



Dalton Davis Damiani

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

Bens imóveis em Laguna/SC

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:

MUNICÍPIO DE LAGUNA - SC.

DATA:

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Lote 38 Q 16-N, mat. n° 3.767	540,00 m ²	R\$ 70.000,00
01	Estrada Geral Santa Marta Pequena	5.157,60 m ²	R\$170.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 240.000,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.** para elaborar um Laudo de Avaliação referente a **02 terrenos urbano para fins residenciais e/ou comerciais**, imóveis este **situados no Balneário Praia do Sol e Campos Verdes, 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 retificar este Laudo de Avaliação, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

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

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

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

Responsável Técnico:

DALTON DAVIS DAMIANI

Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

FRANCIELE DE SOUZA

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

MORGANA SAVI APOLINÁRIO

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Índice

1.	Informações Iniciais.....	06
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.	Finalidade	
1.7.	Objetivo	
1.8.	Vistoria	
2.	Caracterização da Região.....	08
2.1.	Aspectos Gerais	
2.2.	Aspectos Físicos	
2.3.	Localização	
2.4.	Uso e Ocupação do Solo	
2.5.	Infraestrutura Urbana	
2.6.	Atividades Existentes	
2.7.	Equipamentos Comunitários	
3.	Caracterização dos Imóveis.....	11
3.1.	Lot. Praia Do Sol - Cod. 994-12	
3.2.	Imóvel Campos Verdes	
4.	Metodologias Utilizadas.....	14
4.1.	Método para identificação do valor dos Bens	
4.2.	Pressupostos e Ressalvas	
5.	Determinação do Valor dos Bens.....	15
5.1.	Lot. Praia Do Sol - Cod. 994-12	
5.2.	Imóvel Campos Verdes	
6.	Conclusão.....	16
7.	Anexos.....	17
7.1.	Fotocópia dos Contratos dos Imóveis	
7.2.	Bibliografia	
7.3.	A.R.T.	

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

1.1. SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ: 83.812.404/0001-07

1.2. PROPRIETÁRIO:

Foram fornecidos pelo Contratante contratos de **Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis**, passando os bens para a CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 83.812.404/0001-07, entretanto não foi fornecida a matrícula de registro dos imóveis para que se pudesse observar qual o atual proprietário segundo o título dominial.

1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terrenos.

1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

Os terrenos objetos do estudo tratam-se de lotes baldios, em desuso, segundo fotos fornecidas pelo Contratante.

1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bens imóveis referente a: **02 terrenos**, localizados no Município de Laguna – SC, onde passamos a descrevê-lo:

- Conforme **Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis**:

- "terreno urbano situado no **BALNEÁRIO PRALA DO SOL**, município e comarca de Laguna/SC, na Rua Norte Sul, esquina com a Rua nº 9, com área de 540,00 m², correspondente



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

ao Lote nº 38, da Quadra nº 16-N, do LOTEAMENTO PRAIA DO SOL, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 3.767, do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecário da Comarca de Laguna/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Laguna/SC, sob nº 03.03.022.0318.001.

- "terreno de posse situado na localidade de Campos Verdes, município e comarca de Laguna/SC, na Estrada Geral Santa Marta Pequena, com área de 5.157,60 m².

1.6. FINALIDADE:

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

1.7. OBJETIVO:

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

1.8. VISTORIA:

Devido ao curto espaço de tempo para confecção dos trabalhos, não foram realizadas vistorias nestes imóveis. Para a elaboração do presente laudo, os imóveis foram analisados com base em Contratos e fotos fornecidos pelo Contratante.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde os imóveis em estudo localizam-se é no Balneário Praia do Sol e Campos Verdes, no Município de Laguna /SC. Trata-se de região litorânea, próximo da orla marítima.

2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

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

2.3. LOCALIZAÇÃO:

O Município de Laguna, está situado na Região Sul do Estado de Santa Catarina, a uma latitude de 28° 28' 54" ao Sul e longitude 48° 46' 56" à W de Greenwich e altitude média de 4 metros. Possui uma área aproximada de 441,565 Km², e população estimada de 44.316 habitantes (ano 2014).

O acesso é através da BR-101, pela zona Norte, por Jaguaruna pela zona Sul e Capivari de Baixo pela zona Oeste e BR 116 com conexão SC 436 (Lages) principalmente para turistas residentes no Oeste do Rio Grande do Sul e Oeste de Santa Catarina

Tem como municípios vizinhos: Ao norte com Imbituba e Imaruí; ao sul com Jaguaruna; ao oeste com Capivari de Baixo, Tubarão e Pescaria Brava e ao leste com o Oceano Atlântico.



Figura 1 – Imagem de satélite da localização de Laguna no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>

2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Os Imóveis situam-se em Zona urbana do Município. Trata-se de região litorânea, próximo da orla marítima. Região muito utilizada por casas residenciais, para fins de veraneio.

2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O sistema viário é servido por vias com pavimentação asfáltica e primária, a região possui transporte coletivo municipal, coleta de resíduos ocorre semanalmente, possui rede pública de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel. O esgoto sanitário se dá através de estação de tratamento individual de efluentes.



Dalton Davis Damiani

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

2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:

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

2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

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

3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. LOT. PRAIA DO SOL - COD. 994-12

Terreno urbano situado no BALNEÁRIO PRAIA DO SOL, município e comarca de Laguna/SC, na Rua Norte Sul, esquina com a Rua nº 9, com área de 540,00 m², correspondente ao **Lote nº 38, da Quadra nº 16-N**, do LOTEAMENTO PRAIA DO SOL, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 3.767, do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecário da Comarca de Laguna/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Laguna/SC, sob nº 03.03.022.0318.001.



Figura 2 – Acesso aos imóveis em estudo.



Figura 3 – Vista Parcial dos imóveis em estudo.



Figura 4 – Vista Parcial dos imóveis em estudo.



Figura 5 – Vista Parcial dos imóveis em estudo.

3.2. IMÓVEL CAMPOS VERDES

Terreno de posse situado na localidade de Campos Verdes, município e comarca de Laguna/SC, na Estrada Geral Santa Marta Pequena, com área de 5.157,60 m².

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 DOS BENS:

Para avaliação dos Terrenos, fez-se uso de **Parecer Técnico** através de comparação dos 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 relação ao imóvel avaliando, observando-se:

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

4.2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

Devido ao curto espaço de tempo para confecção dos trabalhos, não foram realizadas vistorias nestes imóveis. Para a elaboração do presente laudo, os imóveis foram analisados com base em Contratos e fotos fornecidos pelo Contratante.

Os terrenos objetos do estudo tratam-se de lotes baldios, em desuso, segundo as fotos fornecidas pelo Contratante.

Nas avaliações 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 informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS

5.1 LOT. PRAIA DO SOL - COD. 994-12:

Dados do imóvel avaliado:

- área terreno 540,00
- valor total Médio: R\$ 70.000,00

Campo de Arbitrio (+ 15%)

- Limite Inferior: R\$ 59.500,00
- Limite Superior: R\$ 80.500,00

Valor Atual do terreno resulta em: R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais)

5.2 IMÓVEL CAMPOS VERDES:

Dados do imóvel avaliado:

- área terreno 5.157,60
- valor total Médio: R\$ 170.000,00

Campo de Arbitrio (+ 15%)

- Limite Inferior: R\$ 144.500,00
- Limite Superior: R\$ 195.500,00

Valor Atual do terreno resulta em: R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais)

Valor Terrenos = R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

6. CONCLUSÃO

Apresenta-se abaixo o resultado do Valor de Mercado dos bens imóveis em estudo:

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Lote 38 Q 16-N, mat. nº 3.767	540,00 m ²	R\$ 70.000,00
01	Estrada Geral Santa Marta Pequena	5.157,60 m ²	R\$ 170.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 240.000,00

O Valor Total dos imóveis, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta 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

7. Anexos

- 7. Anexos
- 7.1. Fotocópia dos Contratos dos Imóveis
- 7.2. Bibliografia
- 7.3. A.R.T.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

7.1. Fotocópia dos Contratos dos Imóveis

L.P.C. 610



**CRICIÚMA
CONSTRUÇÕES**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE
CONSTRUÇÃO E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**

I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC, na rodovia Luiz Rosso, n.º 1090, bairro Primeira Linha, representada, neste ato, na forma de seu Contrato Social, por Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade n.º 6R/ 1.522.334 - SSI/SC, inscrito no CPF sob o n.º 482.126.879-53, residente e domiciliado em Criciúma/SC, doravante denominada **Promitente Vendedora**.

b) **ROGÉRIO GIASSI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade n.º 1.213.275 - SSP/SC, inscrito no CPF sob o n.º 493.440.729-49, residente e domiciliado em Içara/SC, na rua Altamiro Guimarães, s/n.º, Centro, doravante denominado **Promitente Comprador**.

II - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, a **Promitente Vendedora** promete vender para o **Promitente Comprador**, que promete comprar para entrega futura, como prometido fica, conforme Memorial Descritivo, as frações ideais abaixo referidas, correspondentes às unidades autônomas mencionadas, adiante determinadas, descritas e caracterizadas.

III - DO EMPREENDIMENTO

A **Promitente Vendedora** é legítima proprietária de um terreno situado em Criciúma/SC, na rua Sete de Setembro, Centro, com a área de 5.329,61 m².

Sobre o terreno acima descrito, a **Promitente Vendedora** promoverá uma incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591, de 16/12/1964.

Parágrafo único - O empreendimento imobiliário possuirá finalidade residencial e será constituído de 150 unidades habitacionais e 21 vagas de estacionamento de veículos, distribuídas em duas torres denominadas: **COSTA BLANCA VIVENDAS (A)**, com 80 unidades habitacionais (4 unidades por pavimento), e **COSTA DE LA LUZ VIVENDAS (B)**, com 60 unidades habitacionais (6 unidades por pavimento). Denominar-se-á **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS DE ESPANHA**.

IV - DO OBJETO

É composto pelo apartamento n.º 302, a ser localizado no 3º pavimento tipo, da Torre **COSTA DE LA LUZ VIVENDAS (B)**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS DE ESPANHA**, contendo 3 (três) dormitórios, sendo um com suite, banheiro social, sala de estar/jantar conjugadas, sacada com churrasqueira, cozinha e área de serviço, e o box de estacionamento de veículos n.º 134, a ser localizado no terreno do mesmo condomínio, com as seguintes áreas:

- ✓ do apartamento: área real privativa de 109,20 m²; área real de uso comum de 34,902 m²; área real total de 144,102 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 30,619 m² ou 0,5745%;
- ✓ do box de estacionamento de veículos: área real privativa de 12,00 m²; área real de uso comum de 2,044 m²; área real total de 14,044 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 2,984 m² ou 0,056%.

Parágrafo único - As áreas acima descritas são meramente enunciativas e serão fixadas em caráter definitivo por ocasião da escritura definitiva, mediante escritura pública, podendo existir variações para mais ou para menos, não resultando, no entanto, direito à Promitente Vendedora de cobrar mais, tampouco ao Promitente Comprador de pagar menos, ficando estabelecido que as ditas unidades autônomas deverão em tudo obedecer aos projetos aprovados e ao memorial das especificações técnicas do empreendimento.

V - DO PREÇO DA VENDA

O preço ajustado para o presente compromisso de compra e venda é de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), a ser pago pelo Promitente Comprador à Promitente Vendedora, na forma abaixo descrita.

VI - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a serem pagos em uma única parcela, em moeda corrente nacional, no ato da assinatura do presente contrato;

b) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a serem pagos, mediante dação em pagamento, através do imóvel constituído pelo apartamento n.º 104, localizado no 1º pavimento tipo, do edifício RESIDENCIAL SOLAR DE SANTA HELENA, situado em Içara/SC, na rua Altamiro Guimarães, n.º 374, Centro, contendo 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala de estar/jantar conjugadas, cozinha/serviço e sacada com churrasqueira, e o box de estacionamento de veículos n.º 13, localizado no subsolo do mesmo empreendimento, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 29.477, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC, onde se acha registrada a incorporação imobiliária do empreendimento, sob o n.º R-1/29.477, com as seguintes áreas:

- ✓ do apartamento: área real privativa de 59,27 m²; área real de uso comum de 25,11 m²; área real total de 84,38 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 19,91 m² ou 2,66%;
- ✓ do box de estacionamento de veículos: área real privativa de 16,35 m²; área real de uso comum de 3,62 m²; área real total de 19,97 m²; correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 4,73 m² ou 0,61%.

c) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a serem pagos, mediante dação em pagamento, através do terreno de posse, situado na localidade de Campos Verdes, município e comarca de Laguna/SC, na Estrada Geral Santa Marta Pequena, com área de 3.07,00 m², conforme mapa anexo, devidamente rubricado pelas partes contratantes, que é parte integrante e inseparável do presente instrumento.

d) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), pagáveis em 5 (cinco) parcelas mensais de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, fixas e irrevogáveis, de acordo com respectivos vencimentos, em moeda corrente nacional, vencendo a primeira em 15/05/2005 e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

§ 1º - O imóvel descrito na alínea "b" acima, ora dacionado em pagamento, foi adquirido pelo Promitente Comprador de nome dos Srs. Wilson e Maria Osório, com a assinatura da Promitente Vendedora, através de instrumento Particular de Venda de Bem e Transferência de Direitos e Obrigações, firmado em 16 de abril de 2003, entre as mesmas partes contratantes.

§ 2º - O Promitente Comprador declara-se responsável pela averbação dos direitos sobre a propriedade dos imóveis descritos nas alíneas "b" e "c" acima, ora dacionados em pagamento à Promitente Vendedora, bem como pela sua liberação de todo e qualquer ônus real, pessoal, extrajudicial, de

dora, bem como pela sua interação de todo e qualquer ônus real, pessoal, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial relativamente a impostos, taxas municipais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

VII - DA TOLERÂNCIA

Qualquer tolerância de uma das partes contratantes, com referência à cobrança de multa, à acrescimo ou à exigência de cumprimento de qualquer obrigação decorrente deste contrato, não implicará renúncia ao direito ou induzirá novação, prorrogação ou alteração do mesmo, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

VIII - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

O Promitente Comprador não poderá ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato até a quitação integral das suas obrigações, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da Promitente Vendedora, a qual, na hipótese de concordância, poderá cobrar a quantia correspondente a 0,7 (zero vírgula sete) cêntavos, a título de taxa de transferência e da elaboração do termo de cessão e transferência de direitos, sendo que, neste caso, o eventual adquirente dos direitos e obrigações deste contrato deverá cumprir rigorosamente com todas as suas cláusulas e condições.

IX - DO ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO

O Promitente Comprador concorda que a Promitente Vendedora, ou empresa por esta indicada, mantenha plantão de vendas nas dependências do empreendimento até a venda de sua última unidade, e também cartazes, para efeitos relativos à comercialização das unidades remanescentes.

§ 1º - O Promitente Comprador deverá:

- ter conhecimento do Memorial Descritivo e da planta das unidades que está adquirindo;
- concordar que a Promitente Vendedora statue a cessão e transferência dos direitos e obrigações, decorrentes deste contrato, para uma empresa construtora e incorporadora que possua idoneidade financeira e técnica suficiente para cumprir com as obrigações contratuais ora assumidas, ficando pactuado entre as partes contratantes, que, porventura, após a obtenção do *habite-se* ou da comunicação da obra para fins de registro no Registro de Imóveis, ocorrer qualquer problema, originado pela execução dos serviços ou defeitos dos materiais, deverá ser atribuída a responsabilidade não somente à Promitente Vendedora, mas também aos empreiteiros ou subempreiteiros do contrato e aos fornecedores dos materiais.

§ 2º - Fica ajustado entre as partes as eventuais diferenças para mais ou para menos, na área total de construção das unidades autônomas, até o limite de 5% (cinco por cento) das constantes da planilha de áreas, arquivada no Registro de Imóveis competente, não dando aos contratantes quaisquer direitos e ressarcimento pela diferença de área que se houver, inclusive na execução das obras.

§ 3º - Eventuais modificações propostas pelo Promitente Comprador, na sua respectiva unidade autônoma, poderão ser realizadas, desde que o valor das despesas seja pago no ato de autorização das obras, e que não comprometam a estrutura e/ou estética da edificação, devendo as referidas modificações serem formuladas à Promitente Vendedora, através de carta consulta, com a devida antecedência, ao setor de obra da Promitente Vendedora para análise e possível viabilização do projeto.

§ 4º - O Promitente Comprador poderá visitar as obras mediante autorização expressa do engenheiro encarregado, de acordo com o Edital de licitação em vigor.

§ 5º - Todas as alterações efetuadas na construção e no seu acabamento, serão os mencionados no Memorial Descritivo, a ser aprovadas, nos moldes que poderá a Promitente Vendedora modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, sejam as das partes comuns do empreendimento, sejam as da unidade, desde que não haja prejuízo à qualidade da obra, sendo que a Promitente Vendedora conclua os trabalhos de acordo com a planta de materiais, processo de fabricação e, visando às soluções de ordem técnica e estética relevantes, para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias de serviços públicos ou de outros tipos que sejam porventura exigidas.

§ 6º - A Promitente Vendedora declara que as unidades autônomas e o empreendimento estão sendo construídos de acordo com o projeto arquitetônico, cujas especificações de acabamento integram este contrato, como anexo, sobrepondo-se às especificações do Memorial de Incorporação.

X - DO PRAZO DE CONCLUSÃO E ENTREGA DAS UNIDADES

Fica ajustado que as obras do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS DE ESPANHA deverão estar concluídas em dezembro de 2008, admitindo-se uma tolerância de mais 90 (noventa) dias úteis.

§ 1º - O prazo para entrega das unidades autônomas e das edificações ficará interrompido, na ocorrência, durante a construção dos seguintes fatos:

- greves gerais ou parciais na indústria da construção civil;
- suspensão ou falta de fornecimento;
- falta de materiais e/ou mão-de-obra na praça;
- chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem as etapas da obra;
- falta ou racionamento de água, de energia elétrica ou de combustível;
- demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias;
- demora dos poderes públicos na concessão de *Habite-se*, por razões independentes da responsabilidade da Promitente Vendedora;
- propositura de ação judicial intentada pelos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento que venham a prejudicar ou retardar a programação de recebimento das parcelas do preço das unidades;
- reformas econômicas, leis ou decretos que venham a prejudicar o setor da construção civil;
- modificações do projeto e acabamento propostas pelo Promitente Comprador;
- quaisquer fatores que possam ser considerados como caso fortuito ou de força maior.

§ 2º - Após a conclusão da obra, conforme previsto, será providenciada pela Promitente Vendedora a obtenção do *Habite-se* e o *Habite-se* de habilitação das unidades autônomas, sendo que o *Habite-se* será obtido, uma vez cumpridas todas as exigências feitas pela Prefeitura Municipal e demais órgãos.

§ 3º - O Promitente Comprador assume o compromisso de, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do *Habite-se* ou da comunicação da entrega das chaves, visitar as unidades prometidas e apresentar as reclamações de possíveis defeitos aparentes, assinando o respectivo termo de entrega. Tal termo não implicará, contudo, em qualquer renúncia ao seu direito de reparação dos defeitos constatados.

XI - DA IMISSÃO NA POSSE

O Promitente Comprador será imitado na posse direta do imóvel na data de expedição do *Habite-se* do empreendimento ou da comunicação da entrega das chaves, desde que esteja em dia com as obrigações contratuais, especialmente quanto ao pagamento dos valores devidos, passando a responder, a partir de então, pelas ações incidentes sobre o imóvel, bem como pelas despesas de condomínio, sendo que a imissão de posse na posse do imóvel ocorrerá após o atual adimplemento do presente contrato junto à Promitente Vendedora.

Parágrafo único - O Promitente Comprador declara, neste ato, que os imóveis descritos nas alíneas "b" e "c" da cláusula V, já se encontram, ou ficarão em pagamento à Promitente Vendedora, encontram-se totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e que se encontram desocupados, autorizando a Promitente Vendedora, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente dos referidos imóveis, incluindo vendê-los, arrendá-los, transcrevê-los ou alugar-los a terceiros, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, inclusive firmando compromisso de compra e venda.

XII - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A transferência definitiva da propriedade das unidades autônomas será outorgada pela Promitente Vendedora em favor do Promitente Comprador, mediante escritura pública de compra e venda, após a obtenção do *Habite-se* e do respectivo registro da matrícula e da Constituição de Condomínio, no com-

pelente Cartório do Registro de Imóveis, mediante a comprovação do cumprimento das suas obrigações, em especial quanto ao pagamento integral do preço referido no inciso V deste Instrumento.

Parágrafo único - Após a obtenção do Habite-se e do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, o **Promitente Comprador** terá 60 (sessenta) dias para efetuar a lavatura da escritura definitiva e o respectivo registro junto ao mencionado cartório das unidades autônomas, sob pena de pagamento de multa de R\$ 10,00 (dez reais) por dia de atraso.

XIII - DAS DESPESAS DECLARANTES

Todas as despesas diretamente decorrentes deste negócio jurídico, sejam as com esta promessa de compra e venda, sejam as com a compra e venda futura, correrão por conta e risco único do **Promitente Comprador**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Promitente Vendedora**, em especial as com imposto de renda sobre rendimentos, honorários notariais e registrais, com despachantes e, bem assim, quaisquer outras que venham a ser necessárias, que venham a ser criadas ou, ainda, que aqui não tenham sido mencionadas. Da mesma forma, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas aos imóveis, até o momento mencionado em pagamento.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da Junta de Habitação, vierem a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, sobre de outras responsabilidades do **Promitente Comprador** e demais taxas pagas em nome do comprador a autoridades nas datas determinadas, mesmo se lançadas ou cobradas da **Promitente Vendedora**, a qualquer título, de quando forma, a partir da emissão na posse, correrão por conta do **Promitente Comprador**, as despesas relativas aos imóveis, que ora lhe são mencionados em pagamento.

§ 2º - Não estão a serem pagas pelo comprador neste instrumento, as despesas com as ligações individuais definitivas de água, gás e energia.

XIV - DO ATO JURÍDICO DE TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

Fica convencionado entre as partes que a constituição das condições, aqui pactuadas, bem como indenizações, prazos, multas e penalidades, com exceção das condições adiccionais, durante a vigência do presente contrato, são condições essenciais do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicado ou suplantado, quanto à validade, por qualquer lei ou Constituição Federal, no seu art. 5º, inciso III.

Parágrafo único - Dessa forma, não ainda pactuado entre as contratantes que o presente instrumento Particular de Habitação, não contém, em seu texto ou em qualquer anexo, o valor dos valores, prazos e formas de pagamento que incidirão nesta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção, desconto ou abatimento de qualquer natureza, de qualquer natureza ou em qualquer compromisso de Compra e Venda, seja qual for a modalidade, não poderá, contudo, ser alegado, no futuro, pela **Promitente Vendedora** para a redução do preço das unidades transferidas, não podendo, contudo, ser alegado, no futuro, pelo **Promitente Comprador**, para a redução do preço das unidades que venham a compor o loteamento em questão, sob pena de nulidade do presente instrumento.

XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes declaram, tanto no presente quanto após a leitura do presente contrato, conhecerem os termos, condições, cláusulas e demais termos e condições deste instrumento, bem como o conteúdo, teriam tempo suficiente para deliberar sobre a formação e validade do presente instrumento, bem como a validade do mesmo.

§ 1º - Após a lavatura da escritura definitiva e o respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, o **Promitente Comprador** terá 60 (sessenta) dias para efetuar a lavatura da escritura definitiva e o respectivo registro junto ao mencionado cartório das unidades autônomas, sob pena de pagamento de multa de R\$ 10,00 (dez reais) por dia de atraso.

§ 2º - O presente instrumento é o único que contém as condições expressas de venda e aquisição e é irrevogável e intransferível, não podendo ser alterado, modificado ou suplantado, quanto à validade, por qualquer lei ou Constituição Federal, no seu art. 5º, inciso III.

faculdade de arrependimento concedido pelo artigo 420 do Código Civil Brasileiro, obrigando aos herdeiros e aos sucessores dos contratantes nele contido.

§ 3º - Fica eleito o foro da cidade e comarca de Criciúma/SC para dirimir as divergências decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem justos e acordados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentais, a fim de que se produzam todos os seus devidos e legais efeitos.


Criciúma, 23 de fevereiro de 2010.



 CRICIÚMA COMERCIO DE VEICULOS
 PROMITENTE VENDEDOR

 TESTEMUNHAS

 Nome: José Cláudio Matos
 CPF: 54.406.311-11



 ROBERTO BASSI
 PROMITENTE COMPRADOR

 Nome: Roberto Bassi
 CPF: 54.406.311-11



CRICIÚMA CONSTRUÇÕES

TERMO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

CEDENTES: **CLODOALDO PACHECO**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 5R/ 3.226.962 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 269.267.845-15, e sua esposa **NEUSA MARIA FRANCONI PACHECO**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade nº 5C/ 1.736.093 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 542.379.049-20; e residentes e domiciliados na rua Benjamin Bristot, nº 210, bairro Michel, em Criciúma/SC.

CESSIONÁRIA: **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC, na rodovia Luiz Rosso, nº 1090, bairro Primeira Linha, representada, neste ato, na forma de seu Contrato Social, por Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 1.522.334 - SSI/SC, inscrito no CPF sob nº 482.126.879-53, residente e domiciliado em Criciúma/SC.

INTERVENIENTE ANUENTE: **PONTA DO GI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 83.249.250/0001-97, com sede na rua Doutor Otto Feuerschuette, nº 415, bairro Vila Moema, em Tubarão/SC, representada, neste ato, na forma de seu Contrato Social, por **Guido Olavio May**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 5R/ 56.824 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 104.208.789-04, residente e domiciliado na rua Doutor Otto Feuerschuette, nº 415, bairro Vila Moema, em Tubarão/SC.

Pelo presente instrumento, nesta e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas têm entre si, certo e ajustado, o presente **TERMO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES**, o qual se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

OBJETO: É constituído pelo terreno urbano situado no **BALNEÁRIO PRAIA DO SOL**, município e comarca de Laguna/SC, na rua Norte Sul, esquina com a rua nº 9, com a área de 540,00 m², correspondente ao **lote nº 38**, da **quadra nº 16-N**, do **LOTEAMENTO PRAIA DO SOL**, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 3.767, do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecário da Comarca de Laguna/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Laguna/SC, sob nº 03.03.022.0318.001

CLÁUSULA PRIMEIRA

O imóvel, anteriormente descrito, foi adquirido pelos **CEDENTES** da **INTERVENIENTE ANUENTE**, através de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, firmado em 29 de janeiro de 1993, entre as mesmas partes contratantes.

CLÁUSULA SEGUNDA

Agora, os **CEDENTES**, com a concordância da **INTERVENIENTE ANUENTE**, cedem e transferem todos os direitos e obrigações que possuem até a presente data sobre o referido imóvel, o qual se encontra integralmente quitado, para a **CESSIONÁRIA**, que assume, neste ato, total responsabilidade por esses direitos e obrigações.

Parágrafo único - Os **CEDENTES** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel acima descrito, objeto do presente instrumento, bem como pela sua liberação de todo e



qualquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

CLÁUSULA TERCEIRA

A **INTERVENIENTE ANUENTE** declara que concorda expressamente com essa cessão e transferência.

CLÁUSULA QUARTA

Tanto a **INTERVENIENTE ANUENTE** quanto os **CEDENTES** e a **CESSIONÁRIA** se comprometem a respeitar e cumprir as obrigações ora assumidas.

CLÁUSULA QUINTA

Os direitos e obrigações deste instrumento somente poderão ser cedidos ou transferidos a terceiros mediante consentimento prévio e expresso da **INTERVENIENTE ANUENTE**.

CLÁUSULA SEXTA

Os **CEDENTES** autorizam a **INTERVENIENTE ANUENTE**, neste ato, a outorgar em favor da **CESSIONÁRIA**, ou a quem esta indicar, a transferência definitiva de propriedade do imóvel, objeto do presente instrumento, mediante escritura pública de compra e venda, dando quitação à **INTERVENIENTE ANUENTE** para todos os efeitos legais.

CLÁUSULA SÉTIMA

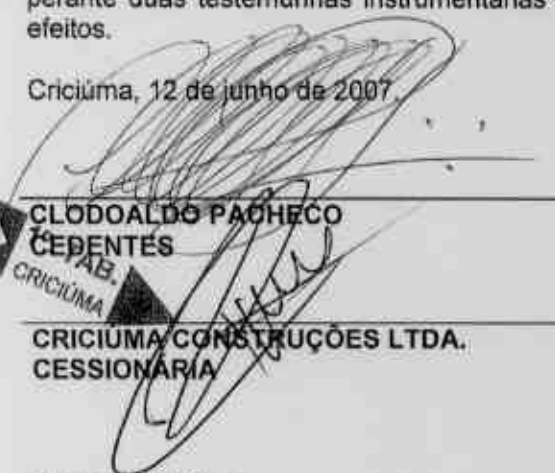
Fica convencionado entre as partes contratantes que a manutenção das cláusulas, aqui pactuadas, bem como dos prazos, valores e demais condições, durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, deverá ser integralmente cumprido.

CLÁUSULA OITAVA

O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigatório às partes, a seus herdeiros e/ou a sucessores, elegendo-se o foro de Criciúma/SC para dirimir quaisquer questões emergentes deste compromisso.

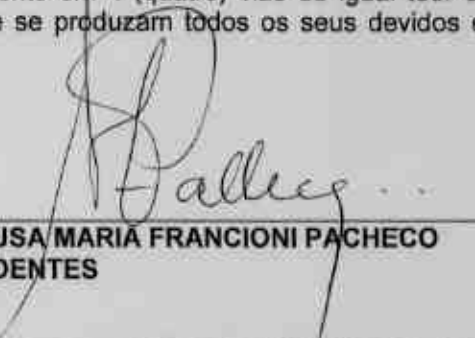
Assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias a fim de que se produzam todos os seus devidos e legais efeitos.

Criciúma, 12 de junho de 2007.


CLODOALDO PACHECO
CEDENTES

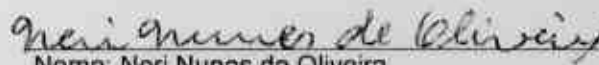
CRICÍUMA


CRICÍUMA CONSTRUÇÕES LTDA.
CESSIONÁRIA


NEUSA MARIA FRANCONI PACHECO
CEDENTES

PONTA DO GI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Guido Olavio May
INTERVENIENTE ANUENTE

TESTEMUNHAS


 Nome: Neri Nunes de Oliveira
 CPF: 215.739.219-04


 Nome: Gelson Ferreira
 CPF: 795.171.459-34



Dalton Davis Damiani

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

7.2. 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

7.3. 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

Bem imóvel em Siderópolis/SC

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:

MUNICÍPIO DE SIDERÓPOLIS - SC.

DATA:

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BEM	AREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (RS)
01	Lote 5 - Mat. 11.658	490,00 m ²	R\$ 60.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 60.000,00



Dalton Davis Damiani

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

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a **01 terreno urbano para fins residenciais**, imóvel este **situado na Rua Maria Barzan de Menech, Município de Siderópolis – 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 retificar este Laudo de Avaliação, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

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

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

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

Responsável Técnico:

DALTON DAVIS DAMIANI

Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

FRANCIELE DE SOUZA

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

MORGANA SAVI APOLINÁRIO

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Índice

1.	Informações Iniciais.....	06
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.	Finalidade	
1.7.	Objetivo	
1.8.	Vistoria	
2.	Caracterização da Região.....	08
2.1.	Aspectos Gerais	
2.2.	Aspectos Físicos	
2.3.	Localização	
2.4.	Uso e Ocupação do Solo	
2.5.	Infraestrutura Urbana	
2.6.	Atividades Existentes	
2.7.	Equipamentos Comunitários	
3.	Caracterização dos Imóveis.....	11
3.1.	Lote 05 - COD. 213151	
4.	Metodologias Utilizadas.....	12
4.1.	Método para identificação do valor dos Bens	
4.2.	Pressupostos e Ressalvas	
5.	Determinação do Valor dos Bens.....	13
5.1.	Lote 05 - COD. 213151	
6.	Conclusão.....	14
7.	Anexos.....	15
7.1.	Fotocópia do Contrato do Imóvel	
7.2.	Bibliografia	
7.3.	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:

Foi fornecido pelo Contratante um **Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis**, passando os bens para a CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 83.812.404/0001-07 não sendo fornecida a matrícula de registro dos imóveis para que se pudesse observar qual o atual proprietário segundo o título dominial.

1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terreno.

1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

O terreno objeto do estudo trata-se de lote baldio, em desuso, segundo fotos fornecidas pelo Contratante.

1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a: **01 terreno**, localizado no Município de Siderópolis – SC, onde passamos a descrevê-lo:



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

- Conforme **Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis:**

“... terreno urbano situado em Siderópolis/SC, na Seção Estrada Urussanga, margem direita, na Rua Maria Barzan de Menech, com área de 490,00 m², correspondente ao Lote nº 05, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 11.658, do Cartório do 2º Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Siderópolis/SC, sob nº 10038/01.041202.0826.000.”

1.6. FINALIDADE:

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

1.7. OBJETIVO:

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

1.8. VISTORIA:

Devido ao curto espaço de tempo para confecção dos trabalhos, não foram realizadas vistoria neste imóvel. Para a elaboração do presente laudo, o imóvel foi analisado com base em Contrato e fotos fornecidos pelo Contratante.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde o imóvel em estudo localiza-se é na Secção Estrada Urussanga, no Município de Siderópolis /SC.

2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O relevo da região é irregular, apresentando áreas planas e irregulares. A natureza predominante do solo é argiloso. Na região central da cidade encontram-se redes bancárias, postos de saúde, estabelecimentos comerciais, etc.

2.3. LOCALIZAÇÃO:

Siderópolis está situado na Região da AMREC (Associação dos Municípios da Região Carbonífera), sendo o maior município em extensão da mesma. Possui relevo acidentado e fica aos "pés" da Serra do Rio do Rastro, para qual possui um vista privilegiada. Faz divisa ao Norte com Treviso, à Nordeste com Urussanga, à Leste com Cocal do Sul, ao Sul com Criciúma e Nova Veneza, e a Oeste com Bom Jardim da Serra (a qual não faz parte da AMREC).

A Barragem do Rio São Bento, que abastece com água potável boa parte da Região, encontra-se no território de Siderópolis.

A cidade localiza-se na latitude 28°35'52" sul e na longitude 49°25'28" oeste, estando a uma altitude de 147 metros. Siderópolis está 204 km ao sul da capital de Santa Catarina, Florianópolis e 288 KM ao norte de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul.

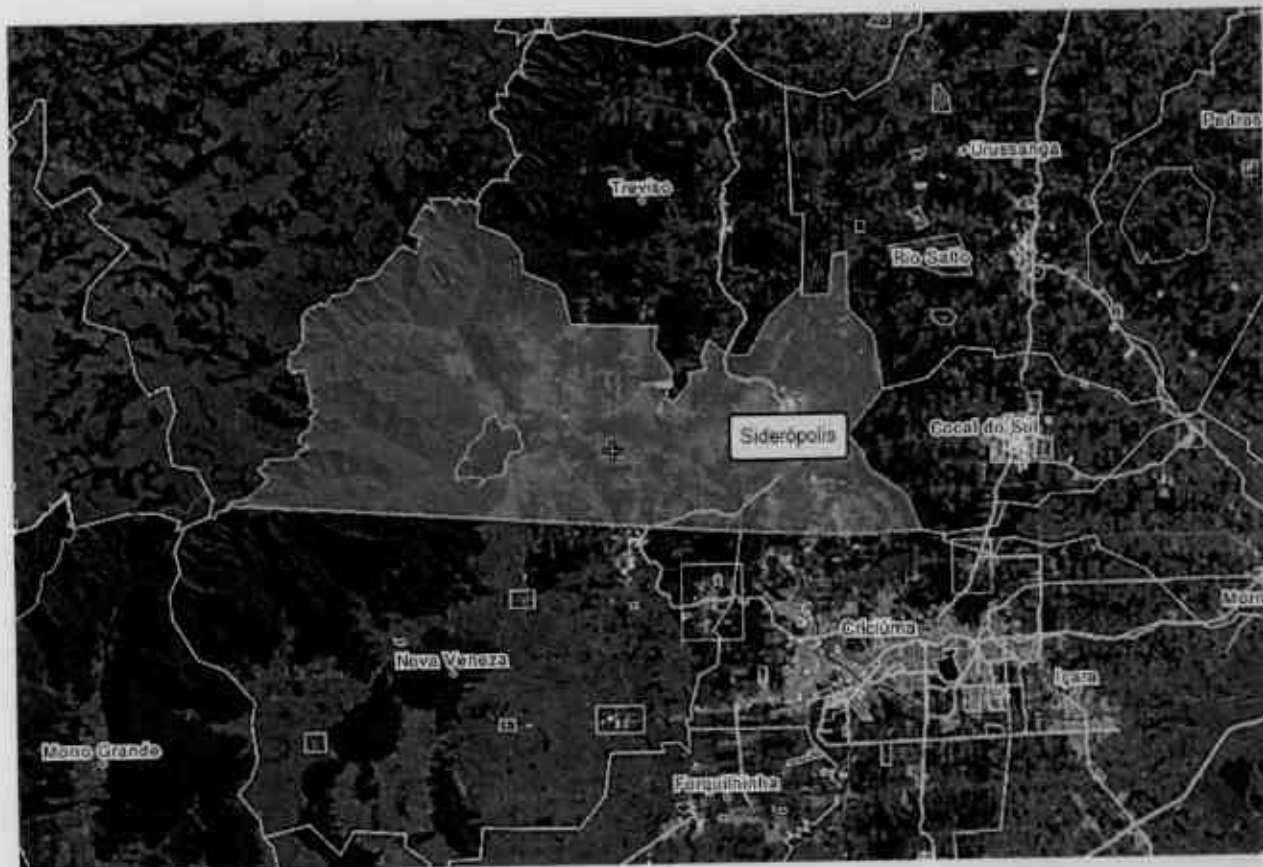


Figura 1 – Imagem de satélite da localização de Siderópolis no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>

2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

O Imóvel situa-se em Zona urbana do Município.

2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O sistema viário é servido por vias com pavimentação asfáltica e primária, a região possui transporte coletivo municipal, coleta de resíduos ocorre semanalmente, possui rede pública de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel. O esgoto sanitário se dá através de estação de tratamento individual de efluentes.



Dalton Davis Damiani

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

2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:

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

2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

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

3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. LOTE 5 - COD. 213151

Terreno urbano situado em Siderópolis/SC, na Seção Estrada Urussanga, margem direita, na Rua Maria Barzan de Menech, com área de 490,00 m², correspondente ao **Lote nº 05**, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 11.658, do Cartório do 2º Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Siderópolis/SC, sob nº 10038/01.041202.0826.000.”



Figura 2 – Acesso aos imóveis em estudo.



Figura 3 – Vista Parcial dos imóveis em estudo.

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 DOS BENS:

Para avaliação dos Terrenos, fez-se uso de **Parecer Técnico** através de comparação dos 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 relação ao imóvel avaliando, observando-se:

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

4.2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

Devido ao curto espaço de tempo para confecção dos trabalhos, não foram realizadas vistorias nestes imóveis. Para a elaboração do presente laudo, os imóveis foram analisados com base em Contratos e fotos fornecidos pelo Contratante.

Os terrenos objetos do estudo tratam-se de lotes baldios, em desuso, segundo as fotos fornecidas pelo Contratante.

Nas avaliações 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 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. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS

5.1. LOTE 5 - COD. 213151:

Dados do imóvel avaliado:

- área terreno 490,00
- valor total Médio: R\$ 60.000,00

Campo de Arbitrio (+ 15%)

- Limite Inferior: R\$ 51.000,00
- Limite Superior: R\$ 69.000,00

Valor Total do Terreno = R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

6. CONCLUSÃO

Apresenta-se abaixo o resultado do Valor de Mercado dos bens imóveis em estudo:

QUANT	BEM	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (RS)
01	Lote 5 - Mat. 11.658	490,00 m ²	R\$ 60.000,00
VALOR TOTAL			RS 60.000,00

O Valor Total dos imóveis, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **RS 60.000,00 (Sessenta Mil de 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

7. Anexos

- 7. **Anexos**
- 7.1. **Fotocópia do Contrato do Imóvel**
- 7.2. **Bibliografia**
- 7.3. **A.R.T.**



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

7.1. Fotocópia do Contrato do Imóvel

Sidonópolis



**CRICIÚMA
CONSTRUÇÕES**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE
CONSTRUÇÃO E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC, na rodovia Luiz Rosso, nº 1090, bairro Primeira Linha, representada, neste ato, na forma de seu Contrato Social, por Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 1.522.334 - SSI/SC, inscrito no CPF sob nº 482.126.879-53, residente e domiciliado em Criciúma/SC, doravante denominada **Promitente Vendedora**.

b) **ARTEVILA ARTEFATOS DE CIMENTO VILA NOVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 79.937.199/0001-39, com sede em Içara/SC, na rodovia SC 444, s/nº, km 12, bairro Vila Nova, representada, neste ato, na forma de seu Contrato Social, por **Hudson Ricardo Colonetti**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 1.085.763 - SSI/SC, inscrito no CPF nº 199.554.469-00, residente e domiciliado em Içara/SC, na rodovia Jorge Fortulino, s/nº, Lagoa dos Esteves, doravante denominada **Promitente Compradora**.

II - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, a **Promitente Vendedora** promete vender para a **Promitente Compradora**, que promete comprar para entrega futura, como prometido fica, conforme Memorial Descritivo as frações ideais abaixo referidas, correspondentes às unidades autônomas mencionadas, adiante determinadas, descritas e caracterizadas.

III - DO EMPREENDIMENTO

A **Promitente Vendedora** é legítima proprietária de um terreno urbano situado em Içara/SC, nas ruas Carlos Colonetti, Antonio Zago e Sete de Setembro, Centro, com a área de 1.950 m², de acordo com as medidas e as confrontações constantes nas matrículas nºs 2.821, 29.162 e 29.163, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC.

Sobre o terreno acima descrito, a **Promitente Vendedora** promoverá uma incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591, de 16/12/1964.

§ 1º - O empreendimento imobiliário possuirá finalidades residencial e comercial e será composto de 49 apartamentos, 16 lojas, 56 boxes de estacionamentos e 19 depósitos, e se denominará **EDIFÍCIO SOLAR DAS PAINEIRAS**

§ 2º - A **Promitente Vendedora** pretende construir o empreendimento com recursos próprios, podendo obter, caso haja necessidade, um financiamento destinado a custear a construção do empreendimento, de acordo com as normas exigidas pelos Agentes do Sistema Financeiro da Habitação, e dar, em garantia hipotecária, na contratação do financiamento, as frações ideais, que compõem a totalidade do terreno, e as correspondentes unidades autônomas.



+



IV - DOS OBJETOS

a) É constituído pela LOJA nº 03, a ser localizada térreo, com a frente voltada para a rua Sete de Setembro, do EDIFÍCIO SOLAR DAS PAINEIRAS, com as seguintes áreas:

- ✓ área real privativa de 33,05 m²; área real de uso comum de 18,05 m²; área real total de 51,10 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 11,9412 m² ou 0,6328%.

b) É constituído pela LOJA nº 04, a ser localizada térreo, com a frente voltada para a rua Sete de Setembro, do EDIFÍCIO SOLAR DAS PAINEIRAS, com as seguintes áreas:

- ✓ área real privativa de 37,63 m²; área real de uso comum de 20,55 m²; área real total de 58,18 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 13,5960 m² ou 0,7205%.

c) É constituído pela LOJA nº 05, a ser localizada térreo, com a frente voltada para a rua Sete de Setembro, do EDIFÍCIO SOLAR DAS PAINEIRAS, com as seguintes áreas:

- ✓ área real privativa de 32,85 m²; área real de uso comum de 17,94 m²; área real total de 50,79 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 11,8690 m² ou 0,6290%.

§ 1º - As áreas acima descritas são meramente enunciativas e serão fixadas em caráter definitivo por ocasião da escritura definitiva, mediante escritura pública, podendo existir variações para mais ou para menos, não resultando, no entanto, direito à **Promitente Vendedora** de cobrar mais, tampouco à **Promitente Compradora** de pagar menos, ficando estabelecido que as ditas unidades autônomas deverão em tudo obedecer aos projetos aprovados e ao memorial das especificações técnicas do empreendimento.

§ 2º - A **Promitente Vendedora** declara-se responsável pela evicção dos direitos sobre a propriedade dos imóveis acima descritos, objetos do presente contrato, bem como pela liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

V - DO PREÇO DA VENDA

O preço ajustado para o presente compromisso de compra e venda é de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), equivalentes, nesta data, a 303,4214 CUB's, a ser pago pela **Promitente Compradora** à **Promitente Vendedora**, na forma abaixo descrita.

VI - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), equivalentes, nesta data, a 144,4864 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio do terreno urbano situado em Criciúma/SC, na rua José Manoel Simão, esquina com a rua Geraldina Silveira Martinello, bairro Mina Brasil, com a área de 492,42 m², correspondente ao lote nº 04, da quadra nº 06, do LOTEAMENTO MINA MODELO, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 82.032, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Criciúma/SC, sob nº 962567;

b) R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), equivalentes, nesta data, a 33,7135 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio do terreno urbano situado em Siderópolis/SC, na Seção Estrada Urussanga, margem direita, na rua Maria Barzan De Menech, com a área de 490,00 m², correspondente ao lote nº 05, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 11.658, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Siderópolis/SC, sob nº 10038 / 01 04.1202.0826.000;

c) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), equivalentes, nesta data, a 19,2648 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio do terreno urbano situado em Criciúma/SC, no lugar Linha Antas, na rua



Luizinho Guolio, bairro Linha Antas, com a área de 364,00 m², correspondente ao lote n^o 10, da quadra n^o 18, do LOTEAMENTO SANTA ISABEL, conforme descrito caracterizado na matrícula n^o 4.002, do Cartório do 1^o Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Criciúma/SC, sob n^o 26895.

d) R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), equivalentes, nesta data, a 105 9567 CUB's, fixos e irrealizáveis, se pagos da forma aqui ajustada, a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio do fornecimento de postes de concreto para instalação de redes de energia elétrica, em loteamentos de propriedade da **Promitente Vendedora**, ou a quem esta indicar, a serem fornecidos pela **Promitente Compradora à Promitente Vendedora**, a partir da assinatura do presente instrumento, conforme disposto nos parágrafos abaixo.

§ 1^o - A quantidade de postes de concreto a ser fornecida, bem como as suas medidas e as suas especificações, serão definidas de acordo com a necessidade e conveniência da **Promitente Vendedora** e a seu exclusivo critério, observando-se os itens e os preços constantes da tabela de preços anexa, que é parte integrante e inseparável do presente instrumento, devidamente rubricada pelas partes contratantes.

§ 2^o - Os postes de concreto serão entregues pela **Promitente Compradora à Promitente Vendedora**, em suas obras, localizadas no município de Criciúma/SC e Região (Grande Criciúma), ou a quem esta indicar, mediante prévia e expressa solicitação, por escrito, por parte da **Promitente Vendedora**, com as respectivas notas fiscais, de acordo com a legislação fiscal em vigor.

§ 3^o - É de responsabilidade da **Promitente Compradora**, como fabricante e fornecedora dos postes de concreto, a emissão e o pagamento da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Santa Catarina - CREA/SC, para cada uma das obras da **Promitente Vendedora**.

§ 4^o - Quaisquer despesas relativas ao transporte dos postes de concreto até as obras da **Promitente Vendedora**, incluindo as despesas necessárias para a descarga, serão de responsabilidade da **Promitente Compradora**, tendo esta o acesso necessário para o devido fornecimento.

§ 5^o - Do valor de cada nota fiscal de fornecimento de postes de concreto, 100% (cem por cento) serão retidos e utilizados para amortização e pagamento do saldo devedor da parcela descrita na alínea "d" acima, componente do preço dos imóveis, ora adquiridos pela **Promitente Compradora** junto à **Promitente Vendedora**.

§ 6^o - Não haverá reajuste de espécie alguma no valor dos postes de concreto a serem fornecidos pela **Promitente Compradora**, sendo utilizados os valores constantes da tabela de preços anexa, até o cumprimento integral das obrigações aqui assumidas. Da mesma forma, o valor dos imóveis, objetos do presente instrumento, não sofrerá reajuste de espécie alguma, se pago da forma aqui ajustada.

§ 7^o - Fica assegurado à **Promitente Vendedora** o direito de recusar a entrega dos postes, na ocorrência de os mesmos não se enquadrarem no padrão de qualidade exigido pelos setores de compras e de engenharia da **Promitente Vendedora**, sendo que, havendo a devolução dos postes, todas as despesas relativas ao transporte e retirada dos mesmos correrão por conta exclusiva da **Promitente Compradora**.

§ 8^o - Na impossibilidade do adimplemento das obrigações assumidas pela **Promitente Compradora**, da forma ajustada, conforme acima pactuado, o saldo devedor, remanescente do preço dos imóveis, deverá ser pago em moeda corrente nacional, devidamente corrigido pelo CUB (Custo Unitário Básico) médio ponderado, calculado e divulgado pelo SINDUSCON/Florianópolis/SC, desde a data de sua emissão até seu efetivo pagamento.

§ 9^o - A parcela mencionada na alínea "d" acima, representada por nota promissória revestida de caráter "pro solvendo", a qual foi emitida pela **Promitente Compradora** em favor da **Promitente Vendedora**, poderá ser descontada, negociada ou caucionada.

§ 10^o - A **Promitente Compradora** declara-se responsável pela evicção dos direitos sobre a propriedade dos imóveis acima descritos, ora dacionados em pagamento à **Promitente Vendedora**, bem como pela liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos,



taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia, responsabilizando-se, ainda, pelo cancelamento da penhora existente sobre o imóvel descrito na alínea "c" acima, conforme mencionado no R-9-4.002, da matrícula nº 4.002, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, estabelecendo-se, para tanto, o prazo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento, para o cancelamento do referido gravame, junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, por conta e risco da **Promitente Compradora**.

§ 11º - Fica entendido e convencionado que, deixando a **Promitente Compradora** de cumprir o prazo estabelecido para o cancelamento da penhora existente sobre o o imóvel descrito na alínea "c" acima, conforme mencionado no R-9-4.002, da matrícula nº 4.002, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, no prazo acima ajustado, ficará obrigada a pagar à **Promitente Vendedora**, a título de multa penal, o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais), equivalentes, nesta data, a 0,0482 CUB's (Custo Unitário Básico), por dia de atraso, até o dia do efetivo cancelamento da referida penhora.

VII - DA ATUALIZAÇÃO DA PARCELA

Os contratantes declaram ter ciência de que a atualização monetária do preço dos imóveis representa sempre a recuperação do valor da moeda, como condição de que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada sob pena de desfazimento do negócio, por qualquer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do país, tabelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação.

§ 1º - O saldo do preço indicado nas cláusulas supracitadas, bem como o valor da parcela serão atualizados mensalmente, de acordo com o valor de variação do índice setorial de custo da construção civil, adotando-se para essa atualização o índice fornecido pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil da Grande Florianópolis/SC), denominado Custo Unitário Básico (CUB) médio ponderado, importando tal atualização, automática e consequentemente, na atualização do saldo devedor então existente, para todos os efeitos jurídicos e legais.

§ 2º - Fica declarado pelas partes que o valor do CUB, vigente no mês de janeiro/2011 (ABNT NBR 12.721/2006), tido como parâmetro inicial, é de R\$ 1.038,16 (um mil, trinta e oito reais e dezesseis centavos).

§ 3º - Se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer extinção, mudança, substituição ou congelamento do índice de atualização supra-referido (CUB), as atualizações previstas neste instrumento permanecerão em vigor, passando a serem reguladas, calculadas e cobradas, daí em diante, pelo Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado (INCC-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por índice de atualização que corresponda a variação mensal de custos, de preços de produção ou do preço dos insumos utilizados na construção civil, tornando-se, por base de cálculo, o índice de atualização vigente no mês ou, na impossibilidade, o índice vigente no mês imediatamente anterior, importando tal reajustamento, automático e consequentemente, na atualização do saldo devedor.

VIII - DO PAGAMENTO DO PREÇO

Qualquer procedimento de recebimento do preço dos imóveis, adotado pela **Promitente Vendedora**, se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação dos termos do presente instrumento.

Parágrafo único - É direito da **Promitente Vendedora** exigir, em qualquer época, a prova do correto pagamento de quaisquer das obrigações, ficando a **Promitente Compradora**, desde agora, a tanto obrigada.

IX - DA MORA E INADIMPLEMTO

As partes ora contratantes ajustam que, ocorrendo impropriedade das obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato, em especial, nos prazos convencionados na cláusula VI, a **Promitente Compradora** ficará sujeita ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais multa de 2% (dois por cento), encargos estes que incidirão sobre os valores das obrigações em atraso, devidamente atuali-



1



zadas monetariamente pelo índice pactuado neste instrumento particular, da data dos respectivos vencimentos até o dia da efetiva liquidação.

§ 1º - Caracterizada a inadimplência, implicará imediata interpelação judicial ou notificação extrajudicial, com base no artigo 1º do Decreto Lei 745/69, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da interpelação ou notificação, venha a **Promitente Compradora** a liquidar o débito e demais acréscimos contratuais acordados, como: juros de mora, multa e mais 10% (dez por cento) de honorários advocatícios do valor do débito atualizado, na forma referenciada anteriormente, sob pena de, não o fazendo, ficar constituído em mora.

§ 2º - Se, dentro dos prazos estipulados no parágrafo supracitado, a **Promitente Compradora** não honrar suas obrigações, por atraso de 90 (noventa) dias, a **Promitente Vendedora** promoverá a resolução de pleno direito do presente instrumento contratual, hipótese em que poderá a **Promitente Vendedora**, *de incontinenti*, retomar, usar e dispor livremente dos imóveis, transferindo a terceiros, inclusive, além de sofrer a **Promitente Compradora** a inclusão em banco de dados e imposição de multa penal referente à taxa de administração, a comissões de corretagem e a honorários advocatícios no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor dos imóveis.

§ 3º - Na hipótese de os imóveis já estarem na posse da **Promitente Compradora**, esta pagará à **Promitente Vendedora**, por compensação, 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, do preço atualizado dos imóveis pela sua fruição, ficando, desde agora, autorizada a **Promitente Vendedora** a abater quantia equivalente da devolução à **Promitente Compradora**, nos termos deste parágrafo. Nesse caso, a **Promitente Compradora** autoriza, ainda, a **Promitente Vendedora**, desde já, sem qualquer formalidade, a retomar a imediata posse dos imóveis.

§ 4º - Em caso de desistência ou distrato, motivado pela **Promitente Compradora**, fica a **Promitente Vendedora**, desde já, autorizada a descontar dos valores a serem devolvidos à **Promitente Compradora**, caso a mesma venha a ter direito à devolução de qualquer valor, o percentual de 10% (dez por cento), relativo a custos administrativos, mais o percentual de 6% (seis por cento) sobre o preço total da venda, devidamente corrigidos, relativos ao pagamento de comissões de corretagem.

§ 5º - Na eventualidade de ocorrer a resolução deste contrato, a devolução das quantias pagas, devidamente descontadas as cominações acima referidas, será atualizada pelo indexador contratual e devolvida da mesma forma ajustada para o pagamento do preço do presente instrumento.

X - DA RESCISÃO

Constituem, ainda, causas de rescisão antecipada do presente contrato:

- contra qualquer das partes, quando forem movidas ações ou execuções ou decretada qualquer medida judicial, que venham a afetar os imóveis, descritos na cláusula IV, ou os direitos decorrentes deste contrato;
- constituição de qualquer ônus sobre os imóveis ou os respectivos direitos, sem anuência da outra parte;
- insolvência da **Promitente Compradora**;
- se a **Promitente Compradora** ceder ou transferir, prometer ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente instrumento particular, sem prévio aviso ou expresse consentimento da **Promitente Vendedora**.

XI - DA TOLERÂNCIA

Qualquer tolerância de uma das partes contratantes, com referência à cobrança de multa, à acréscimo ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação decorrente deste contrato, não implicará renúncia ao direito ou induzirá novação, precedente ou alteração do mesmo, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

XII - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

A **Promitente Compradora** não poderá ceder ou transferir a terceiros os direitos e as obrigações decorrentes deste contrato, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da **Promitente Vendedora**, a qual



na hipótese de concordância, cobrará a quantia correspondente a 0,7 (zero vírgula sete) CUB's, a título de taxa de transferência e da elaboração do termo de cessão e transferência de direitos, sendo que, neste caso, o eventual adquirente dos direitos e obrigações deste contrato deverá cumprir rigorosamente com todas as suas cláusulas e condições.

XIII - DO ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO

A **Promitente Compradora** concorda que a **Promitente Vendedora**, ou a empresa por esta indicada mantenha plantão de vendas nas dependências do empreendimento, até a venda de sua última unidade, e também cartazes, faixas e placas destinados à comercialização das unidades remanescentes.

§ 1º - A **Promitente Compradora** declara que:

- tem conhecimento do Memorial Descritivo e da planta das unidades que está adquirindo;
- concorda que a **Promitente Vendedora** efetue a cessão e transferência dos direitos e obrigações, decorrentes deste contrato, para uma empresa construtora e incorporadora que possua idoneidade financeira e técnica suficiente para cumprir com as obrigações contratuais ora assumidas, ficando pactuado entre as partes contratantes, que, porventura, após a concessão do *habite-se* ou da comunicação de entrega das chaves pela **Promitente Vendedora**, venha a ocorrer qualquer problema, originado pela execução dos serviços ou defeitos dos materiais, deverá ser atribuída a responsabilidade não somente à **Promitente Vendedora**, mas também aos empreiteiros ou subempreiteiros do contrato e aos fornecedores dos materiais.

§ 2º - Fica ajustado entre as partes que as eventuais diferenças para mais ou para menos, nas áreas totais de construção das unidades autônomas, até o limite de 5% (cinco por cento) das constantes da planilha de áreas, arquivada no Registro de Imóveis competente, não darão aos contratantes quaisquer direitos e ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem na execução das obras.

§ 3º - Eventuais modificações propostas pela **Promitente Compradora**, nas suas respectivas unidades autônomas, poderão ser realizadas, desde que o valor das despesas seja pago no ato de autorização das obras, e que não comprometam a estrutura e/ou estética da edificação, devendo as referidas modificações serem formuladas à **Promitente Vendedora**, por meio de carta consulta, com a devida antecedência, ao setor de obras da **Promitente Vendedora** para análise e possível viabilização do projeto.

§ 4º - A **Promitente Compradora** poderá visitar as obras mediante autorização expressa do engenheiro encarregado, em datas e horários predeterminados.

§ 5º - Todos os materiais, utilizados na construção e no seu acabamento, serão os mencionados no Memorial Descritivo, entretanto, fica ajustado que poderá a **Promitente Vendedora** modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, sejam as das partes comuns do empreendimento, sejam as das unidades, se feitas por outras de equivalente qualidade ou função, sempre que a **Promitente Vendedora** conclua ser necessário, por falta de materiais, produtos ou equipamentos, visando às soluções de ordem técnica à estética relevante, para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias de serviço público ou visando a soluções ditadas pelo mercado imobiliário.

§ 6º - A **Promitente Vendedora** declara que as unidades autônomas e o empreendimento estão sendo construídos de acordo com o projeto arquitetônico, cujas especificações de acabamento integram este contrato, como anexo, sobrepondo-se às especificações do Memorial de Incorporação.

XIV - DO PRAZO DE CONCLUSÃO E ENTREGA DAS UNIDADES

Fica ajustado que as obras do EDIFÍCIO SOLAR DAS PAINEIRAS deverão estar concluídas em dezembro de 2012, admitindo-se uma tolerância de mais 90 (noventa) dias úteis.

§ 1º - O prazo para entrega das unidades autônomas e das edificações ficará interrompido, na ocorrência, durante a construção dos seguintes fatos:

- grevas gerais ou parciais na indústria da construção civil;
- suspensão ou falta de transporte;
- falta de materiais e/ou mão-de-obra na praça;
- chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem as etapas da obra;



- e) falta ou racionamento de água, de energia elétrica ou de combustível;
- f) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias;
- g) demora dos poderes públicos na concessão de *Habite-se*, por razões independentes da responsabilidade da **Promitente Vendedora**;
- h) propositura de ação judicial intentada pelos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento que venham a prejudicar ou sustar a programação de recebimento das parcelas do preço das unidades;
- i) reformas econômicas, leis ou decretos que venham a prejudicar o setor da construção civil;
- j) modificações de projeto e acabamento propostas pela **Promitente Compradora**;
- k) quaisquer fatores que possam ser considerados como caso fortuito ou de força maior.

§ 2º - Após a conclusão da obra, acima prevista, será providenciada pela **Promitente Vendedora** a obtenção do *Habite-se*, a fim de dar condições de habitabilidade às unidades autônomas, sendo que o *Habite-se* será obtido, uma vez cumpridas todas as exigências feitas pela Prefeitura Municipal e demais órgãos.

§ 3º - A **Promitente Compradora** assume o compromisso de, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do *Habite-se* ou da comunicação da entrega das chaves, vistoriar as unidades prometidas e apresentar as reclamações de possíveis defeitos aparentes, assinando os respectivos termos de entrega. Tais termos não importarão, contudo, em qualquer renúncia ao seu direito de reparação dos defeitos constatados.

XV - DA IMISSÃO NA POSSE

A **Promitente Compradora** será imitada na posse direta dos imóveis na data de expedição do *Habite-se* do empreendimento ou da comunicação da entrega das chaves, desde que esteja em dia com as obrigações contratuais, especialmente quanto ao pagamento das quantias devidas, passando a responder, a partir de então, pelos tributos incidentes sobre os imóveis, bem como pelas despesas de condomínio, sendo que a imissão definitiva na posse dos imóveis ocorrerá após o total adimplemento do presente contrato junto à **Promitente Vendedora**.

§ 1º - A referida posse e seu caráter excepcional poderão cessar de pleno direito nos casos mencionados na cláusula X ou em qualquer que seja a sua causa, situação em que a **Promitente Compradora** deverá restituir, no prazo e forma da referida cláusula, sob pena de constituir-se em possuidora de má fé e caracterizar-se Ebulho Possessório, sujeito à sua reintegração, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar, visando ao cumprimento ou, então, à execução deste contrato, respondendo, ainda, a **Promitente Compradora** pelos lucros cessantes até a efetiva devolução dos imóveis, na base de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês do preço atualizado pela sua fruição.

§ 2º - As partes, de comum acordo, estabelecem que, na hipótese de qualquer infração contratual e consequente distrato judicial ou extrajudicial a este Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, as benfeitorias úteis ou voluptuárias que venham a ser efetuadas no imóvel, antes da liquidação do preço mencionado na cláusula V, permanecerão nos referidos imóveis, não importando, contudo, à **Promitente Vendedora**, qualquer tipo de indenização.

§ 3º - A **Promitente Compradora** declara, neste ato, que o imóvel descrito na alínea "a" da cláusula VI deste instrumento, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e que se encontra desocupado, autorizando-lhe, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente do referido imóvel, podendo oferecê-lo à venda a quem bem entender, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, firmando compromissos de compra e venda, inclusive. A transferência definitiva de propriedade do referido imóvel será outorgada pela empresa **Fazenda Santos Guglielmi Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 81.005.613/0001-13, com sede em Criciúma/SC, na Praça Nereu Ramos, nº 114, Centro, em favor da **Promitente Vendedora**, ou a quem esta indicar, mediante escritura pública de compra e venda. Para tanto, a **Promitente Compradora** deverá providenciar a elaboração do Termo de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações, junto à referida empresa, imediatamente após a assinatura do presente instrumento.

§ 4º - A **Promitente Compradora** declara, neste ato, que os imóveis descritos nas alíneas "b" e "c" da cláusula VI deste instrumento, ora dacionados em pagamento à **Promitente Vendedora**, encontram-se totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e que se encontram desocupados, autorizando-

lhe, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente dos referidos imóveis, podendo oferecê-los à venda a quem bem entender, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, firmando compromissos de compra e venda, inclusive. A transferência definitiva de propriedade dos referidos imóveis será outorgada pela empresa **SEC Construções Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.521.014/0001-50, com sede em Criciúma/SC, na rua Hércilio Luz, nº 290, Centro, em favor da **Promitente Vendedora**, ou a quem esta indicar, mediante escritura pública de compra e venda. Para tanto, a **Promitente Compradora** deverá providenciar a elaboração dos Termos de Cassão e Transferência de Direitos e Obrigações, junto à referida empresa, imediatamente após a assinatura do presente instrumento.

XVI - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A transferência definitiva de propriedade das unidades autônomas será outorgada pela **Promitente Vendedora** em favor da **Promitente Compradora**, mediante escritura pública de compra e venda, após a obtenção do *Habite-se* e do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, no competente Cartório do Registro de Imóveis, mediante a comprovação do cumprimento das suas obrigações, em especial quanto ao pagamento integral do preço referido na cláusula V deste instrumento.

Parágrafo único - Após a obtenção do *Habite-se* e do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, a **Promitente Compradora** terá 60 (sessenta) dias para efetuar a lavratura da escritura definitiva e o respectivo registro junto ao mencionado cartório das unidades autônomas, sob pena de pagamento de multa de R\$ 10,00 (dez reais) por dia de atraso.

XVII - DAS DESPESAS DECORRENTES

Todas as despesas diretamente decorrentes desse negócio jurídico, sejam as com esta promessa de compra e venda, sejam as com a compra e venda futura, correrão por conta e risco único da **Promitente Compradora**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Promitente Vendedora**, em especial as relacionadas a imposto de transmissão, laudêmio, emolumentos notariais e registrais, a despachantes, bem como quaisquer outras que vierem a ser necessárias, que venham a ser criadas ou, ainda, que aqui não tenham sido mencionadas. Da mesma forma, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas aos imóveis que ora lhe são dacionados em pagamento.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da Carta de Habitação, vierem a incidir sobre os imóveis, objetos deste contrato, serão de inteira responsabilidade da **Promitente Compradora** e deverão ter os pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançados ou cobrados da **Promitente Vendedora**, a qualquer título. Da mesma forma, a partir da imissão na posse, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas aos imóveis que ora lhe são dacionados em pagamento.

§ 2º - Não estão inclusas, no preço total ajustado deste instrumento, as despesas com as ligações individuais definitivas de serviços públicos.

XVIII - DO ATO E DA NATUREZA JURÍDICA

Fica convencionado entre as partes que a manutenção das condições, aqui pactuadas, bem como indenças, prazos, reajustes e percentuais, juros de mora ou honorários advocatícios, durante a vigência do presente contrato, são condições essenciais do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal no seu artigo 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo único - Dessa forma, fica ainda pactuado entre os contratantes que o presente Instrumento Particular foi elaborado, visando também a manter o equilíbrio contratual, por meio dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvam esta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção, desconto ou abatimento no valor dos imóveis ajustado na cláusula V, neste ou em outro compromisso de Compra e Venda, serão interpretados pelas partes contratantes como mera liberalidade da **Promitente Vendedora** para composição das referidas transações, não podendo, contudo, serem alegados, no futuro, pela **Promitente Compradora**, quaisquer tipos de equidades a outros atos negociais que venham a compor as vendas das demais unidades autônomas do empreendimento em questão.

XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes declaram, neste ato, que, somente após a leitura do presente contrato, aceitaram os termos, condições, cláusulas e itens nele contidos; ainda que, antes de tal aceitação, tiveram tempo suficiente para obter as informações e os esclarecimentos que julgarem necessários.

§ 1º - Ficam fazendo parte, integrante e complementar deste contrato, como se aqui estivessem escritos, todas as plantas, os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, o Memorial Descritivo, as especificações e os documentos que integram, anúncios, prospectos e todas as demais peças promocionais do empreendimento objeto deste contrato.

§ 2º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento da **Promitente Compradora**, renunciando os contratantes à faculdade de arrependimento concedido pelo artigo 420, do Código Civil Brasileiro, obrigando aos herdeiros e aos sucessores dos contratantes nele contido.

§ 3º - Fica eleito o foro da cidade e comarca de Criciúma/SC para dirimir as divergências decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem justas e acertadas, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias, a fim de que se produzam todos os seus devidos e legais efeitos.

Criciúma, 19 de janeiro de 2011

CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA.
PROMITENTE VENDEDORA

ARTEVILA ARTEFATOS DE CIMENTO VILA
NOVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
Hudson Ricardo Colonetti
PROMITENTE COMPRADORA

TESTEMUNHAS

Nome: Andrei Bento dos Santos
CPF: 023.980.319-18

Nome: Rodger Jupkes
CPF: 618.190.509-04
CRECI/SC nº 6410



TAB DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Rua Vitória, 382, Içara - SC - 48 3432-3094
Reconheço a(s) assinatura(s) como VERDADEIRA de
HUDSON RICARDO COLONETTI

Içara - SC - 14 de Janeiro de 2011

Em test. da verdade:

Priscila Zanette - Escrevente
Emol(s): 2,00 + Selos(s): 1,00 = Total: 3,00 Atend: GABRIELA



CAU 24635

7.2. Bibliografia.

- CHULIPA, Luiz Fernando. Avaliação Básica de Imóveis Urbanos. Agosto, 2009.
- OLIVEIRA, Arquiteta Ana Maria de Biazzí 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

7.3. A.R.T.

Anotação de Responsabilidade Técnica.



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 5469627-9

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via CREA^{NET}

Contratado
 ENGENHEIRO CIVIL 012330-3
DALTON DAVIS DAMIANI
 RUA NATAL SARTOR 181
 SALA 01 PIO CORREA 88811-545 CRICIUMA SC
 Fone: 4821027578 Fax: -- CPF:343.630.179-53
 drdengenharia@engeplus.com.br

Empresa Executora:
DRD ENGENHARIA DE AVALIACOES S/C LTDA
 Fone: (48) 2102-7578 Fax: 046641-4
 Normal

Contratante
CRICIUMA CONSTRUÇÕES
 RODOVIA LUIZ ROSSO N. 190 83812404000107
 1 linha
 88803-470 CRICIUMA SC
 (48)3432-5909


Resumo do Contrato
 AVALIAÇÃO DE 114 BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA EMPRESA CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA.

Início em: 01/06/2015 Término em: 06/06/2015 Honorários: Pró-Labore Valor Obra/Serviço: R\$40.000,00

Identificação da Obra/Serviço
CRICIUMA CONSTRUÇÕES
 RODOVIA LUIZ ROSSO N. 190 83812404000107
 1 linha
 88803-470 CRICIUMA SC
 (48)3432-5909

Assinaturas

CRICIUMA 06/06/2015


 DALTON DAVIS DAMIANI 343.630.179-53

CRICIUMA CONSTRUÇÕES 83812404000107

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

Participação Técnica Individual _____ Atividades _____ ART: 5469627-9

Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
24 16	A0107	114,00	45

Entidade de Classe _____ BAPE-SC

Regularização _____

Descrição Complementar _____

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para aferir www.crea-sc.org.br
 Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito a verificações
 conforme resolução 1025/09 CONFEA e demais legislações aplicáveis.

As assinaturas devem ser a próprio punho, originais e preferencialmente com caneta azul.
 Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.