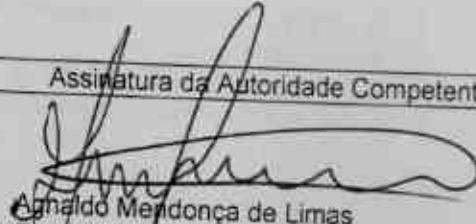
- As contidas no processo de Licenciamento FLAMA 123/2010 e na Legislação Ambiental em vigor.
- Fica extremamente proibido terraplanagem, movimentação e a comercialização das terras e dos materiais resultantes.
- Esta licença não autoriza o corte de árvores ou qualquer tipo de supressão de vegetação;
- Esta licença é passível de cancelamento, caso a execução do serviço não siga criteriosamente o projeto apresentado a esta Fundação.

Esta LAIM é válida pelo período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da presente data, conforme Processo de Licenciamento FLAMA N° 123/2010 observadas as condições deste documento, (verso e anverso), bem como de seus anexos que, embora não transcritos, são parte integrante do mesmo.

Local e Data:

Laguna, 08 de Outubro de 2012

Assinatura da Autoridade Competente

  
Arnaldo Mendonça de Limas  
Presidente Fundação Lagunense do Meio Ambiente  
(FLAMA)

**IMPORTANTE:** Este documento ou cópia deverá permanecer no local em posse do responsável pela atividade.

**CONDICIONANTES DE VALIDADE DESTA LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL – LAT:**

**1. CONDIÇÕES GERAIS:**

1.1 A FLAMA, mediante decisão motivada, poderá modificar as condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar, caso ocorra:

- Violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou norma legal;
- Omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença;
- E superveniência de graves riscos ambientais e da saúde pública.

1.2 O IBAMA e o órgão Ambiental Estadual, Distrital ou Municipal deverão ser comunicados, imediatamente, em caso de ocorrência de qualquer acidente que venha a causar dano ambiental.

1.3 A concessão da Licença Ambiental Municipal deverá ser publicada conforme a Resolução nº 006/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, sendo que as cópias das publicações deverão ser encaminhadas à FLAMA para constarem no processo de Licenciamento/Registro junto ao órgão.

**2. ATIVIDADE/CARACTERIZAÇÃO: Terraplanagem e Movimentação de Terra para nivelamento do terreno localizado na RUA Voluntário Francisco Ferreira, Mar Grosso.**

2.1 – Área da terraplanagem: 1.337,999 m<sup>2</sup>

2.2 – Volume do solo a ser movimentado: 1.243,108 m<sup>3</sup>

2.3 – O material excedente será doado a Secretaria de Obras e Saneamento do Município de Laguna

2.4 – Durante o processo de terraplanagem estão previstos a utilização dos seguintes equipamentos:

- Retroescavadeira
- Pá carregadeira
- Caminhões Basculantes

**3. CONTROLES AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS:**

3.1 Emissões Atmosféricas: a movimentação de equipamentos durante a atividade pode ocasionar a suspensão de partículas, para minimizar esse impacto será realizado o umedecimento das vias de acesso. Além da cobertura das cargas com lona durante o transporte.

3.2 Geração de Vibrações, Ruídos e Impactos à Macro e Microacessibilidade: Promover adequada sinalização, isolamento da área em relação a trânsito de pessoas e animais, contratação de funcionários especializados e utilização de EPI's.

3.3 Águas Pluviais: as águas pluviais deverão ser conduzidas através de drenagem superficial, para coleta e condução das águas superficiais que precipitarão sobre a área em estudo, conforme Memorial Descritivo.

**4. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:**

4.1 Garantir a estabilidade das áreas adjacentes à área a planar, inclusive a vegetação de modo a não afetar a vizinhança.

**5. A cópia desta licença deverá ser afixada em local de fácil acesso e visível ao público, no próprio estabelecimento.**

Caso necessário o empreendedor deverá no prazo de 01 (um) mês antes do vencimento desta Licença, requerer a Renovação da Licença Ambiental de Terraplanagem.

Devem ser preservadas as estradas de acesso ao local e realizada as devidas recuperações, caso haja algum dano.

**Condições de validade desta Licença Ambiental de Terraplanagem – LAT**

a – A presente Licença não dispensa nem substitui alvarás ou certidões de qualquer natureza, exigidas pela Legislação Ambiental Federal, Estadual ou Municipal;

b – Os documentos de controle ambiental existentes deverão ser mantidos e operados adequadamente, de modo a conservar a eficiência, sendo tal responsabilidade de única e exclusiva desta empresa;

c – As alterações nas atuais atividades deverão ser precedidas de Licença, observando as Resoluções Nº 003/2008 e Nº 004/2008.

Ass. Técnico FLAMA

FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE – FLAMA

CNPJ - 083811020001-06

*Magda de Andrade Ferreira*

Magda de Andrade Ferreira  
Geóloga - CREA/PR 116053-D  
Magda de Andrade Ferreira  
Geóloga  
CREA/PR 116053-D  
Fundação Lagunense do Meio Ambiente



FUNDAÇÃO LAGUNENSE DO MEIO AMBIENTE  
LAGUNA - SANTA CATARINA

LICENÇA AMBIENTAL TERRAPLANAGEM MUNICIPAL – LAT N° 004/2013

A Fundação Lagunense do Meio Ambiente – FLAMA, no uso de suas atribuições que são conferidas pelo Art. 3º, parágrafo único, da Lei N° 1.139 de 20 de fevereiro de 2006, regulamentada pelo Decreto N° 1.965 de 4 de abril de 2007 e Resolução CONSEMA N° 002/2007 que habilita a Fundação Lagunense do Meio Ambiente do Município de Laguna para realização do Licenciamento Ambiental das Atividades de Impacto Local, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina (DOE N° 18.215/07), concede a presente Licença Ambiental Municipal a:

Nome: Criciúma Construções Ltda

Endereço: Rodovia Luiz Rosso, 1090 – Bairro Primeira Linha

Município: Criciúma/SC

CPF: 83.812.404/0001-07

Responsável Técnico:

Eng. Agrimensor Ademir Magagnin CREA/SC 013637-4 ART N° 4875594-9

Eng. Civil Jose Teixeira Fernandes CREA/SC 118169-1 ART N° 4864306-6

Atividades

Licença Ambiental Municipal para Terraplanagem e Movimentação de Terra  
Lei Municipal N° 1.190/2007 – Processo FLAMA N° 123/2010 URB

Localização

Rua Voluntário Francisco Ferreira – Bairro Mar Grosso – Laguna (SC)  
Coordenadas UTM 718.240/6.847.204

Observação

- Terraplanagem em terreno sob matrícula N° 13.742 em área de 1.337.999 m².
- Volume movimentado: 1.243,108 m³ de terra.
- O material excedente será doado a Secretaria de Obras e Saneamento do Município de Laguna

Restrições

- As contidas no processo de Licenciamento - FLAMA N° 123/2010 URB e Parecer Técnico - PT N° 247/2013 e Legislação Ambiental em vigor;
- Fica extremamente proibida a comercialização das terras e dos materiais resultantes;
- Esta licença é passível de cancelamento, caso a execução do serviço não siga criteriosamente o projeto apresentado a esta Fundação.

Esta LAT é válida pelo período de 6 (seis) meses a contar da presente data, conforme Processo de Licenciamento FLAMA N° 123/2010 URB observadas as condições deste documento, (verso e anverso), bem como de seus anexos que, embora não transcritos, são parte integrante do mesmo.  
Local e Data:

Laguna, 11 de novembro de 2013

Assinatura da Autoridade Competente

Amemar de Oliveira

Presidente Fundação Lagunense do Meio Ambiente  
(FLAMA)

**IMPORTANTE:** Este documento ou cópia deverá permanecer no local em posse do responsável pela atividade.



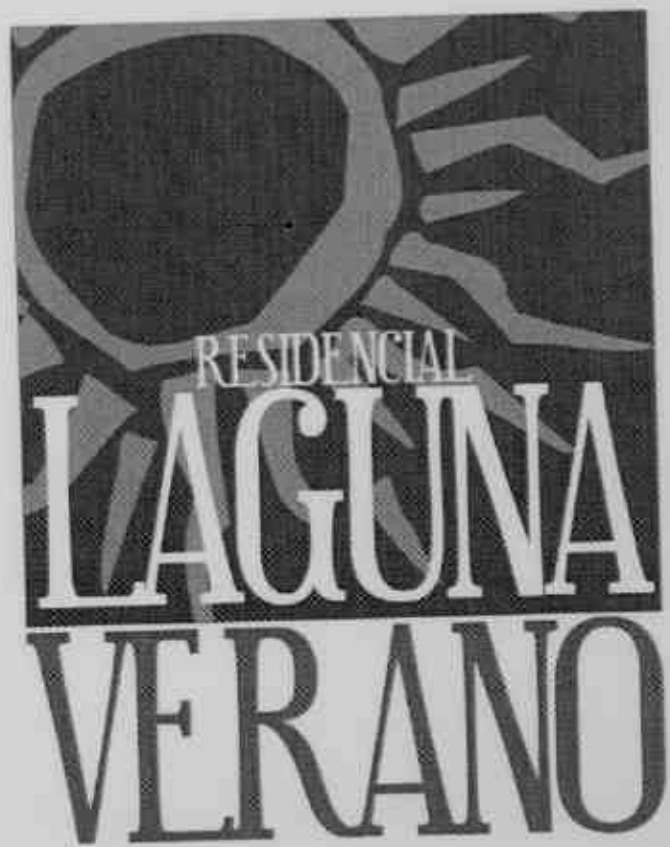
Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

#### 8.4. Memorial Descritivo da obra



A stylized graphic of a sun with rays, rendered in a dark, textured style. The sun is a large circle with a smaller circle inside it, and the rays are jagged lines extending from the right side. The text is overlaid on this graphic.

RESIDENCIAL  
**LAGUNA**  
**VERANO**

## ÍNDICE

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

## **MEMORIAL DESCRITIVO**

### **OBJETIVO:**

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

### **01 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

01.01 - O **RESIDENCIAL LAGUNA VERANO** será construído em Laguna/SC, na rua Voluntário Francisco Ferreira, esquina com as ruas Ouvidor Pardiniho e Saul Ulyssea, bairro Mar Grosso.

### **02 - SERVIÇOS GERAIS**

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

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

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

02.04 - Será construído um almoxarifado/escritório.

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

02.06 - O tapume será construído em frente ao terreno.

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

### **03 - PREPARAÇÃO DO TERRENO**

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

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

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

### **04 - FUNDAÇÕES**

04.01 - As fundações serão de acordo com projeto específico.

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

### **05 - ESTRUTURAS**

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

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

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

## 06 - IMPERMEABILIZAÇÃO

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

06.02 - 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 ou BRASILIT, fixadas adequadamente.

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

## 09 - ESQUADRIAS

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

09.02 - As portas de entrada e as internas dos apartamentos serão semiocas, em madeira beneficiada e/ou tratada, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

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

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

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

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

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

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

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

09.10 - As portas de acesso às garagens serão semiocas, em madeira beneficiada e/ou tratada, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

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

## 10 - REVESTIMENTOS

- 10.01 - As superfícies das paredes e dos tetos deverão ser limpas e abundantemente molhadas, antes do início da operação.
- 10.02 - Todas as superfícies destinadas a receber revestimentos serão chapiscadas com argamassa, no traço 1:4 de cimento e areia.
- 10.03 - Todas as paredes e tetos internos, que não levarem revestimentos especiais, receberão reboco do tipo massa única.
- 10.04 - As paredes dos banheiros serão revestidas com azulejos 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 e das áreas de serviço 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 edifício será rebocado com massa única e receberá o acabamento em cerâmica e pintura texturizada, conforme detalhes das fachadas, do projeto arquitetônico.
- 10.07 - O teto das sacadas receberá forro de madeira, gesso ou PVC.
- 10.08 - O hall de entrada do edifício terá o forro rebaixado em gesso.
- 10.09 - Os tetos dos banheiros e das áreas de serviço dos apartamentos serão rebaixados com forro de gesso ou PVC.
- 10.10 - O teto do salão de festas será rebaixado com forro de gesso.

## 11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES

- 11.01 - Todas as dependências dos apartamentos terão, como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.
- 11.02 - As garagens e áreas de manobras cobertas terão, como piso, concreto alisado ou lajota de concreto.
- 11.03 - A calçada da rua terá, como piso, lajota de concreto ou cerâmica antiderrapante.
- 11.04 - O hall de entrada do edifício, o salão de festas e a circulação entre os apartamentos terão, como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, PISOFORTE, ITAGRES, CECRISA, CEUSA, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.
- 11.05 - As escadarias terão, como piso, reboco desempenado com pintura apropriada.
- 11.06 - O acesso descoberto às garagens terá, como pavimentação, lajota de concreto, pavimentação em concreto desempenado ou brita.

## 12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS

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

12.02 - As paredes da circulação comum, onde existir piso cerâmico, receberão rodapés em cerâmica ou madeira beneficiada e/ou tratada.

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

### **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 latão ou ferro pintado.

### **14 - VIDROS**

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

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

14.03 - Os demais vidros serão lisos e transparentes.

### **15 - APARELHOS SANITÁRIOS**

15.01 - Os banheiros dos apartamentos 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 - Não serão fornecidos os assentos dos vasos sanitários.

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

15.05 - Não serão colocados tampos e pias nas cozinhas.

15.06 - Não serão colocados armários nos banheiros.

15.07 - Nas áreas de serviço, não serão colocados tanques.

15.08 - Não serão fornecidos os chuveiros.

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

### **16 - METAIS**

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

16.02 - Não serão fornecidos 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, revestido 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: LUMBRÁS, IRIEL ou SIEMENS. A cablagem telefônica será executada, bem como as tomadas colocadas.

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

17.04 - O 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.

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

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

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

17.08 - As instalações telefônicas serão executadas, conforme projeto, havendo pontos nas salas de estar e nas suítes.

## **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.

## **19 - INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO**

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

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

## **20 - PINTURA**

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

20.03 - A pintura externa será feita com textura acrílica adequada para exteriores, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, RESICOLOR, ANJO, KRESIL, HIDRONORTH 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 as orientações contidas no projeto arquitetônico ou por determinação do autor ou pelo responsável pela execução da obra.

## 22 - DIVERSOS

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

22.02 - Não serão colocados boxes nos banheiros.

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

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

22.05 - O salão de festas será provido de churrasqueira com respectivos pontos de água e esgoto.

22.06 - O edifício disporá de 2 (dois) elevadores, com capacidade adequada ao projeto, de uma das marcas: ATLAS, SCHINDLER, SUR, OTIS, ORONA, DINÂMICA, KONE ou CASTELO, 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. Eventuais créditos ou débitos, provenientes de serviços ou de materiais, serão pagos na entrega das chaves do apartamento.

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

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

23.04 - 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.

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

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

Criciúma (SC), 14 de dezembro de 2009.







Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## 8.5. Bibliografia.

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## **8.6. A.R.T.**

*Anotação de Responsabilidade Técnica.*