

RUA PEDRO BENETON

R. RESIDENCIAL IPANEMA

RUA VICTOR

CENTRO DE INTEGRAÇÃO DE EMPRESA

CASA

CASA

CASA

CASA

CASA

CASA

01

02

03

04

07

05

06

Faixa de Domínio

Faixa de Domínio



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8.2. Alvará de Licença de Construção

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA  
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO FÍSICO - TERRITORIAL



## Alvará de Licença

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

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

Nº 1090

construir um Edifício em alvenaria para fim comercial/residencial, com 16 pavimentos, medindo 12.830,52 m<sup>2</sup>, denominado EDIFÍCIO DOLÁRIO DOS SANTOS.

em terreno com matrícula nº 2869/7604/33463  
cadastro territorial nº 6683/6684/ 6685  
sito à rua Dolário dos Santos esq.c/ Av. Victor Meireles  
Bairro: centro

Fone:

conforme Projeto Aprovado por esta Secretaria na forma da  
Lei nº 2847, registrado no Livro nº 04 às folhas 61 sob o  
nº 32 em 14/2/2008 De acordo com os  
Artigos 21 a 24 da Lei nº 2847 de 27/05/1993, que dispõe sobre o código de  
obras do município de Criciúma.

Criciúma, Quinta-feira, 14 de Fevereiro de 2008

  
Engº Valter Mariano  
CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEJ. FÍSICO TERRITORIAL

Emilson C. Brugnara  
Engº. Responsável

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

### 8.3. Consultas Prévias



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

#### **8.4. Certidão da FAMCRI isentando de licença ambiental**



Fundação do Meio Ambiente de Criciúma

## AUTORIZAÇÃO PARA CORTE DE VEGETAÇÃO - AuC - Nº. 002/10

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

<b>Atividade:</b> Supressão de vegetação
<b>Nome:</b> Criciúma Construções Ltda
<b>CPF/CNPJ:</b> 83.812.404/0001-07
<b>Endereço:</b> Rod Luiz Rosso, nº 1090
<b>Processo:</b> 0546/09
<b>Parecer técnico:</b> 003/10
<b>TCP:</b> 002/10

<b>Dados do Imóvel:</b> Área apresenta edificação.		
<b>Endereço:</b> Rua Dolário dos Santos c/ Victor Meireles- Bairro Centro		<b>Matricula:</b> 76.696
<b>Latitude:</b> xxxxxxxxxxxxxx	<b>Reserva Florestal legal:</b> xxxxxxxxxxxxxx	<b>Área total:</b> 2.440,76 m <sup>2</sup>
<b>Longitude:</b> xxxxxxxxxxxxxx	<b>Área remanescente:</b> xxxxxxxxxxxxxx	<b>APP:</b> xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
<b>Cadastro:</b> xxxxxxxxxxxxxx	<b>Área autorizada:</b> 2.440,76 m <sup>2</sup>	<b>Validade:</b> 06 (seis meses)

**ATIVIDADE:** Trata-se de requerimento para a atividade de supressão de vegetação para implantação de um edifício residencial situado à Rua Victor Meireles esq. Com a Dolario dos Santos, Bairro Centro, município de Criciúma, SC em área localizada em perímetro urbano, apresentando área total de 2.440,76 m<sup>2</sup> (dois mil, quatrocentos e quarenta metros e setenta e seis centímetros quadrados) de propriedade da empresa Criciúma Construções Ltda, com sede à Rod Luiz Rosso, nº 1090, município de Criciúma, SC, conforme consta em matrícula Nº. 76.696 anexa a este processo. A área apresenta um volume de 1,0572 m<sup>3</sup>. Conforme levantamentos de campo, o local selecionado para a implantação do empreendimento possui em sua composição vegetal espécies exóticas e nativa. Segundo inventário florestal apresentando por técnico devidamente habilitado a área onde será implantado o edifício esta classificada como vegetação em estágio inicial pois apresenta Área Basal menor que 4m<sup>2</sup>/há. A área apresenta espécies utilizadas em pomares como *Citrus cinensis* (Laranja), *Mangifera indica* (Mangueira), *Citrus deliciosa* (vergamoteira). Salientamos que no dia em que ocorrerá a supressão, a Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI deverá ser comunicada pelo menos com 04 (quatro) dias de antecedência para que técnicos desta instituição acompanhem os trabalhos a campo, juntamente com o técnico responsável pela elaboração e apresentação do inventário florestal devendo este identificar “in loco”, se for o caso, espécies em extinção, conforme Decreto Estadual Nº. 42.099/03 e Instrução Normativa Nº. 06/08. Caso o proprietário descumpra com qualquer determinação desta Fundação, o mesmo estará sujeito às penalidades legais.

**MOTIVO:** Implantação de edifício residencial multifamiliar.

**CLASSIFICAÇÃO da VEGETAÇÃO:** Segundo inventário florestal apresentando por técnico devidamente habilitado a área onde será implantado o edifício esta classificada como vegetação em estágio inicial, pois apresenta Área Basal menor que 4m<sup>2</sup>/há. A área apresenta espécies utilizadas em pomares como *Citrus cinensis* (Laranja), *Mangifera indica* (Mangueira), *Citrus deliciosa* (vergamoteira)

**MEDIDA COMPENSATÓRIA:** A Fundação Municipal do Meio Ambiente – FAMCRI determina o plantio no mesmo local da supressão ou em área sugerida por esta Fundação, de 660 (seiscentos e sessenta) indivíduos (mudas) de espécie nativa, com certificado de procedência e altura mínima de 1,00 m (um metro) ou doá-las, se melhor lhe convir à entidade supracitada (FAMCRI). Caso o solicitante opte pelo plantio, o desenvolvimento das mudas deverá ser acompanhado por técnico habilitado com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), devendo este emitir trimestralmente relatório escrito e relatório fotográfico do monitoramento, num período de 03 (três) anos, efetuando a substituição de indivíduos, caso ocorra mortandade, estando em conformidade com as legislações ambientais vigentes.

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

**LOCAL e DATA:** Criciúma, 12 de Janeiro de 2010.

 **FAMCRI**  
Fundação do Meio Ambiente de Criciúma

Julio Cezar Colombo  
Presidente

\* Importante

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





FUNDAÇÃO DO MEIO AMBIENTE DE CRICIÚMA - FAMCRI -  
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Rua Domênico Sõnego, 542 - Bairro Santa Bárbara.  
(48) 4310035 - CEP 88804-050 - Criciúma - SC

## TERMO DE COMPROMISSO DE PLANTIO Nº. 002/10

Criciúma, 12 de Janeiro de 2010.

Atividade: Supressão de Vegetação  
Requerente: Criciúma Construções Ltda  
CNPJ: 83.812.404/0001-07  
Endereço: Rua Dolário dos Santos eq. Victor Meireles  
Bairro: Centro  
AuC: 002/10  
Processo: 0546/09  
Parecer Técnico Nº. 003/10

A empresa Criciúma Construções Ltda, CPF 83.812.404/0001-07, compromete-se à cumprir às exigências da Fundação Municipal do Meio Ambiente – FAMCRI a qual determina o plantio no mesmo local da supressão ou em área sugerida por esta Fundação, de 660 (seiscentos e sessenta) indivíduos (mudas) de espécie nativa, com certificado de procedência e altura mínima de 1,00 m (um metro) ou doá-las, se melhor lhe convir à entidade supracitada (FAMCRI).

Caso o solicitante opte pelo plantio, o desenvolvimento das mudas deverá ser acompanhado por técnico habilitado com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), devendo este emitir trimestralmente relatório escrito e relatório fotográfico do monitoramento, num período de 03 (três) anos, efetuando a substituição de indivíduos, caso ocorra mortandade, estando em conformidade com as legislações ambientais vigentes.

  
Criciúma Construções Ltda  
CNPJ: 83.812.404/0001-07

  
Fundação do Meio Ambiente de Criciúma  
Gerson Luís de Oliveira  
(FAMCRI) - Fundação Municipal  
do Meio Ambiente  
(Carimbo e Recebido de Responsável)



Michelle Aline Ramos  
Bióloga - CRBio 63326-02

E-mail: ambiente@criciúma.sc.gov.br - Fone: 431-0033 / 3431-0035  
Paço Municipal Marcos Rovaris - Criciúma/SC





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8.5. Memorial Descritivo da obra

DS

EDIFÍCIO

---

DOLÁRIO DOS SANTOS

## ÍNDICE

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

## **MEMORIAL DESCRITIVO**

### **OBJETIVO:**

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

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

01.01 - O **EDIFÍCIO DOLÁRIO DOS SANTOS** será construído em Criciúma/SC, na avenida Victor Meirelles, esquina com a rua Dolário dos Santos, Centro. Constituir-se-á de 105 (cento e cinco) apartamentos, 14 (quatorze) lojas, 107 (cento e sete) boxes de estacionamento de veículos e 3 (três) depósitos, distribuídos em uma única torre, contendo subsolo, térreo, primeiro pavimento e 15 (quinze) pavimentos tipo, com 7 (sete) apartamentos por pavimento.

### **02 - SERVIÇOS GERAIS**

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

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

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

02.04 - Será construído um almoxarifado/escritório.

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

02.06 - O tapume será construído em frente ao terreno.

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

### **03 - PREPARAÇÃO DO TERRENO**

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

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

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

### **04 - FUNDAÇÕES**

04.01 - As fundações serão de acordo com projeto específico.

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

### **05 - ESTRUTURAS**

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

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

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

## **06 - IMPERMEABILIZAÇÃO**

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

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

06.03 - As lajes expostas serão impermeabilizadas.

## **07 - ALVENARIAS**

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

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

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

## **08 - COBERTURA**

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

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

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

## **09 - ESQUADRIAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10 - REVESTIMENTOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES**

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

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

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

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

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

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

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

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

12.02 - Os peitoris das janelas terão acabamento em pedra.

## **13 - FERRAGENS**

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

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

13.03 - As dobradiças serão em latão ou ferro pintado.

## **14 - VIDROS**

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

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

14.03 - Os demais vidros serão lisos e transparentes.

## **15 - APARELHOS SANITÁRIOS**

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

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

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

15.04 - Não serão fornecidos os assentos dos vasos sanitários.

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

15.06 - Não serão colocados tampos e pias nas cozinhas.

15.07 - Não serão colocados armários nos banheiros.

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

15.09 - Não serão fornecidos os chuveiros.

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

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

## **16 - METAIS**

16.01 - Todas as bases de registros e válvulas serão das marcas DOCOL ou DECA.



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

## **17 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

17.01 - Toda a parte elétrica obedecerá rigorosamente ao projeto elétrico, bem como as especificações do projetista. As caixas serão de ferro, estampadas a fogo ou de plástico. A fiação será em cobre, revestido de material isolante termoplástico das marcas REIPLAST, LOUZANO, PIRELLI, CONDUGEL, BO-TEGA ou CORDEIRO. Os interruptores e tomadas serão das marcas LUMIBRÁS, IRIEL ou SIEMENS. A cabeagem telefônica será executada, bem como as tomadas colocadas.

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

17.03 - O edifício será provido de antena coletiva de TV e esperas para TV a cabo (tubulação seca).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.02 - As tubulações serão de ferro galvanizado ou de cobre, e os hidrantes de paredes terão abrigos metálicos.

## **20 - PINTURA**

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

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

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

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

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

## **22 - DIVERSOS**

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

22.02 - Não serão colocados boxes nos banheiros.

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

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

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

## **23 - DISPOSITIVOS GERAIS**

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

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

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

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

Criciúma (SC), 17 de outubro de 2006.





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8.6. Bibliografia.

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## **8.7. A.R.T.**

*Anotação de Responsabilidade Técnica.*



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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



## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

IMÓVEL SITUADO NAS RUAS SERGIPE E GOIÁS,  
BAIRRO PRÓSPERA - MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC.

**DATA:**

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matrícula N. 76.175	2.319,70 m <sup>2</sup>	R\$ 2.136.000,00
01	<i>Edificação</i> : em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 8 pavimentos	8.154,44 m <sup>2</sup>	R\$ 13.366.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 15.502.000,00</b>



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## Notas Importantes

**DALTON DAVIS DAMIANI**, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a um empreendimento composto por 01 terreno urbano e 01 edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 8 pavimentos, parcialmente concluído, imóvel este situado nas Ruas Sergipe e Goiás, Bairro Próspera, Município de Criciúma – SC.

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

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

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

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

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

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





*Dalton Davis Damiani*

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

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

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

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

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

Responsável Técnico:

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

Assistentes Técnicas:

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

# Índice

<b>1. Informações Iniciais.....</b>	<b>07</b>
1.1. Solicitante	
1.2. Proprietário	
1.3. Classificação do Bem quanto ao Tipo	
1.4. Classificação do Bem quanto ao Uso	
1.5. Objeto da Avaliação	
1.6. Descrição Sumária do Bem	
1.7. Ocupação Atual	
1.8. Finalidade	
1.9. Objetivo	
1.10. Vistoria	
<b>2. Caracterização da Região.....</b>	<b>11</b>
2.1. Aspectos Gerais	
2.2. Aspectos Físicos	
2.3. Localização	
2.4. Uso e Ocupação do Solo	
2.5. Infraestrutura Urbana	
2.6. Atividades Existentes	
2.7. Equipamentos Comunitários	
<b>3. Caracterização do Imóvel.....</b>	<b>14</b>
3.1. Localização	
3.2. Utilização atual e vocação	
3.3. Aspectos físicos	
3.4. Infraestrutura urbana	
3.5. Restrição física e legal ao aproveitamento	
3.6. Caracterização da Edificação	



Engenharia de Avaliações Ltda

*Dalton Davis Damiani*

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

<b>4. Metodologias Utilizadas.....</b>	<b>27</b>
4.1. Método para identificação do valor do terreno	
4.2. Método para identificação do valor da edificação	
<b>5. Especificação da Avaliação.....</b>	<b>29</b>
5.1. Para o terreno	
5.2. Para a edificação	
5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo	
<b>6. Determinação do Valor do Bem.....</b>	<b>30</b>
6.1. Avaliação do terreno	
6.2. Avaliação da edificação	
<b>7. Conclusão.....</b>	<b>33</b>
<b>8. Anexos</b>	
8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do Terreno	
8.2. Alvará de Licença de Construção	
8.3. Licença de uso de parte da construção	
8.4. Memorial Descritivo da obra	
8.5. Bibliografia	
8.6. A.R.T.	



Engenharia de Avaliações Ltda

*Dalton Davis Damiani*

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

## 1. INFORMAÇÕES INICIAIS

### 1.1. SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 83.812.404/0001-07

### 1.2. PROPRIETÁRIO:

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

*Cumprir informar que há unidade privativas comercializadas.*

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

Terreno e edificação.

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

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

Uso atual: Sobre o terreno existe uma edificação parcialmente concluída, se tratando o empreendimento de 1 edifício em alvenaria, para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 8 pavimentos, denominado **RESIDENCIAL BELLA PRÓSPERA**.



Engenharia de Avaliações Ltda

*Dalton Davis Damiani*

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

### 1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a **terreno e edificação inacabada**, localizados no Bairro Próspera do Município de Criciúma – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **2.319,70 m<sup>2</sup>** onde passamos a descrevê-lo:

- **Matrícula nº 76.175, terreno com área de 2.319,70m<sup>2</sup>**: norte em duas linhas uma com 28,82 metros com Dimas Podalirio da Silva outra com 35,56 metros com Delvani Miranda, sul em duas linhas uma com 33,41 metros com Delvani da Silva Gonçalves, outra com 38,78 metros com Josane Peres da S. Costa, leste 27,45 metros com Rua Goiás e a oeste 41,00 metros com a Rua Sergipe.

Incluindo ainda duas **edificações inacabadas**, parte de um empreendimento com área total de **8.154,44 m<sup>2</sup>** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifícios**: em alvenaria, com 8 pavimentos, uso misto, para fim comercial e residencial multifamiliar. Parte da edificação encontra-se concluída com alvará de uso de área parcial de **5.555,66 m<sup>2</sup>**, segundo documentações fornecidas pelo Contratante. A parte concluída diz respeito a área de uso residencial. Atualmente a parte comercial, que não tem vínculo estrutural com a edificação residencial, encontra-se em execução, obra executada pela Felice Construções, contratada por uma cooperativa para concluir a obra. Prazo de conclusão setembro/2015.

### 1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e edificação**, localizado nas Ruas Sergipe e Goiás, Bairro Próspera, no Município de Criciúma – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **2.319,70 m<sup>2</sup>**. Matrícula anexo ao laudo. Segundo vistoria “*in loco*”, o empreendimento em estudo possui executado:

Item	Serviço	Exec item(%)
1	SERV. PRELIMINARES	100,00
2	TRABALHOS EM TERRA	100,00
3	INFRA-ESTRUTURA	100,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	100,00
5	PAREDES E PAINÉIS	
	alvenaria	100,00
	esquadrias metálicas	100,00
	esquadrias de madeira	100,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

	ferragens	100,00
	vidros	100,00
6	<b>COBERTURA / PROTEÇÕES</b>	
	telhados	100,00
	impermeabilizações	100,00
7	<b>REVESTIMENTOS</b>	
	revestimentos internos	100,00
	azulejos	100,00
	revestimentos externos	100,00
	forros	95,00
	pinturas	95,00
	revestimentos especiais	100,00
8	<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	
	lastro de brita	95,00
	cerâmica	95,00
	piso acabado com polimento mec	100,00
	cimentados	95,00
	rodapés, soleiras e peitoris	95,00
9	<b>INSTALAÇÕES</b>	
	elétricas/telefônicas	90,00
	hidráulicas	95,00
	sanitária	95,00
	pluvial	95,00
	preventivo hidro	98,00
	preventivo elétrico	98,00
	mecânicas/ elevador(es)	100,00
	aparelhos e metais	95,00
10	<b>COMPLEMENTAÇÕES</b>	
	calafete / limpeza	
	Paisagismo/ móveis	
	ligações definitivas	
	Administração	

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

### 1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

Atualmente o imóvel em estudo encontra-se ocupado por um empreendimento inacabado, duas edificações de uso misto, as quais se encontram com a parte residencial concluída e a parte comercial em fase de acabamentos. O entorno do imóvel apresenta uso voltado para o comércio, prestação de serviços, com tendência à intensificação da urbanização comercial, dentro do que permitem as legislações vigentes. Imóvel situado no bairro Próspera, próximo da Avenida Centenário, próximo do Criciúma Shopping dentre outros.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

### 1.8. FINALIDADE:

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

### 1.9. OBJETIVO:

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

### 1.10. VISTORIA:

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



Figura 1 – Imóvel em estudo.



## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde o imóvel em estudo localiza-se é no Bairro Próspera, região esta a qual se trata de área comercial e residencial sendo encontrado no entorno diversos estabelecimentos comerciais, shopping, concessionárias, terminal, conforme figura abaixo:



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

#### LEGENDA:

- Círculo vermelho: imóvel em estudo,
- Seta vermelha: Parque das Nações,
- Seta verde: Criciúma Shopping,
- Seta amarela: Igreja Nossa Sra. da Salette,
- Seta magenta: Concessionária Renault,
- Seta azul: Concessionária Forauto.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O relevo da região é regular, apresentando áreas planas. A natureza predominante do solo é argilosa. Na região encontra-se agência bancária, posto de saúde, estabelecimentos comerciais, shopping, prestadores de serviço, posto de combustível, supermercado, dentre outros.

## 2.3. LOCALIZAÇÃO:

O Município de Criciúma se estende por 235,6 km<sup>2</sup>, e com aproximadamente 192.236 habitantes. A densidade demográfica é de 815,8 habitantes por km<sup>2</sup> no território do município.

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

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



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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

#### **2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**

O Imóvel se enquadra em **ZC 3 -8, Zona Central 3**, conforme preliminar do Plano Diretor do Município.

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

O sistema viário é servido através de acesso principal pelas Ruas Sergipe e Goiás, via com pavimentação intertravada (lajotas), a região possui transporte coletivo municipal, coleta de resíduos ocorre semanalmente, possui rede pública de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel. O esgoto sanitário se dá através de estação de tratamento individual de efluentes.

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

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

#### **2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:**

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

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em estudo situa-se nas Ruas Sergipe e Goiás, Bairro Próspera. Trata-se de 01 terreno e 02 edificações, ambas constituem o imóvel objeto do estudo, conforme já citado anteriormente. Coordenadas geográficas aproximadas: S 28°40'50,30"; O 49°20'44,70".

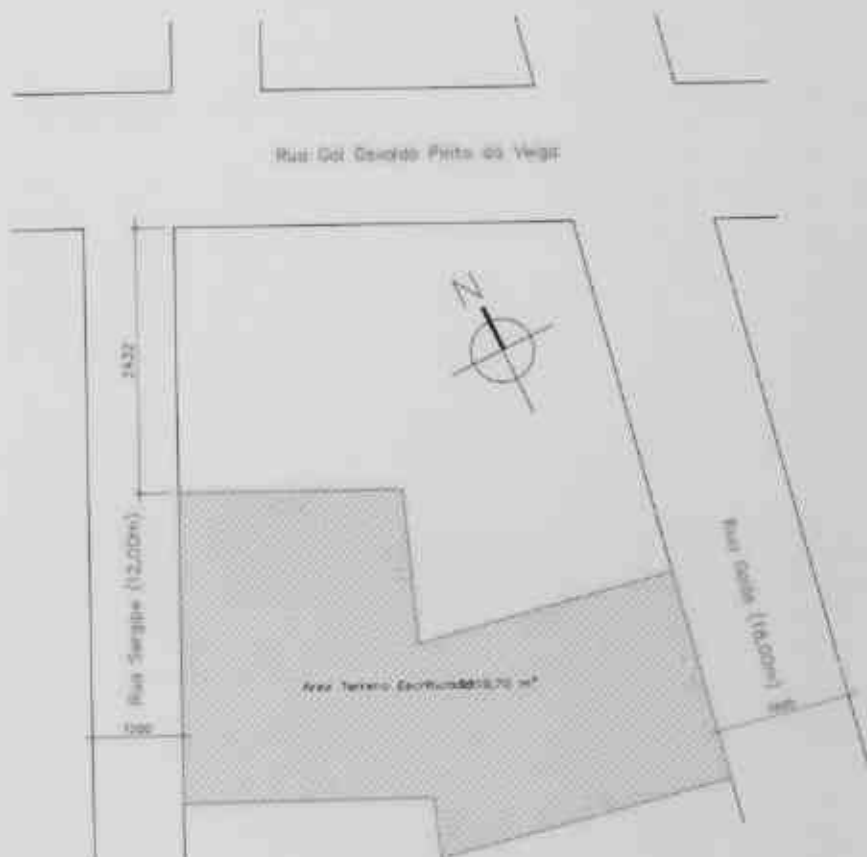


Figura 4 – Planta de situação. Fonte: Projeto arquitetônico.

### 3.2. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO:

#### • Utilização Atual:

De acordo com vistoria "in loco" observou-se que a região é caracterizada por ocupação de uso predominante comercial e residencial multifamiliar. Atualmente o imóvel encontra-se ocupado por um empreendimento inacabado, com a parte residencial concluída e a parte comercial uma cooperativa contratou uma construtora para concluir, está em fase de acabamentos com previsão de entrega para setembro/2015.



Figura 5 – Parte residencial concluída. Parte comercial em fase de acabamentos.

#### • Vocação:

Conforme Plano Diretor, o imóvel se encontra em **ZC 3-8, Zona Central 3.**

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

- a) Índice de aproveitamento (IA): valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, determinando o potencial construtivo do lote, podendo ser sub-divididos em Básico ou Máximo.
- b) Taxa de ocupação máxima (TO): percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote.
- c) Taxa de permeabilidade mínima (TP): percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote.
- d) Gabarito e altura da edificação: Gabarito é o número máximo de pavimentos permitidos pela zona de uso. Altura da edificação (h) é a dimensão vertical entre o piso do térreo até a parte



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

superior da laje ou forro do último pavimento permitido pelo gabarito máximo, excetuando-se os pavimentos garagem.

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

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

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

h) Recuo Frontal: é a distância mínima medida perpendicularmente entre o alinhamento predial (limite frontal do lote) e a parede da edificação no pavimento térreo, incluindo o(s) subsolo(s).

Os terrenos com mais de uma testada (esquinas e/ou lotes de duas ou mais frentes limitantes com logradouros públicos) deverão respeitar o recuo frontal previsto em todas as testadas.

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

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







Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

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

ÁREAS, SETORES e ZONAS	USOS			OCUPAÇÃO												
	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento - IA		Taxa de Ocupação - TO (%)		Taxa de Infiltração - TI (%)		Testada Mín. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav.	RECUO Frontal (m)	Afastamento - A (m)	
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás.	Mín.		Mín. (m <sup>2</sup> )	Máx. (m <sup>2</sup> )			Impermeável (E)	Torre (T)
ZC 3-8	HU, HCV, In, C1 <sup>1</sup> , C2 <sup>1</sup> , C3 <sup>1</sup> , CSV <sup>1</sup> , CSS <sup>1</sup>	HCH, C4, C5E <sup>1</sup>	-Todos demais Usos.	3,00	-	60	8x70 Te50	25	20 <sup>1</sup>	12,00	360	10.000 (M)	8+2 <sup>1</sup> 20x4	4,00	+1,50 e/ M56,50	H/S ±1,50

Fonte: [http:// http://www.criciuma.sc.gov.br/](http://www.criciuma.sc.gov.br/) - Anexo10- Tabela Parâmetros Uso e Ocupação Solo Municipal.

#### - Usos Permitidos:

- HABITAÇÃO UNIFAMILIAR (HU) – edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família.
- HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAL (HCV) – edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.
- USO INSTITUCIONAL (In) – edifícios públicos, destinados a comportar atividades executadas pelo poder público executivo, legislativo e judiciário, tais como: Prefeitura, Câmara de Vereadores, Fóruns, Ministério Público, entre outros.
- COMUNITÁRIO 1 (C1): Ambulatório; Assistência Social; Berçário, Creche, Hotel para Bebês; Biblioteca; Casas de Saúde, Repouso e de Recuperação, Asilos e congêneres; Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância; Escola Especial; Ginásios poliesportivos escolares.
- COMUNITÁRIO 2 (C2): Auditório e Programas de Auditório; Boliche; Campus Universitário; Cancha de Bocha, Cancha de Futebol; Casa de Culto, Templo Religioso; Casa de Espetáculos Artísticos, Boate, Casa de Shows e afins; Centro e Estações de Comunicação ou Telecomunicações; Cinema; Clínicas, sanatórios, laboratórios de análise, ambulatórios, pronto-socorros, manicômios, casas de saúde, de repouso e de recuperação e congêneres; Hospital; Maternidade; Museu; Piscina Pública; Rádio e Estações retransmissoras; Ringue de Patinação; Sociedade Cultural; Teatro;
- COMUNITÁRIO 3 (C3)
- COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL DE BAIRRO (CSV)
- COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (CSS)

#### - Usos Permissíveis:

- HABITAÇÃO COLETIVA HORIZONTAL (HCH) – edificação composta por mais de 01 unidade residencial autônoma, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

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

**- Usos Proibidos: Todos os Demais Usos.**

*(Fonte: Lei Complementar n° 095 de 28/12/2012)*

### 3.3. ASPECTOS FÍSICOS:

Terreno com formato trapezoidal, topografia plana, superfície seca, situado em esquina. Área total registrada de 2.319,70 m<sup>2</sup>, e área total projetada de 8.154,44 m<sup>2</sup>.

### 3.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

Possui energia elétrica, iluminação pública, rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem pluvial, rede de telefonia fixa e móvel. O sistema viário é servido através de acesso principal pelas Ruas Sergipe e Goiás, vias com pavimentação (lajotas).

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

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

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

### 3.6. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Sobre o terreno existem duas edificações em alvenaria, parte residencial com 8 pavimentos, concluída, parte comercial inacabada.

1) Prédios: construção em concreto armado com área total projetada de 8.154,44 m<sup>2</sup>.

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



**Figura 6** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local.



**Figura 7** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local.



**Figura 8** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local.



**Figura 9** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local. Caixa de correspondência no hall.



**Figura 10** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local. Vistoria em um dos apartamentos. Em detalhe sala.



**Figura 11** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local. Dormitório.



**Figura 12** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local. Dormitório.



**Figura 13** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local. Dormitório.



**Figura 14** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local. Banheiro.



**Figura 15** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local. Sala conjugada com cozinha.



**Figura 16** – Edificação uso misto comercial e residencial. Parte residencial concluída, já existem compradores de unidades privativas residindo no local. Salão de festas.



**Figura 17** – Vista geral do entorno do imóvel.





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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



Figura 18 – Garagens.



Figura 19 – Parte comercial inacabada.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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



**Figura 20** – Parte comercial com as obras em andamento, atualmente uma cooperativa contratou outra construtora para conclusão das obras.



**Figura 21** – Obras em andamento.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

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

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

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

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

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

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

#### **4.3. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:**

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

Há sobre o terreno obras iniciadas de um empreendimento, parte de uso residencial está concluída, a parte comercial ficou inacabada, atualmente uma cooperativa contratou uma construtora para concluir as obras, entendo que agregam valor comercial ao imóvel. Com relação a esta obra existente, não foram avaliados o estado de conservação da estrutura, a vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados até o momento da paralisação, estimando um percentual executado, com base em relatórios de medição de obra e vistoria "*in loco*".

Na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que os imóveis objetos estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados. Entretanto consta uma averbação premonitória, referente a um ajuizamento de execução autos n. 020.14.006072-3.

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 5.1. PARA O TERRENO:

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

Item 1: III

Item 2: II

Item 3: III

Item 4: II

Item 5: III

Item 6: III

Item 7: III

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

#### **GRAU DE PRECISÃO:**

Enquadramento: **Grau de precisão III.**

### 5.2. PARA A EDIFICAÇÃO:

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

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

BDI: I (Arbitrado)

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

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

### 5.3. GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DO LAUDO:

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

### 6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:

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

Sendo,

#### Dados do imóvel avaliado:

• área terreno	2.319,70
• distância ao pólo	0,04
• renda IBGE	1.659,82
• frente	68,45
• dias	1

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

- valor total Médio: 2.136.260,07
- valor total Mínimo: 2.102.777,09
- valor total Máximo: 2.169.743,05

#### **Precisão: Grau III**

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

#### Campo de Arbítrio (+ 15%)

- Limite Inferior: R\$ 1.815.821,06
- Limite Superior: R\$ 2.456.699,08

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

**Valor Terreno = R\$ 2.136.000,00 (Dois milhões cento e trinta e seis mil reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 6.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

**Empreendimento:** EDIFÍCIO BELLA PRÓSPERA  
**Endereço:** RUAS SERGIPE E GOIÁS  
**Bairro:** PRÓSPERA  
**Município/UF:** CRICIÚMA/ SC.

**Data:** 01/06/2015  
**Área (m<sup>2</sup>):** 8.154,44  
**N. Pavimentos:** 8,00  
**CUB/SC (RS/m<sup>3</sup>):** 1.350,80  
**Padrão:** Normal

ORÇAMENTO SINTÉTICO						
Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
1	SERV. PRELIMINARES	2,00	275.375,44	100,00	275.375,44	2,00
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	206.531,58	100,00	206.531,58	1,50
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	1.239.189,47	100,00	1.239.189,47	9,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	3.221.892,63	100,00	3.221.892,63	23,40
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	1.349.339,65	100,00	1.349.339,65	9,80
	esquadrias metálicas	0,32	44.060,07	100,00	44.060,07	0,32
	esquadrias de madeira	3,18	437.846,95	100,00	437.846,95	3,18
	ferragens	0,95	130.803,33	100,00	130.803,33	0,95
	vidros	0,20	27.537,54	100,00	27.537,54	0,20
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	240.953,51	100,00	240.953,51	1,75
	impermeabilizações	0,40	55.075,09	100,00	55.075,09	0,40
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,57	1.042.296,04	100,00	1.042.296,04	7,57
	azulejos	3,32	457.123,23	100,00	457.123,23	3,32
	revestimentos externos	4,12	567.273,40	100,00	567.273,40	4,12
	forros	0,59	81.235,75	95,00	77.173,97	0,56
	pinturas	12,00	1.652.252,63	95,00	1.569.640,00	11,40
	revestimentos especiais	0,10	13.768,77	100,00	13.768,77	0,10
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	68.843,86	95,00	65.401,67	0,48
	cerâmica	3,15	433.716,32	95,00	412.030,50	2,99
	piso acabado com polimento mec cimentados	3,01	414.440,04	100,00	414.440,04	3,01
	rodapés, soleiras e peitoris	2,37	326.319,89	95,00	310.003,90	2,25
		1,47	202.400,95	95,00	192.280,90	1,40
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,40	330.450,53	90,00	297.405,47	2,16
	hidráulicas	1,40	192.762,81	95,00	183.124,67	1,33
	sanitária	0,80	110.150,18	95,00	104.642,67	0,76
	pluvial	0,70	96.381,40	95,00	91.562,33	0,67
	preventivo hidro	0,18	24.783,79	98,00	24.288,11	0,18
	preventivo elétrico	1,12	154.210,25	98,00	151.126,04	1,10
	mecânicas/ elevador(es)	1,00	137.687,72	100,00	137.687,72	1,00
	aparelhos e metais	0,20	27.537,54	95,00	26.160,67	0,19
10	COMPLEMENTAÇÕES					
	calafete / limpeza	0,06	8.261,26			0,00





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

Paisagismo/ móveis	0,10	13.768,77		0,00
ligações definitivas	0,64	88.120,14		0,00
Administração	0,70	96.381,40		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>11.015.017,55</b>	<b>13.366.035,36</b>	<b>97,08</b>
<b>BDI estimado</b>	<b>25,00</b>	<b>13.768.771,94</b>		
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>			<b>13.366.000,00</b>	

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

**Valor Edificações = R\$ 13.366.000,00**  
**(Treze milhões trezentos e sessenta e seis mil reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 7. CONCLUSÃO

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

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (RS)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matrícula N. 76.175	2.319,70 m <sup>2</sup>	R\$ 2.136.000,00
01	<i>Edificação</i> : em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 8 pavimentos	8.154,44 m <sup>2</sup>	R\$ 13.366.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 15.502.000,00</b>

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 15.502.000,00 (Quinze milhões quinhentos e dois 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 12.330-5  
Perito Judicial

## 8.2. Alvará de Licença de Construção

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA  
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO FÍSICO - TERRITORIAL



## Alvará de Licença

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

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

Nº 1090

residente à Rua Rod. Luiz Rosso

licença para

construir um Edifício em alvenaria para fim comercial / residencial multifamiliar, com 08 pavimentos, medindo 8154,44 m<sup>2</sup>, constituído de pavimento térreo, 1º e 2º pavimentos garagem, 07 pavimentos tipo, ático, casa de máquinas e reservatório superior, denominado BELLA PRÓSPERA.

em terreno com matric. nº 47254/5018/66668/16593

cadastro territorial nº 3470

sito à rua Sergipe e rua Goiás

Bairro: Próspera

conforme Projeto Aprovado

Lei nº 2847, registrado no Livro nº 04

nº 659

em 20/10/2009

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

por esta Secretaria na forma da  
às folhas 107 sob o

De acordo com os

Criciúma, Terça-feira, 20 de Outubro de 2009

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

Emilson Cardoso Brugnara  
Responsável Técnico

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8. Anexos

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

**8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do Terreno**



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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL  
 RUBENS COSTA - 1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS  
 CRICIÚMA - SC  
*Zaneide Maria Galli*  
 OFICIAL

1

**MATRICULA Nº 76.175**

18 de abril de 2008

**IMÓVEL:** Um terreno situado nesta cidade, à Rua Goiás e Rua Sergipe, Bairro Próspera, com a área total de 2.319,70 m². - (dois mil, trezentos e dezenove metros quadrados e setenta decímetros quadrados), com as seguintes confrontações: NORTE, em duas linhas, uma com 28,82 metros, com Dimas Podalirio da Silva outra com 35,56 metros, com Delvani Miranda; SUL, em duas linhas, uma com 33,41 metros, com Delvani da S. Gonçalves, outra com 38,78 metros, com Josane Peres da S. Costa; LESTE, 27,45 metros, com a Rua Goiás e a OESTE, 41,00 metros, com a Rua Sergipe.

**Proprietária:** CRICIUMA CONSTRUCOES LTDA, estabelecida nesta cidade, Rodovia Luiz Rosso, nº 1.090, Bairro Primeira Linha, CNPJ sob o nº 83.812.404/0001-07.

**Título Aquisitivo:** Matrículas nºs. 5.018-R-06, a área de 479,50 m².; 16.593-R-03, a área de 476,56 m².; 47.254-R-03, a área de 1.294,45 m².; 66.668-R-02, a área de 69,19 m²., Livro nº 02, todos deste ofício. Protocolado sob nº 170.816 em 28-03-2008. Emol. R\$ 56,85 + Selo R\$ 1,00. (Ass.) Zaneide Maria Galli-Escrevente Registral Autorizada.

**R-00001-76.175 - 25/01/2010 -** Conforme processo arquivado, datado de 11-01-2010, a proprietária Criciúma Construções Ltda. incorpora o **EDIFÍCIO BELLA PRÓSPERA**, em salas, apartamentos e boxes de estacionamento de veículos, a saber:

SALAS	ÁREA CONSTRUÍDA	FRAÇÃO IDEAL
01	52,76	15,9935
02	39,33	11,9217
02B	38,13	11,56
02C	40,56	12,296
03	52,41	15,887
04	42,97	13,027
05	44,393	13,458
06	110,89	27,847
07	48,97	14,844
08	47,85	14,507
09	47,85	14,507
10	47,85	14,507
11	47,85	14,507
12	47,85	14,507
13	47,85	14,507
14	55,23	16,742
15	58,77	17,817
16	55,35	16,78
17	49,25	14,93
18	56,53	17,14





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

19	55,23	16,742
20	55,23	16,742
21	89,22	27,05
22	77,66	23,544
23	75,355	22,844
101	157,34	47,699
102	168,59	51,1092
103	116,58	35,34
<b>APARTAMENTO</b>	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>FRAÇÃO IDEAL</b>
101	141,93	42,941
201	141,93	42,941
301	141,93	42,941
401	141,93	42,941
501	141,93	42,941
601	141,93	42,941
701	141,93	42,941
102	104,34	31,49
202	104,34	31,49
302	104,34	31,49
402	104,34	31,49
502	104,34	31,49
602	104,34	31,49
702	104,34	31,49
103	101,61	30,58
203	101,61	30,58
303	101,61	30,58
403	101,61	30,58
503	101,61	30,58
603	101,61	30,58
703	101,61	30,58
104	101,963	30,679
204	101,963	30,679
304	101,963	30,679
404	101,963	30,679
504	101,963	30,679
604	101,963	30,679
704	101,963	30,679
105	104,64	31,5778
205	104,64	31,5778
305	104,64	31,5778
405	104,64	31,5778
505	104,64	31,5778
605	104,64	31,5778
705	104,64	31,5778
106	141,20	42,713
206	141,20	42,713
306	141,20	42,713
...	...	...



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

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

2

*Rubens Costa*  
RUBENS COSTA

MATRÍCULA Nº 76.175

25 de Janeiro de 2010

406	141,20	42,713
506	141,20	42,713
606	141,20	42,713
706	141,20	42,713
<b>BOX</b>	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>FRAÇÃO IDEAL</b>
01C	22,185	4,769
02C	22,185	4,769
03C	22,185	4,769
04C	22,185	4,769
05C	22,185	4,769
06C	22,185	4,769
07C	22,185	4,769
08C	22,185	4,769
09C	22,185	4,769
10C	22,185	4,769
11C	22,185	4,769
12C	22,185	4,769
13C	22,185	4,769
14C	22,185	4,769
01MI	4,16	0,894
02MI	4,16	0,894
03MI	4,16	0,894
04MI	4,16	0,894
05MI	4,16	0,894
06MI	4,16	0,894
07MI	4,16	0,894
08MI	4,16	0,894
09MI	4,16	0,894
10MI	4,16	0,894
101R	17,1469	3,394
102R	17,1469	3,394
103R	17,1469	3,394
104R	17,1469	3,394
105R	17,1469	3,394
106R	17,1469	3,394
107R	17,1469	3,394
108R	17,1469	3,394
109R	17,1469	3,394
110R	17,1469	3,394
111R	17,1469	3,394
112R	17,1469	3,394
113R	17,1469	3,394
114R	17,1469	3,394

Continua no verso ...



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

115R	17,1469	3,394
116R	17,1469	3,394
117R	17,1469	3,394
118R	17,1469	3,394
119R	17,1469	3,394
120R	17,1469	3,394
15C	22,185	4,769
16C	22,185	4,769
17C	22,185	4,769
18C	22,185	4,769
19C	22,185	4,769
20C	22,185	4,769
21C	22,185	4,769
22C	22,185	4,769
23C	22,185	4,769
24C	22,185	4,769
25C	22,185	4,769
26C	22,185	4,769
27C	22,185	4,769
28C	22,185	4,769
29C	22,185	4,769
30C	22,185	4,769
31C	22,185	4,769
01M2	4,16	0,894
02M2	4,16	0,894
03M2	4,16	0,894
04M2	4,16	0,894
05M2	4,16	0,894
06M2	4,16	0,894
07M2	4,16	0,894
08M2	4,16	0,894
09M2	4,16	0,894
10M2	4,16	0,894
201R	17,1469	3,394
202R	17,1469	3,394
203R	17,1469	3,394
204R	17,1469	3,394
205R	17,1469	3,394
206R	17,1469	3,394
207R	17,1469	3,394
208R	17,1469	3,394
209R	17,1469	3,394
210R	17,1469	3,394
211R	17,1469	3,394
212R	17,1469	3,394
213R	17,1469	3,394
214R	17,1469	3,394
215R	17,1469	3,394

Continua na Ficha 003...



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

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

3

*Rubens Costa*  
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 76.175

25 de Janeiro de 2010

216R	17,1469	3,394
217R	17,1469	3,394
218R	17,1469	3,394
219R	17,1469	3,394
220R	17,1469	3,394

8.154,44 2.319,70. Protocolado sob nº  
187.353 em 19/01/2010. Emol. R\$ 832,00 + Selo: R\$ 1,00. (Ass.)  
Maristela Galli Albino - Escrevente Registral Autorizada. Dou Fé.

*Maristela Galli Albino*

Av-2-76.175 - 27 de dezembro de 2012. Protesto Contra a Alienação de Bens.

Conforme Ofício nº 020110077822-000-015, expedido em 20.11.2012, processo nº 020.11.007782-2, da 3ª Vara Cível de Criciúma/SC, assinado pela Chefe de Cartório Sra. Izolde Gorete Gonçalves Pacheco, por ordem do MM. Juiz de Direito, este imóvel fica gravado de protesto contra a alienação de bens. Protocolo: 226.237 em 21/12/2012. Emolumentos: R\$ 71,30. Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso *Carla Toledo Afonso*

BC

Av-3-76.175 - 18 de junho de 2013. Cancelamento de Protesto Contra Alienação de Bens.

Conforme Ofício nº 020110077822-000-019, firmado por ordem do MM. Juiz, assinado pela Sra. Izolde Gorete Gonçalves Pacheco, Chefe de Cartório, em data de 31.05.2013, nos autos do processo nº 020.11.007782-2, da 3ª Vara Cível da Comarca de Criciúma/SC, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento do Protesto Contra a Alienação de Bens constante no "Av-2" supra. Protocolo: 230.877 em 04/06/2013. Emolumentos: R\$ 75,30. Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso *Carla Toledo Afonso*

VAT

Av-4-76.175 - 28 de abril de 2014. Averbação Premonitória.

Certifico a requerimento do interessado, instruído com certidão comprobatória do ajuizamento de Execução, autos nº 020.14.006072-3, da 3ª Vara Cível da Comarca de Criciúma/SC, em cumprimento ao que determina o artigo 615-A do CPC que no dia 11.04.2014 foi distribuída uma Ação de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente em que é exequente JOICER METALÚRGICA LTDA ME e executado CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA. Valor da Causa: R\$ 353.282,44. Protocolo: 241.451 em 16/04/2014. Emolumentos: R\$ 79,90. Selo DLD747Q8-CCP2: R\$

Continua no verso.



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

MATRÍCULA **76.175** FOLHA **03V**

1,45. Dou fé. A Oficial. Maria do Carmo de Toledo Afonso *[assinatura]* MVP

**CERTIDÃO**

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 76175, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 16 de janeiro de 2015. O referido é verdade e dou fé. Esta certidão é válida por 30 dias. Emolumentos R\$:8,40 Selo(s) R\$:1,55 Folha(s) Excedente(s) 2 R\$: 6,30 Total R\$:16,25.

Certifico ainda, que se encontra(m) prenotado(s), referente ao imóvel desta matrícula, o(s) protocolo(s) sob nº250942 em 22/12/2014 - (MANDADO DE SEQUESTRO).  
Criciúma, 19 de janeiro de 2015

*[assinatura]*  
( ) MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO  
Oficial Registradora

Substitutos:

- ( ) Carla Toledo Afonso
- ( ) Cristina Toledo Afonso Fabrini
- ( ) Lucimar C. de Toledo Guimarães

Escritores Autorizados:

- (x) Carla Bez
- ( ) Carlos Ernani Scotti Dias
- ( ) Daniel da Silva Motra
- ( ) Mauricio Alves Goulart
- ( ) Nariman Ahmad Allan
- ( ) Renata Napoli Vieira Serafim

MAM

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização

Tipo: Normal

**DTB32496-T0TB**

Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

### 8.3. Licença de uso de parte da construção





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIUMA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJ.E DESENVOLV.ECONÔMICO  
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO FÍSICO E TERRITORIAL - D.P.F.T.

**ALVARÁ DE USO N° 32263**

Pelo presente Alvará, concedo a(o) Sr(a).  
CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA

nos termos do Art. 25 da Lei N° 2847, de 27/05/1993 (Código de Obras, autorização para habitar o(a)  
PARCIAL REFERENTE A ÁREA RESIDENCIAL DO EDIFÍCIO EM ALVENARIA PARA FIM COMERCIAL / RESIDENCIAL  
MULTIFAMILIAR, DENOMINADO BELLA PRÓSPERA, COM 08 PAVIMENTOS, CONSTITUÍDO DE PAVIMENTO TÉRREO,  
1º E 2º PAVIMENTOS GARAGEM, 07 PAVIMENTOS TIPO, ÁTICO, CASA DE MÁQUINAS E RESERVATÓRIO SUPERIOR,  
MEDINDO 5.555,66 M².

Sito a RUA SERGIPE, N° 108 E RUA GOIAS - BAIRRO PRÓSPERA - NESTA CIDADE.

N° 108 cad. territorial n° 3470  
matrícula n° 76.175

nesta cidade, considerando a vistoria procedida pelo núcleo de Fiscalização e preenchidas as condições normais de habitabilidade.

Criciúma, Criciúma-SC, Terça-feira, 31 de Março de 2015

  
TANIA MARIA BARCELOS NAZARI  
CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEJAMENTO FÍSICO E TERRITORIAL - D.P.F.T.

**No caso de venda do imóvel, o Cadastro Imobiliário desta Prefeitura deverá ser informado.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIUMA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJ.E DESENVOLV.ECONÔMICO  
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO FÍSICO E TERRITORIAL - D.P.F.T.

**ALVARÁ DE USO N° 32263**

Pelo presente Alvará, concedo a(o) Sr(a).  
CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA

nos termos do Art. 25 da Lei N° 2847, de 27/05/1993 (Código de Obras, autorização para habitar o(a)  
PARCIAL REFERENTE A ÁREA RESIDENCIAL DO EDIFÍCIO EM ALVENARIA PARA FIM COMERCIAL / RESIDENCIAL  
MULTIFAMILIAR, DENOMINADO BELLA PRÓSPERA, COM 08 PAVIMENTOS, CONSTITUÍDO DE PAVIMENTO TÉRREO,  
1º E 2º PAVIMENTOS GARAGEM, 07 PAVIMENTOS TIPO, ÁTICO, CASA DE MÁQUINAS E RESERVATÓRIO SUPERIOR,  
MEDINDO 5.555,66 M².

Sito a RUA SERGIPE, N° 108 E RUA GOIAS - BAIRRO PRÓSPERA - NESTA CIDADE.

N° 108 cad. territorial n° 3470  
matrícula n° 76.175

nesta cidade, considerando a vistoria procedida pelo núcleo de Fiscalização e preenchidas as condições normais de habitabilidade.

Criciúma, Criciúma-SC, Terça-feira, 31 de Março de 2015

  
TANIA MARIA BARCELOS NAZARI  
CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEJAMENTO FÍSICO E TERRITORIAL - D.P.F.T.

**No caso de venda do imóvel, o Cadastro Imobiliário desta Prefeitura deverá ser informado.**





SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA  
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR  
SETOR DE ATIVIDADES TÉCNICAS - CRICIUMA

## ATESTADO DE HABITE-SE

Com fundamento nos incisos II, III e IV do artigo 108 da Constituição do Estado de Santa Catarina (E.C. 033/2003), na Lei Estadual nº 16.157 de 07/11/2013 e no Decreto Executivo Estadual nº 1.957 de 20/12/2013, atestamos que a edificação abaixo qualificada, atende aos padrões mínimos de segurança contra incêndio. Estando apta a ser habitada a partir de: 15/12/2014

Protocolo 10483 RE 582523198  
Vistoriador SGT BM NADIR JACINTO JOSÉ  
Insarido por SD BM MATEUS DE CRISTO MARTINS  
Responsável Técnico VALDIR DE FREITAS CREA/CAU 0233341

Proprietário CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA ME  
CNPJ/CPF 83.812.404/0001-07  
Edificação EDIFÍCIO BELLA PRÓSPERA  
Nome Fantasia EDIFÍCIO BELLA PRÓSPERA

Logradouro RUA: SERGIPE, S/Nº  
Cidade CRICIUMA  
CEP 88.813-070

Bairro PROSPERA  
Complemento  
Altura 41.30(m²) Risco LEVE

Área Total 8.154,44(m²)  
Área Vist. 5.555,66(m²)  
Ocupação MISTA  
Nº Pav. 10 Nº Blocos 1

OBSERVAÇÕES  
APROVADO CONFORME PROJETO.  
ARQUIVO 3596.

  
Diego Maciel Serafim  
Cap BM Mtd 927264  
Comandante da GBM / Chefe SA de  
CRICIUMA



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

#### 8.4. Memorial Descritivo da obra



BELLA



**PROSPERA**

---

O MELHOR LUGAR

## ÍNDICE

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

## **MEMORIAL DESCRITIVO**

### **OBJETIVO:**

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

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

01.01 - O **EDIFÍCIO BELLA PRÓSPERA** será construído em Criciúma/SC, nas ruas Sergipe e Goiás, bairro Próspera, e constituir-se-á de 42 apartamentos e 28 lojas, além de estacionamento comercial e garagem residencial.

### **02 - SERVIÇOS GERAIS**

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

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

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

02.04 - Será construído um almoxarifado/escritório.

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

02.06 - O tapume será construído em frente ao terreno.

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

### **03 - PREPARAÇÃO DO TERRENO**

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

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

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

### **04 - FUNDAÇÕES**

04.01 - As fundações serão de acordo com projeto específico.

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

### **05 - ESTRUTURAS**

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

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

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

## **06 - IMPERMEABILIZAÇÃO**

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

06.02 - As lajes expostas serão impermeabilizadas.

## **07 - ALVENARIAS**

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

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

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

## **08 - COBERTURA**

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

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

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

## **09 - ESQUADRIAS**

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

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

09.03 - As portas dos banheiros das lojas serão semi-ocais, das marcas EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, COPORTA, CAMIOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10 - REVESTIMENTOS

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

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

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

10.04 - As paredes dos banheiros privativos das lojas e as de uso comum do centro comercial serão revestidas com azulejos das marcas CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, PISOFORTE, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

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

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

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

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

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

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

## 11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES

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

11.02 - As áreas de circulação comum do centro comercial terão, como piso, cerâmica esmaltada das marcas DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

11.03 - Os banheiros de uso comum do centro comercial e privativo das lojas terão, como piso, cerâmica esmaltada das marcas DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.



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

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

11.05 - O hall do edifício, a circulação comum dos pavimentos tipo e o salão de festas terão, como piso, cerâmica esmaltada das marcas DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, PISOFORTE, ITAGRES, CECRISA, CEUSA, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

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

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

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

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

12.02 - As sacadas dos apartamentos e as lojas terão rodapés em cerâmica.

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

## **13 - FERRAGENS**

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

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

13.03 - As dobradiças serão em ferro pintado.

## **14 - VIDROS**

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

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

14.03 - Os demais vidros serão lisos e transparentes.

## **15 - APARELHOS SANITÁRIOS**

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

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

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

15.04 - Não serão fornecidos os lavatórios dos banheiros dos apartamentos.

15.05 - Não serão fornecidos os assentos dos vasos sanitários.

15.06 - Não serão colocados tampos e pias nas cozinhas.

15.07 - Não serão colocados armários nos banheiros.

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

15.09 - Não serão fornecidos os chuveiros.

15.10 - Não serão colocados baicões nos banheiros e nas cozinhas.

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

## **16 - METAIS**

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

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

## **17 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

17.01 - Toda a parte elétrica obedecerá rigorosamente ao projeto elétrico, bem como as especificações do projetista. As caixas serão de ferro, estampadas a fogo ou de plástico. A fiação será em cobre, revestida de material isolante termoplástico das marcas REIPLAST, LOUZANO, PIRELLI, CONDUGEL, BO-TEGA ou CORDEIRO. Os interruptores e tomadas serão das marcas LUMIBRÁS, IRIEL ou SIEMENS. A cabeleagem telefônica será executada, bem como as tomadas colocadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.04 - Os vasos sanitários serão servidos por caixa acoplada.

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

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

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

## **20 - PINTURA**

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

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

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

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

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

## **22 - DIVERSOS**

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

22.02 - Não serão colocados boxes nos banheiros.

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

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

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

22.06 - O empreendimento disporá de 3 (três) elevadores, com capacidade adequada ao projeto, das marcas ATLAS, SCHINDLER, SUR, OTIS, KONE, CASTELO ou THYSSENKRUPP, distribuídos conforme indicação do projeto arquitetônico.

22.07 - A área comum do centro comercial será provida de tubulação para condicionador de ar, do tipo "split", alimentado por meio de uma central instalada em local adequado, conforme projeto arquitetônico. As demais instalações privativas correrão por conta do proprietário.

22.08 - O empreendimento será provido de estação de tratamento de efluentes e de sistema de captação de águas pluviais com reaproveitamento.

## **23 - DISPOSITIVOS GERAIS**

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

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

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

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

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

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

Criciúma (SC), 27 de março de 2008.





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8.5. Bibliografia.

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

**8.6. 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<sup>NET</sup>**

### Contratado

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

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

### Contratante

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

### Resumo do Contrato

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

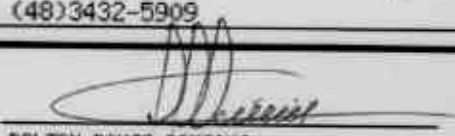
Início em: 01/06/2015 Término em: 08/06/2015 Honorários: Pró-Labore Valor Obra/Serviço: R\$40.000,00

### Identificação da Obra/Serviço

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

### Assinaturas

CRICIUMA  
08/06/2015

  
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

IBAPE-SC

Regularização

Descrição Complementar

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para afeirir [www.crea-sc.org.br](http://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.