



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Empreendimentos em Içara, Cocal do Sul, Siderópolis - SC Volume 3

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	EMPREENDIMENTOS	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Vitória	R\$ 12.011.000,00
01	Solar das Paineiras	R\$ 12.578.000,00
01	Terras das Artes	R\$ 5.430.000,00
01	Don Orione	R\$ 7.756.000,00
VALOR TOTAL		R\$ 37.775.000,00

SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:

IMÓVEL SITUADO NO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC.

DATA:

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

VITÓRIA

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:

IMÓVEL SITUADO NA RUA HENRIQUE LAGE,
BAIRRO CENTRO - MUNICÍPIO DE IÇARA - SC.

DATA:

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Terreno Urbano: matricula n. 5.977	1.205,40 m ²	R\$ 1.180.000,00
01	Edificação: edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 10 pavimentos	5.093,57 m ²	R\$ 10.831.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 12.011.000,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a um empreendimento composto por 01 terreno urbano e 01 edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 10 pavimentos, imóvel este situado na Rua Henrique Lage, Bairro Centro, Município de Içara – SC.

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

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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

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

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

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

Responsável Técnico:

DALTON DAVIS DAMIANI

Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

FRANCIELE DE SOUZA

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

MORGANA SAVI APOLINÁRIO

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Índice

1. Informações Iniciais.....	07
1.1. Solicitante	
1.2. Proprietário	
1.3. Classificação do Bem quanto ao Tipo	
1.4. Classificação do Bem quanto ao Uso	
1.5. Objeto da Avaliação	
1.6. Descrição Sumária do Bem	
1.7. Ocupação Atual	
1.8. Finalidade	
1.9. Objetivo	
1.10. Vistoria	
2. Caracterização da Região.....	11
2.1. Aspectos Gerais	
2.2. Aspectos Físicos	
2.3. Localização	
2.4. Uso e Ocupação do Solo	
2.5. Infraestrutura Urbana	
2.6. Atividades Existentes	
2.7. Equipamentos Comunitários	
3. Caracterização do Imóvel.....	16
3.1. Localização	
3.2. Utilização atual e vocação	
3.3. Aspectos físicos	
3.4. Infraestrutura urbana	
3.5. Restrição física e legal ao aproveitamento	
3.6. Caracterização da Edificação	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

4. Metodologias Utilizadas.....	19
4.1. Método para identificação do valor do terreno	
4.2. Método para identificação do valor da edificação	
5. Especificação da Avaliação.....	21
5.1. Para o terreno	
5.2. Para a edificação	
5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo	
6. Determinação do Valor do Bem.....	22
6.1. Avaliação do terreno	
6.2. Avaliação da edificação	
7. Conclusão.....	25
8. Anexos	
8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno	
8.2. Alvará de Licença de Construção	
8.3. Habite-se	
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

I. INFORMAÇÕES INICIAIS

1.1. SOLICITANTE:

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

1.2. PROPRIETÁRIO:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ: 83.812.404/0001-07
Cumprе ressaltar que unidades privativas foram comercializadas.

1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terreno e benfeitorias.

1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a **terreno e benfeitorias**, localizados no Bairro Centro do Município de Içara – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **1.205,40 m²**, terreno matriculado sob n. 5.977: norte 21,00 metros com o lote n. 6, 21,00 metros com o lote n. 3, Sul 42,00 metros com a Rua Sete de Setembro, leste 38,20 metros com a Rua Henrique Lage, Oeste 19,20 metros com a Rua Coronel Marcos Rovaris, 19,00 metros com o lote n. 3.

Incluindo ainda **benfeitorias**, um empreendimento com área total de **5.093,37 m²** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 10, uso misto, para fim comercial e residencial multifamiliar, edificação com área total projetada de **5.097,37 m²**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante.

1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e benfeitorias**, localizado na Rua Henrique Lage, no Município de Içara – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **1.205,40 m²**. Segundo vistoria “*in loco*”, o empreendimento em estudo encontra-se 100% 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
	ferragens	100,00
	vidros	100,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES	
	telhados	100,00
	impermeabilizações	100,00
7	REVESTIMENTOS	
	revestimentos internos	100,00
	azulejos	100,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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

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

1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

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

1.8. FINALIDADE:

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1.9. OBJETIVO:

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

1.10. VISTORIA:

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



Figura 1 – Imóvel em estudo.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde o imóvel em estudo localiza-se é no Bairro Centro. Içara é um município brasileiro do Estado de Santa Catarina. Localiza-se na coordenada geográfica aproximada a uma latitude 28°42'48" sul e a uma longitude 49°18'00" oeste. Sua população é de aproximadamente 59.616 habitantes. Possuía uma das maiores praias catarinenses em população no verão, o Balneário Rincão, porém esta foi elevada à categoria de município, fazendo com que Içara perdesse o acesso ao mar. Içara pertence a região metropolitana carbonífera (Criciúma).



Imagem Igreja Matriz, fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Içara>

A história da cidade é marcada pela construção da Estrada de Ferro Dona Teresa Cristina, atual Ferrovia Teresa Cristina, em 1924, que corta a cidade, atualmente ainda transportando carvão de Criciúma a Tubarão. O desenvolvimento crescente com a construção da estrada-de-ferro atraiu diversos imigrantes italianos, açorianos, ingleses, alemães, poloneses, russos e suecos grande maioria provenientes de Criciúma e Urussanga. A denominação da região, que até então era conhecida apenas como km 47, passou a ser *Içara*, devido à grande quantidade de palmeiras desta espécie (também conhecida por iuçara, piná, ençaroba, jiçara, jyssara, juçara e inçara (*Euterpe Edulis Martius*)), encontrada na região pelos ferroviários da época. A construção da ferrovia tinha por objetivo principal o transporte do carvão extraído das minas da região carbonífera, mas também se prestou ao transporte de passageiros, madeira e farinha de mandioca.

O impulso dado à vila pela ferrovia fez com que outras famílias se estabelecessem no local, entre elas a família de Amaro Maurício Cardoso, responsável pela construção do primeiro



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

sobrado, edificado às margens da ferrovia, junto à Rua Cel. Marcos Rovaris. Ali teve início a atividade comercial e industrial da família, com a instalação de uma loja e produção de banha de porco, produto este que era vendido diretamente para o Rio de Janeiro.

Emancipada politicamente em 30 de dezembro de 1961, está localizada próximo ao litoral sul de Santa Catarina, a 10 km de Criciúma e 182 km de Florianópolis. É cortada pela Rodovia BR-101.

2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O município de Içara tem uma área de 294,132 km²(IBGE). Com um relevo modesto, a altitude média é de 15 metros, estando o centro de Içara entre 27 e 45 metros acima do nível do mar.

Segundo Pedro F.T. Kaul (1990), a geologia do município é caracterizada por terrenos de domínio da cobertura sedimentar cenozóica, distribuída pelo litoral Sul de Santa Catarina composta por areias quartzozas siltico argilosas. O depósito fossilífero formou-se no pleistoceno, em ambientes marinhos de águas rasas e ambientes lacustres.

Enfocando-se o tema sob o aspecto estrutural, nove características rochosas ocorrem no município: depósitos Eólicos, depósitos Lacustres, depósitos Aluvionares, Formação Itapoá, Formação Palermo, Formação Rio Bonito, complexo Canguçu, Formação Irati e Formação Serra Geral.

Há ocorrência de jazidas de carvão mineral no município de Içara e vários poços foram explorados, desde Rio Acima até Rio dos Anjos. Hoje, após um longo período de inatividade, o carvão voltou a ser explorado na região de Santa Cruz (Mina 101). A argila nobre é destaque. Cerâmicas exploram em diversos pontos onde ocorre a rocha formação Rio Bonito. Nas imediações da cidade de Içara há um falhamento da rocha e acomoda o vale do Rio Três Ribeirões.

Constata-se que o município de Içara é constituído predominantemente de terrenos baixos, pois 90,7% do seu território está constituído abaixo da curva de nível de 60 metros, estando assim classificado na carta hipsotérmica utilizada na curva de nível de 20 em 20 metros.

O ponto mais alto do município assinala 173 metros de altitude, próximo da divisa com Criciúma, no bairro Morro Estevão. Içara está entre os municípios mais planos do Estado. Como tem pouca erosão, é ideal para as culturas temporárias.



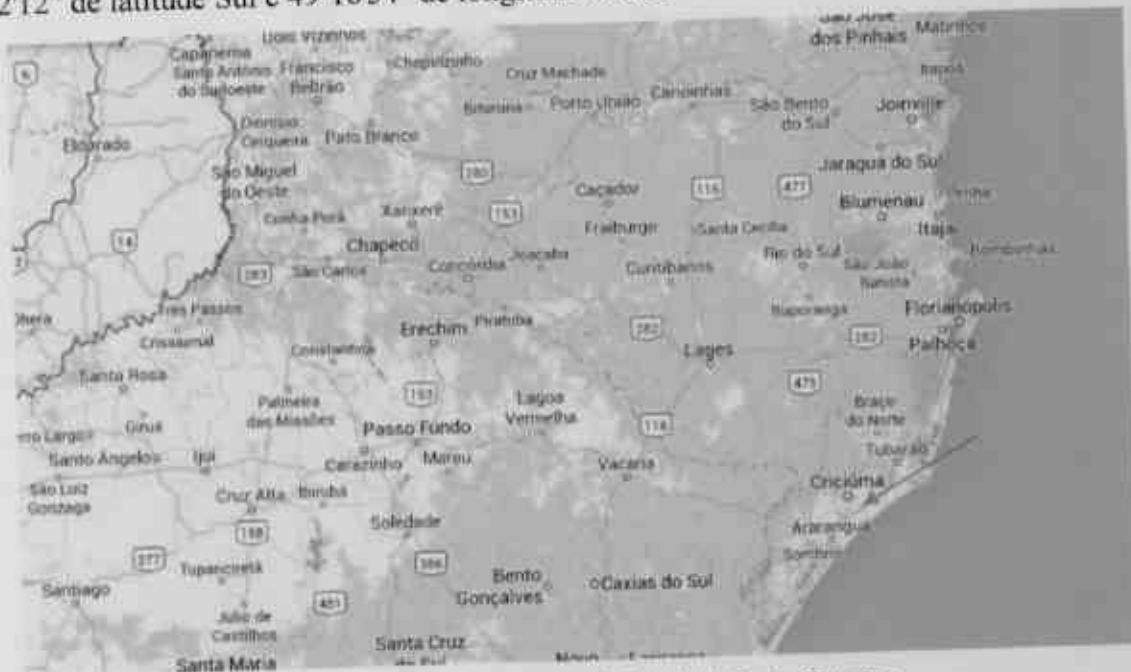
Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

2.3. LOCALIZAÇÃO:

O município de Içara situa-se no litoral Sul de Santa Catarina. Pertence a Associação dos Municípios da Região Carbonífera (AMREC). Suas coordenadas geográficas são de 28°42'12" de latitude Sul e 49°16'54" de longitude Oeste.



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

Içara limita-se ao Norte com os municípios de Criciúma e Morro da Fumaça. Ao Sul com o novo município de Balneário Rincão e o município de Araranguá e Maracajá. A Leste com Balneário Rincão e os municípios de Jaguaruna e Sangão, e a Oeste com o município de Criciúma.

A rodovia BR-101 é a principal ligação à cidade e a rodovia SC-445, é a segunda mais movimentada do Estado.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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



Imóvel situado no Município de Içara, SC.



Imóvel situado no bairro Centro, Município de Içara, SC.

2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O Município bem como o bairro Centro região do imóvel em estudo, dispõe de transporte coletivo municipal e interestadual, a coleta de resíduos ocorre semanalmente no bairro, dispõe de rede pública de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia fixa e móvel. Parte do bairro dispõe de drenagem pluvial.

O tratamento final de esgoto sanitário na região ocorre através de solução individual admitida pela municipalidade (fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro).

2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:

Com forte vocação industrial e privilegiada pela localização geográfica, a base da economia da cidade é a agricultura, sendo o fumo a cultura predominante na região. Içara é conhecida como a Capital do Mel, por ser a maior produtora de mel do Brasil, exportando seus derivados para vários países da Europa e América Latina.

A economia do município gira em torno da produção de descartáveis plásticos, da produção de frita (matéria prima para cerâmicas), da indústria de alimentos, da agricultura de fumo e da produção de mel e outros produtos das abelhas.

2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

O município dispõe de polícia civil, militar, oferecendo a segurança necessária. Na educação possui ensino primário, fundamental, médio. Na área da saúde dispõem de hospital público, além de clínicas, laboratórios, postos de saúde.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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



Figura 3 – Vista parcial do imóvel.

• **Vocação:**

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, no centro de Içara, região consolidada, com uso diversificado, intenso na atividade comercial, prestação de serviços e residencial multifamiliar.

3.3. ASPECTOS FÍSICOS:

Terreno com formato retangular, topografia plana, superfície seca, situado em esquina. Área total matriculada de 1.205,40 m², e área total projetada de 5.093,57 m².

3.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

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



3.5. RESTRIÇÃO FÍSICA E LEGAL AO APROVEITAMENTO:

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

3.6. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Sobre o terreno existe uma edificação em alvenaria, com 10 (dez) pavimentos, para fim comercial e residencial multifamiliar. A edificação se encontra concluída.

1) Benfeitorias: Área total projetada de 5.093,57 m².

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



Edifício Vitória.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

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

4.1. MÉTODO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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

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

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

4.3. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

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

Há sobre o terreno um empreendimento, edifício em alvenaria de uso misto, concluído, entendendo que agregam valor comercial ao imóvel. A vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados pela Contratante, estimando um percentual executado.

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. PARA O TERRENO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item 1: III

Item 2: II

Item 3: III

Item 4: II

Item 5: III

Item 6: III

Item 7: III

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

GRAU DE PRECISÃO:

Enquadramento: **Grau de precisão III.**

5.2. PARA A EDIFICAÇÃO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

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

BDI: I (Arbitrado)

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

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

5.3. GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DO LAUDO:

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:

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

Sendo,

Dados do imóvel avaliado:

- Área total 1.205,40
- dias 1,00
- uso 1
- renda IBGE 2.183,83

Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor total Médio: 1.179.978,63
- valor total Mínimo: 802.392,50
- valor total Máximo: 1.735.247,50

Precisão: Grau III

valor total = $9,084892e-07 * \text{Área total} ^{0,65261113} * \text{dias} ^{-0,048018738} * e^{(0,53025665 * \text{uso})} * \text{renda IBGE} ^{2,9565257}$

Campo de Arbitrio (± 15%)

- Limite Inferior: R\$ 1.002.981,84
- Limite Superior: R\$ 1.356.975,42

Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:

Valor Terrenos = R\$ 1.180.000,00 (Um milhão cento e oitenta mil reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

6.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Empreendimento: EDIFÍCIO VITÓRIA
Endereço: RUA HENRIQUE LAGE
Bairro: CENTRO
Município/UF: IÇARA/ SC.

Data: 01/06/2015
Área (m²): 5.093,37
N. Pavimentos: 10,00
CUB/SC (RS/m³): 1.701,25
Padrão: Alto

ORÇAMENTO SINTÉTICO						
Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
1	SERV. PRELIMINARES	2,00	216.627,39	100,00	216.627,39	2,00
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	162.470,54	100,00	162.470,54	1,50
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	974.823,27	100,00	974.823,27	9,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	2.534.540,50	100,00	2.534.540,50	23,40
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	1.061.474,22	100,00	1.061.474,22	9,80
	esquadrias metálicas	0,32	34.660,38	100,00	34.660,38	0,32
	esquadrias de madeira	3,18	344.437,55	100,00	344.437,55	3,18
	ferragens	0,95	102.898,01	100,00	102.898,01	0,95
	vidros	0,20	21.662,74	100,00	21.662,74	0,20
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	189.548,97	100,00	189.548,97	1,75
	impermeabilizações	0,40	43.325,48	100,00	43.325,48	0,40
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,57	819.934,68	100,00	819.934,68	7,57
	azulejos	3,32	359.601,47	100,00	359.601,47	3,32
	revestimentos externos	4,12	446.252,43	100,00	446.252,43	4,12
	fôrros	0,59	63.905,08	100,00	63.905,08	0,59
	pinturas	12,00	1.299.764,36	100,00	1.299.764,36	12,00
	revestimentos especiais	0,10	10.831,37	100,00	10.831,37	0,10
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	54.156,85	100,00	54.156,85	0,50
	cerâmica	3,15	341.188,14	100,00	341.188,14	3,15
	piso acabado com polimento mec	3,01	326.024,23	100,00	326.024,23	3,01
	cimentados	2,37	256.703,46	100,00	256.703,46	2,37
	rodapés, soleiras e peitoris	1,47	159.221,13	100,00	159.221,13	1,47
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,40	259.952,87	100,00	259.952,87	2,40
	hidráulicas	1,40	151.639,17	100,00	151.639,17	1,40
	sanitária	0,80	86.650,96	100,00	86.650,96	0,80
	pluvial	0,70	75.819,59	100,00	75.819,59	0,70
	preventivo hidro	0,18	19.496,47	100,00	19.496,47	0,18
	preventivo elétrico	1,12	121.311,34	100,00	121.311,34	1,12
	mecânicas/ elevador(es)	1,00	108.313,70	100,00	108.313,70	1,00
	aparelhos e metais	0,20	21.662,74	100,00	21.662,74	0,20
10	COMPLEMENTAÇÕES					
	calafete / limpeza	0,06	6.498,82	100,00	6.498,82	0,06



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Paisagismo/ móveis	0,10	10.831,37	100,00	10.831,37	0,10
ligações definitivas	0,64	69.320,77	100,00	69.320,77	0,64
Administração	0,70	75.819,59	100,00	75.819,59	0,70
TOTAL	100,00	8.665.095,71		10.831.369,64	100,00
BDI estimado	25,00	10.831.369,64			
VALOR TOTAL ARREDONDADO				10.831.000,00	

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

Valor Edificações = R\$ 10.831.000,00
(Dez milhões oitocentos e trinta e um mil reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

7. CONCLUSÃO

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

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matrícula n. 5.977	1.205,40 m ²	R\$ 1.180.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 10 pavimentos	5.093,57 m ²	R\$ 10.831.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 12.011.000,00

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 12.011.000,00 (Doze milhões e onze mil reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:


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

Assistentes Técnicas:


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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8. Anexos

8. Anexos

- 8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno
- 8.2. Alvará de Licença de Construção
- 8.3. Habite-se
- 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



[Handwritten signature]

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL - FLS.: 01

MATRÍCULA: 5.977 PROT.: 5.355- DATA: 13/04/1988.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno urbano, situado na Cidade e Comarca de Içara-SC., com a área de 1.205,40m² (hum mil, duzentos e cinco metros, e quarenta centímetros quadrados), correspondente ao lote nº 01, da quadra nº 86, assim confrontado: Norte, 21,00 metros, com o lote nº 06, e 21,00 metros, com o lote nº 03, Sul, 42,00 metros, com a Rua Sete de Setembro, Leste, 38,20 metros, com a Rua Henrique Lage, e a Oeste, 19,20 metros, com a Rua Coronel Marcos Rovaris, e 19,00 metros, com o lote nº 03.

PROPRIETÁRIO: QUINTO ZANETTE, casado com Adelaide Bartociak Zanette, pelo regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, ele comerciante, ela do lar, CPF nº 018.726.489-91, residentes e domiciliados na Cidade e Comarca de Içara-SC.

VALOR AQUISITIVO: Cz\$ 4,50.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado neste Cartório, no Livro nº 02 "Registro Geral", sob nº 5.975, às fls: 01, em 13 de abril de 1988. Dou fé. Içara, 13 de abril de 1988.

JORGE BERTAN. O Oficial:

[Handwritten signature]

CONFERE COM O ORIGINAL

O REFERIDO É VERDADEIRO E DOU FÉ
IÇARA, 13 DE ABRIL DE 1988

do Registro de Imóveis
JORGE BERTAN
OFICIAL

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

JORGE BERTAN

OFICIAL





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.2. Alvará de Licença de Construção



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

Alvará de Licença



Pelo presente ALVARÁ, fica concedida ao Sr.

PRISÍUMA CONSTRUÇÕES LTDA residente à rua
HENRIQUE LAJE n° S/N
 na cidade de IÇARA licença para
CONSTRUÇÃO EDIFÍCIO RESID/COMERC ALVENARIA 103,37 M²
 à rua HENRIQUE LAJE Quadra 88
 lote 1-A no loteamento SEDE
 no bairro CENTRO, conforme as leis do Plano Diretor.

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

Içara 28 de JULHO de 2008

Arnaldo Ladeira Junior
 Secretário de Obras e
 Serviços Urbanos

Proprietário

VITÓRIA

IÇARA



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.3. Habite-se



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA

Secretaria Municipal de Planejamento
ESTADO DE SANTA CATARINA

HABITE-SE

Pelo presente HABITE-SE, é concedido autorização ao Sr. CRICHIUMA CONSTRUCOES LTDA para utilizar uma construção EDIFÍCIO VITÓRIA RESIDENCIAL COMERCIAL em ALVENARIA 5.093,37 m² situada a RUA HENRIQUE LAGE n° 486, quadra 86, lote 1A, loteamento SEDE na localidade de CENTRO, neste município, sendo que a mesma apresenta todas as condições de habitualidade, na conformidade da lei em vigor.

PROCESSO : 2490/2014

IÇARA, 20 de NOVEMBRO de 2014


Eduardo R. S. Souza
Secretário Municipal de Planejamento

SECRETÁRIO



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



ATESTADO DE VISTORIA PARA ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

Com fundamento nos incisos II, III e IV do artigo 108 da Constituição do Estado de Santa Catarina (E.C. 033/2003) e no Decreto Estadual nº 4.909/94 de 18/10/94 (Normas de Segurança Contra Incêndios), atestamos que a edificação (e/ou sala comercial e/ou empresa) abaixo qualificada, atende aos padrões mínimos de segurança contra incêndio, estando apta a funcionar.

**ATESTADO VÁLIDO DURANTE O PERÍODO DE: 06/11/2014 a 26/11/2014 até 23:59:00
DEVE SER FIXADO EM LOCAL VISÍVEL AO PÚBLICO.**

Protocolo 124911 RE 582572695 Arquivo: ---
Vistoriador **GUILHERME GUTTERRES SANTANA**
Empresa **CRICIUMA CONSTRUÇÕES**
CNPJ/CPF 83.812.404/0001-07 Fone 99046035
Fantasia **RESIDENCIAL VITÓRIA**
Edificação **ED VITÓRIA**
Nome Fantasia **RESIDENCIAL VITÓRIA**
Logradouro **RUA: HENRIQUE LAGE, S/Nº**
Cidade **ICARA** Bairro **CENTRO**
CEP **88.820-000** Complemento

Área Total 5.093,57(m²) Área Vistoriada 5.093,57(m²) Altura 0,00(m) Risco **LEVE**

Ocupação **MISTA**

Nº Pav. 1 Nº Blocos 1

Local a ser Vistoriado

ED VITÓRIA

Observações:

- O local não utilizará materiais inflamáveis, combustíveis, propagantes;
- Este atestado perderá sua validade quando for alterada qualquer característica da edificação, sem previa autorização ou decorrido prazo estabelecido neste atestado cumulado com Auto de Infrção de Advertência;
- De acordo com as NSCI.

OBS: Vistoria realizada por Sd BM Plzetti e Sd BM Cachinel.

Sistema de Segurança Contra Incêndios

Sistema Preventivo por Extintor

NÃO PREVISTO

Sistema Hidráulico Preventivo

NÃO PREVISTO Tipo de Adução

Saída de Emergência

Escadas	Quantidade	Dispositivos	Quantidade
Comum	0	Rampa	0
Protegida	0	Elev. Emergência	0
Enclausurada	0	Local Resgate Aéreo	0
Encl. a Prova de Fumaça	0	Passarela	0
Pressurizada	0		

Sistema de Alarme e Detecção de Incêndio

NÃO PREVISTO Tipo

Gás Canalizado

GLP NÃO PREVISTO Recipiente

GN NÃO PREVISTO Tipo

Iluminação de Emergência

NÃO PREVISTO Tipo NÃO PREVISTO

Proteção Contra Descarga Atmosférica

NÃO PREVISTO Método de Proteção

Sistema Fixo de CO2

NÃO PREVISTO

Sprinkler **NÃO PREVISTO**

Dispositivo de Ancoragem de Cabo

NÃO PREVISTO

Outros

Sinalização de Abandono de local

NÃO PREVISTO

Multysfire

NÃO PREVISTO

Quartel de ICARA, 06/11/2014

(Assinatura)

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE ICARA

TELEFONES: (48) 3403-1437 / (48) 3403-1438 - E-MAIL: 421sat@cbm.sc.gov.br
R. SANTA CATARINA, 145 - KM 6, Nº 5160 - CENTRO - CEP 88820-000 - ICARA - SC

Guilherme Guterres Santana
Sd BM MAT. 922264-0



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



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: 11/11/2014

Protocolo 10580 RE 582520342
Vistoriador GUILHERME GUTTERRES SANTANA
Inserido por GUILHERME GUTTERRES SANTANA
Responsável Técnico VALDIR DE FREITAS
Responsável Técnico GUILHERME CUSTODIO DE MEDEIROS

CREA/CAU 0233341
CREA/CAU 0635513

Proprietário CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ/CPF 03.812.494/0001-07
Edificação EDIFÍCIO VITÓRIA
Nome Fantasia

Logradouro RUA: HENRIQUE LAGE - 729067, S/Nº
Cidade ICARA Bairro CENTRO
CEP 88.820-000 Complemento

Área Total 5.093,57(m²)
Área Vist. 5.093,57(m²) Altura 25,90(m²) Piso LEVE
Ocupação MISTA
Nº Pav. 10 Nº Blocos 1

OBSERVAÇÕES

- Aprovado conforme PPCI
Observação importante: Vistoriadores Sd BM Pizzetti e Sd BM Cochinel

Por ordem
Comandante da OBM / Chefe SAT de
ICARA

Juliano Cochinel
Juliano Cochinel Marcelino
SD BM MTCL 931825-9
Guilherme Gutterres Santana
SD BM MAT. 929284-0



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

VITÓRIA

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 VITÓRIA** será construído em Içara/SC, na rua Henrique Lage, esquina com Sete de Setembro e Cel. Marcos Rovaris, Centro. Constituir-se-á de 35 (trinta e cinco) apartamentos, 15 (quinze) lojas e 35 (trinta e cinco) boxes de estacionamento de veículos, distribuídos em uma única torre, contendo subsolo, térreo, pavimento-garagem e 7 (sete) pavimentos tipo, com 5 (cinco) apartamentos por pavimento.

02 - SERVIÇOS GERAIS

02.01 - Será fornecido a cada proprietário das unidades do **EDIFÍCIO VITÓRIA**, 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-ocais, das marcas EUCATEX, DIMELLO, FAQUIBRÁS, ECOPORTA, CAMILOTTI 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 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 - As paredes das cozinhas e das 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.

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

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

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

10.09 - Os tetos dos banheiros e das áreas de serviço 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 - Os banheiros e as sacadas dos apartamentos e os banheiros 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 e a colocação serão 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, SYNTER, BRASIL ou FAMA.

13.03 - As dobradiças serão em latão ou ferro pintado.

14 - VIDROS

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

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

14.03 - Os demais vidros serão lisos e transparentes.

15 - APARELHOS SANITÁRIOS

15.01 - Os banheiros dos apartamentos, 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, papeleiras 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 - Não serão fornecidas 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, BOTEGA ou CORDEIRO. Os interruptores e tomadas serão das marcas LUMIBRAS, 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 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), 10 de janeiro de 2007.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.5. Bibliografia.

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.6. A.R.T.

Anotação de Responsabilidade Técnica.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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



SOLAR DAS
PAINEIRAS

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:

IMÓVEL SITUADO NA RUA CARLOS COLONETTI,
BAIRRO CENTRO - MUNICÍPIO DE IÇARA - 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. 44.244	1.887,04 m ²	R\$ 500.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 10 pavimentos, inacabado	8.815,30 m ²	R\$ 12.078.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 12.578.000,00



Dalton Davis Damiani

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

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a um empreendimento composto por **01 terreno urbano e 01 edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 10 pavimentos**, imóvel este situado na **Rua Carlos Colonetti, Bairro Centro, Município de Içara – SC**.

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

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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

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

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

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

Responsável Técnico:



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

Assistentes Técnicas:



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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Índice

1. Informações Iniciais.....	07
1.1. Solicitante	
1.2. Proprietário	
1.3. Classificação do Bem quanto ao Tipo	
1.4. Classificação do Bem quanto ao Uso	
1.5. Objeto da Avaliação	
1.6. Descrição Sumária do Bem	
1.7. Ocupação Atual	
1.8. Finalidade	
1.9. Objetivo	
1.10. Vistoria	
2. Caracterização da Região.....	11
2.1. Aspectos Gerais	
2.2. Aspectos Físicos	
2.3. Localização	
2.4. Uso e Ocupação do Solo	
2.5. Infraestrutura Urbana	
2.6. Atividades Existentes	
2.7. Equipamentos Comunitários	
3. Caracterização do Imóvel.....	15
3.1. Localização	
3.2. Utilização atual e vocação	
3.3. Aspectos físicos	
3.4. Infraestrutura urbana	
3.5. Restrição física e legal ao aproveitamento	
3.6. Caracterização da Edificação	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

4. Metodologias Utilizadas.....	19
4.1. Método para identificação do valor do terreno	
4.2. Método para identificação do valor da edificação	
5. Especificação da Avaliação.....	21
5.1. Para o terreno	
5.2. Para a edificação	
5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo	
6. Determinação do Valor do Bem.....	22
6.1. Avaliação do terreno	
6.2. Avaliação da edificação	
7. Conclusão.....	25
8. Anexos	
8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno	
8.2. Alvará de Licença de Construção	
8.3. Termo de Compromisso	
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

Cumprer ressaltar que unidades privativas foram comercializadas.

1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terreno e benfeitorias.

1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

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

Uso atual: Sobre o terreno existe um empreendimento do tipo edifício em alvenaria, para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 10 pavimentos, denominado EDIFÍCIO SOLAR DAS PAINEIRAS.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a **terreno e benfeitorias**, localizados no Bairro Centro do Município de Içara – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **1.887,04 m²**, terreno matriculado sob n. 44.244: norte 39,00 metros com a Rua Sete de Setembro, Sul 39,00 metros com a Rua Carlos Colonetti, leste 48,39 metros com terras de Alirio Castanhetti (matrícula 20.852) e Jucemar da Silva Ferrari (matrícula 5.943), Oeste 48,36 metros com a Rua Antônio Zago.

Incluindo ainda **benfeitorias**, um empreendimento com área total de **8.815,30 m²** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 10, uso misto, para fim comercial e residencial multifamiliar, edificação com área total projetada de **8.815,30 m²**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante. Construção inacabada

1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e benfeitorias**, localizado na Rua Carlos Colonetti, no Município de Içara – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **1.887,04 m²**. Segundo vistoria “*in loco*”, o empreendimento em estudo encontra-se executado:

Item	Serviço	Exec item(%)
1	SERV. PRELIMINARES	100,00
2	TRABALHOS EM TERRA	100,00
3	INFRA-ESTRUTURA	100,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	98,83
5	PAREDES E PAINÉIS	
	alvenaria	98,00
	esquadrias metálicas	
	esquadrias de madeira	20,00
	ferragens	
	vidros	
6	COBERTURA / PROTEÇÕES	
	telhados	35,00
	impermeabilizações	35,00
7	REVESTIMENTOS	
	revestimentos internos	75,00
	azulejos	

	revestimentos externos	75,00
	forros	
	pinturas	
	revestimentos especiais	100,00
8	PAVIMENTAÇÃO	
	lastro de brita	100,00
	cerâmica	
	piso acabado com polimento mec cimentados	100,00
	rodapés, soleiras e peitoris	
9	INSTALAÇÕES	
	elétricas/telefônicas	65,00
	hidráulicas	80,00
	sanitária	80,00
	pluvial	80,00
	preventivo hidro	75,00
	preventivo elétrico	75,00
	mecânicas/ elevador(es)	60,00
	aparelhos e metais	
10	COMPLEMENTAÇÕES	
	calafete / limpeza	
	Paisagismo/ móveis	
	ligações definitivas	
	Administração	

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

1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

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

1.8. FINALIDADE:

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

1.9. OBJETIVO:

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

1.10. VISTORIA:

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



Figura 1 – Imóvel em estudo.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde o imóvel em estudo localiza-se é no Bairro Centro, no município de Içara. Içara é um município brasileiro do Estado de Santa Catarina. Localiza-se na coordenada geográfica aproximada a uma latitude 28°42'48" sul e a uma longitude 49°18'00" oeste. Sua população é de aproximadamente 59.616 habitantes. Possui uma das maiores praias catarinenses em população no verão, o Balneário Rincão, porém esta foi elevada à categoria de município, fazendo com que Içara perdesse o acesso ao mar. Içara pertence a região metropolitana carbonífera (Criciúma).



Imagem Igreja Matriz, fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Içara>

A história da cidade é marcada pela construção da Estrada de Ferro Dona Teresa Cristina, atual Ferrovia Teresa Cristina, em 1924, que corta a cidade, atualmente ainda transportando carvão de Criciúma a Tubarão. O desenvolvimento crescente com a construção da estrada-de-ferro atraiu diversos imigrantes italianos, açorianos, ingleses, alemães, poloneses, russos e suecos grande maioria provenientes de Criciúma e Urussanga. A denominação da região, que até então era conhecida apenas como km 47, passou a ser *Içara*, devido à grande quantidade de palmeiras desta espécie (também conhecida por iuçara, piná, ençaroba, jiçara, jyssara, juçara e inçara (*Euterpe Edulis Martius*)), encontrada na região pelos ferroviários da época. A construção da ferrovia tinha por objetivo principal o transporte do carvão extraído das minas da região carbonífera, mas também se prestou ao transporte de passageiros, madeira e farinha de mandioca.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

O impulso dado à vila pela ferrovia fez com que outras famílias se estabelecessem no local, entre elas a família de Amaro Maurício Cardoso, responsável pela construção do primeiro sobrado, edificado às margens da ferrovia, junto à Rua Cel. Marcos Rovaris. Ali teve início a atividade comercial e industrial da família, com a instalação de uma loja e produção de banha de porco, produto este que era vendido diretamente para o Rio de Janeiro.

Emancipada politicamente em 30 de dezembro de 1961, está localizada próximo ao litoral sul de Santa Catarina, a 10 km de Criciúma e 182 km de Florianópolis. É cortada pela Rodovia BR-101.

2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O município de Içara tem uma área de 294,132 km²(IBGE). Com um relevo modesto, a altitude média é de 15 metros, estando o centro de Içara entre 27 e 45 metros acima do nível do mar.

Segundo Pedro F.T. Kaul (1990), a geologia do município é caracterizada por terrenos de domínio da cobertura sedimentar cenozóica, distribuída pelo litoral Sul de Santa Catarina composta por areias quartzosas siltico argilosas. O depósito fossilífero formou-se no pleistoceno, em ambientes marinhos de águas rasas e ambientes lacustres.

Enfocando-se o tema sob o aspecto estrutural, nove características rochosas ocorrem no município: depósitos Eólicos, depósitos Lacustres, depósitos Aluvionares, Formação Itapoá, Formação Palermo, Formação Rio Bonito, complexo Canguçu, Formação Irati e Formação Serra Geral.

Há ocorrência de jazidas de carvão mineral no município de Içara e vários poços foram explorados, desde Rio Acima até Rio dos Anjos. Hoje, após um longo período de inatividade, o carvão voltou a ser explorado na região de Santa Cruz (Mina 101). A argila nobre é destaque. Cerâmicas exploram em diversos pontos onde ocorre a rocha formação Rio Bonito. Nas imediações da cidade de Içara há um falhamento da rocha e acomoda o vale do Rio Três Ribeirões.

Constata-se que o município de Içara é constituído predominantemente de terrenos baixos, pois 90,7% do seu território está constituído abaixo da curva de nível de 60 metros, estando assim classificado na carta hipsotérmica utilizada na curva de nível de 20 em 20 metros.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

O ponto mais alto do município assinala 173 metros de altitude, próximo da divisa com Criciúma, no bairro Morro Estevão. Içara está entre os municípios mais planos do Estado. Como tem pouca erosão, é ideal para as culturas temporárias.

2.3. LOCALIZAÇÃO:

O município de Içara situa-se no litoral Sul de Santa Catarina. Pertence a Associação dos Municípios da Região Carbonífera (AMREC). Suas coordenadas geográficas são de 28°42'12" de latitude Sul e 49°16'54" de longitude Oeste.



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

Içara limita-se ao Norte com os municípios de Criciúma e Morro da Fumaça. Ao Sul com o novo município de Balneário Rincão e o município de Araranguá e Maracajá. A Leste com Balneário Rincão e os municípios de Jaguaruna e Sangão, e a Oeste com o município de Criciúma.

A rodovia BR-101 é a principal ligação à cidade e a rodovia SC-445, é a segunda mais movimentada do Estado.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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



Imóvel situado no Município de Içara, SC.



Imóvel situado no bairro Centro, Município de Içara, SC.

2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

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



Dalton Davis Damiani

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

2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O Município bem como o bairro Centro região do imóvel em estudo, dispõe de transporte coletivo municipal e interestadual, a coleta de resíduos ocorre semanalmente no bairro, dispõe de rede pública de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia fixa e móvel. Parte do bairro dispõe de drenagem pluvial.

O tratamento final de esgoto sanitário na região ocorre através de solução individual admitida pela municipalidade (fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro).

2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:

Com forte vocação industrial e privilegiada pela localização geográfica, a base da economia da cidade é a agricultura, sendo o fumo a cultura predominante na região. Içara é conhecida como a Capital do Mel, por ser a maior produtora de mel do Brasil, exportando seus derivados para vários países da Europa e América Latina.

A economia do município gira em torno da produção de descartáveis plásticos, da produção de frita (matéria prima para cerâmicas), da indústria de alimentos, da agricultura de fumo e da produção de mel e outros produtos das abelhas.

2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

O município dispõe de polícia civil, militar, oferecendo a segurança necessária. Na educação possui ensino primário, fundamental, médio. Na área da saúde dispõem de hospital público, além de clínicas, laboratórios, postos de saúde.

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

3.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em estudo situa-se na Rua Carlos Colonetti, Bairro Centro. Trata-se de 01 terreno e 1 edificação, ambas constituem o imóvel objeto do estudo, conforme já citado anteriormente.



Figura 2 – Localização do imóvel em estudo.

3.2. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO:

• Utilização Atual:

De acordo com vistoria "in loco" observou-se que a região é caracterizada por ocupação de uso predominante comercial e residencial multifamiliar. Atualmente o imóvel encontra-se ocupado por um empreendimento tipo edifício em alvenaria para fim comercial/residencial, inacabado.



Figura 3 – Vista parcial do imóvel.

• **Vocação:**

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, no centro de Içara, região consolidada, com uso diversificado, intenso na atividade comercial, prestação de serviços e residencial multifamiliar.

3.3. ASPECTOS FÍSICOS:

Terreno com formato retangular, topografia plana, superfície seca, situado em esquina. Área total matriculada de 1.887,04 m², e área total projetada de 8.815,30 m².

3.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

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

3.5. RESTRIÇÃO FÍSICA E LEGAL AO APROVEITAMENTO:

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

3.6. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Sobre o terreno existe uma edificação em alvenaria, com 10 (dez) pavimentos, para fim comercial e residencial multifamiliar. A referida edificação encontra-se inacabada.

1) Benfeitorias: Área total projetada de 8.815,30 m².

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



Edifício Solar das Painetas.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

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

4.1. MÉTODO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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

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

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

4.3. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

Há sobre o terreno um empreendimento, edifício em alvenaria de uso misto, inacabado, entendendo que agregam valor comercial ao imóvel. A vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados pela Contratante, estimando um percentual executado.

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. PARA O TERRENO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item 1: III

Item 2: II

Item 3: III

Item 4: II

Item 5: III

Item 6: III

Item 7: III

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

GRAU DE PRECISÃO:

Enquadramento: **Grau de precisão III.**

5.2. PARA A EDIFICAÇÃO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

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

BDI: I (Arbitrado)

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

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

5.3. GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DO LAUDO:

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:

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

Sendo,

Dados do imóvel avaliado:

- Área total 1.887,04
- dias 1,00
- uso 1
- renda IBGE 1.479,69

Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor total Médio: 500.161,00
- valor total Mínimo: 418.686,03
- valor total Máximo: 597.490,74

Precisão: Grau III

valor total = $9,084892e-07 * \text{Área total} ^{0,65261113} * \text{dias} ^{-0,048018738} * e ^{(0,53025665 * \text{uso})} * \text{renda IBGE} ^{2,9565257}$

Campo de Arbítrio (± 15%)

- Limite Inferior: R\$ 425.136,85
- Limite Superior: R\$ 575.185,15

Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:

Valor Terrenos = R\$ 500.000,00 (Quinhentos 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 SOLAR DAS PAINEIRAS
Endereço: RUA CARLOS COLONNETTI
Bairro: CENTRO
Município/UF: IÇARA/ SC.

Data: 01/06/2015
Área (m²): 8.815,30
N. Pavimentos: 10,00
CUB/SC (RS/m²): 1.701,25
Padrão: Alto

ORÇAMENTO SINTÉTICO						
Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (RS)	Exec item(%)	Valor Exec (RS)	Exec obra (%)
1	SERV. PRELIMINARES	2,00	374.925,73	100,00	374.925,73	2,00
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	281.194,30	100,00	281.194,30	1,50
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	1.687.165,78	100,00	1.687.165,78	9,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	4.386.631,02	98,83	4.335.307,44	23,13
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	1.837.136,07	98,00	1.800.393,35	9,60
	esquadrias metálicas	0,32	59.988,12			0,00
	esquadrias de madeira	3,18	596.131,91	20,00	119.226,38	0,64
	ferragens	0,95	178.089,72			0,00
	vidros	0,20	37.492,57			0,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	328.060,01	35,00	114.821,00	0,61
	impermeabilizações	0,40	74.985,15	35,00	26.244,80	0,14
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,57	1.419.093,88	75,00	1.064.320,41	5,68
	azulejos	3,32	622.376,71			0,00
	revestimentos externos	4,12	772.347,00	75,00	579.260,25	3,09
	forros	0,59	110.603,09			0,00
	pinturas	12,00	2.249.554,37			0,00
	revestimentos especiais	0,10	18.746,29	100,00	18.746,29	0,10
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	93.731,43	100,00	93.731,43	0,50
	cerâmica	3,15	590.508,02			0,00
	piso acabado com polimento mecimentados	3,01	564.263,22	100,00	564.263,22	3,01
	rodapés, soleiras e peitoris	2,37	444.286,99			0,00
		1,47	275.570,41			0,00
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,00	374.925,73	65,00	243.701,72	1,30
	hidráulicas	1,40	262.448,01	80,00	209.958,41	1,12
	sanitária	0,80	149.970,29	80,00	119.976,23	0,64
	pluvial	0,70	131.224,00	80,00	104.979,20	0,56
	preventivo hidro	0,18	33.743,32	75,00	25.307,49	0,14
	preventivo elétrico	1,12	209.958,41	75,00	157.468,81	0,84
	mecânicas/ elevador(es)	1,40	262.448,01	60,00	157.468,81	0,84
	aparelhos e metais	0,20	37.492,57			0,00
10	COMPLEMENTAÇÕES					
	calafete / limpeza	0,06	11.247,77			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	18.746,29		0,00
ligações definitivas	0,64	119.976,23		0,00
Administração	0,70	131.224,00		0,00
TOTAL	100,00	14.997.029,13	12.078.461,04	64,43
BDI estimado	25,00	18.746.286,41		
VALOR TOTAL ARREDONDADO			12.078.000,00	

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

Valor Edificações = R\$ 12.078.000,00
(Doze milhões e setenta e oito mil reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

7. CONCLUSÃO

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

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matrícula n. 44.244	1.887,04 m ²	R\$ 500.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 10 pavimentos, inacabado	8.815,30 m ²	R\$ 12.078.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 12.578.000,00

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 12.578.000,00 (Doze milhões quinhentos e setenta e oito mil reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:

DALTON DAVIS DAMIANI

Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

FRANCIELE DE SOUZA

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

MORGANA SAVI APOLINÁRIO

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8. Anexos

- 8. Anexos**
- 8.1.** Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno
- 8.2.** Alvará de Licença de Construção
- 8.3.** Termo de Compromisso
- 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



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 44.244, datada de 26 de Setembro de 2013, conforme imagem abaixo:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



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



Buro

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - FLS: 01

MATRÍCULA: 44.244

DATA: 26/09/2013

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno urbano, situado na Cidade e Comarca de Içara-SC, com a área de 1.887,04m² (um mil, oitocentos e oitenta e sete metros e quatro decímetros quadrados), correspondente ao lote nº 03, da quadra 66, assim confrontado: Norte, 39,00 metros, com a Rua Sete de Setembro; Sul, 39,00 metros, com a Rua Carlos Colonetti; Leste, 48,39 metros, com terras de Alfrio Castanheira (mat. 20.852) e Jucemar da Silva Ferrari (mat. 5.943) e ao Oeste, 48,36 metros, com a Rua Antônio Zago. **Cadastro Municipal nº 14.797.** --
PROPRIETÁRIO: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 83.812.404/0001-07, com sede na Rodovia Luiz Rosso, nº 1090, bairro 1ª Linha, em Criciúma-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrículas nº 2.821, nº 29.162 e nº 29.163, Livro nº 02, fls: 01, de 24/02/1987, 19/09/2001 e 19/09/2001, respectivamente, deste Ofício. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora:

AV.-1/44.244

DATA: 26/09/2013

UNIFICAÇÃO: Certifico que a presente matrícula resulta da unificação das Matrículas nº 2.821, correspondente ao lote nº 03, da quadra nº 66, com a área de 967,95m² (novecentos e sessenta e sete metros e noventa e cinco decímetros quadrados), nº 29.162, correspondente ao lote nº 01, da quadra nº 66, com a área de 475,00m² (quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados) e nº 29.163, correspondente ao lote nº 02, da quadra nº 66, com a área de 444,09m² (quatrocentos e quarenta e quatro metros e nove decímetros quadrados) conforme requerimento da parte interessada, datado de 24 de julho de 2013, aprovação do Município de Içara-SC, datada de 15/07/2013, Planta, Memorial Descritivo, A.R.T. nº 4784898-9, devidamente quitada, Engenheiro Agrimensor: Ademir Magagnin, CREA/SC. nº 013637-4. Protocolo nº 99.146 de 23 de agosto de 2013. Emol. R\$ 75,30. Selo de fiscalização: DEX01549-XY4G, R\$ 1,35. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora:

AV.-2/44.244

DATA: 26/09/2013

CONDIÇÃO: No título aquisitivo anterior, no R-2/29.163, quando foi realizada a escritura pública de compra e venda com promessa de dação em pagamento, foi com a seguinte condição: que o objeto da dação seria um apartamento contendo 03 (três) dormitórios, sendo um com suíte, banheiro social, sala de estar/jantar conjugadas, sacada com churrasqueira, cozinha e área de serviço, com respectivo

- segue na F. 1v -



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



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.244

FLS: 1v

box de estacionamento de veículo (um box simples); um apartamento contendo 02 (dois) dormitórios, sendo um com suíte, banheiro social, sala de estar/jantar conjugadas, sacada com churrasqueira, cozinha e área de serviço, com respectivo box de estacionamento de veículo (box simples), sendo que as unidades autônomas, apartamentos e box de estacionamento de veículos simples, serão definidos após a conclusão do projeto definitivo, juntamente com a planilha de áreas a ser definida posteriormente, em favor dos vendedores: **VALCILEI ASCENDINO DE FREITAS** e sua esposa Fabiana Borges da Silva de Freitas, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, comerciante, CPF nº 938.538.319-15, residentes e domiciliados na Rua Sete de Setembro, nº 691, em Içara-SC, e no R-4/2.281 e R-4/29.162, quando foi realizada a escritura pública de permuta com promessa de dação em pagamento, foi com a seguinte condição: que o objeto da dação seria 02 (dois) apartamentos, a serem localizados no edifício a ser construído sobre os terrenos objetos das presentes matrículas, contendo cada um 03 (três) dormitórios, sendo um com suíte, banheiro social, sala de estar/jantar conjugadas, sacada com churrasqueira, cozinha e área de serviço, com respectivo box de estacionamento de veículo (boxes simples), sendo que as unidades autônomas, apartamentos e box de estacionamento de veículos simples, serão definidos após a conclusão do projeto definitivo, com planilha de áreas a ser definida posteriormente, em favor dos permutantes: **NARCISO DOMINGOS DA SILVA** e sua esposa Márcia Barros da Silva, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, anterior a lei nº 6.515/77, bancário, CPF nº 169.289.899-04, residentes e domiciliados na Av. João Ramalho, nº 505, apto. 12, Vila Assunção, em Santo André-SP. Dou fe-
MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora:

ESPAÇO EM BRANCO



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.2. Alvará de Licença de Construção



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

2º VIA

Alvará de Licença

Nº 41778

Pelo presente ALVARÁ, fica concedida ao Sr. _____

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

residente à rua

ROD. LUIZ ROSSO - BAIRRO PRIMEIRA LINHA

nº 1090

na cidade de **CRICIÚMA/SC**

licença para

CONSTRUÇÃO EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM ALVENARIA

CI/ÁREA DE 8.815,30 M² - EDIF. SOLAR DAS PALMEIRAS

à rua **CARLOS COLONETTI**

Quadra **66**

lote **1** no loteamento **SEDE**

no bairro **CENTRO**

conforme as leis do Plano Diretor.

(DOC ORIGINAL EMITIDO EM 29/05/2009 - ALVARÁ 39223)

- Obs.:**
1. A concessão deste alvará não implica no reconhecimento de propriedade.
 2. Este Alvará deverá permanecer na obra, sob pena de embargo e multa.
 3. O prazo para início da construção é de 6 meses, prorrogável por igual período. Após iniciada a obra, o Alvará terá validade de 5 anos.
 4. Comunicar a Prefeitura em caso de paralisação voluntária da obra.
 5. Obedecer afastamentos mínimos previstos em lei.
 6. Após término da obra, requerer o Habite-se.

Itara **23** de **OUTUBRO** de **2013**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
ISRAEL JORGE RABELO
 SEC. DE PLANEJAMENTO E CONTROLE



AUTENTICAÇÃO

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

Criciúma-SC, 7 de novembro de 2013.

Pedro Antonio Costa de Borba - 3º Tabelião Substituto
 Emol. R\$ 2,45 + Selo: R\$ 3,85 - Total: R\$ 3,90. 279688
 Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - DGR58140-475A
 www.2tabcriciúma.com.br - Consulte em: selo.tjsc.jus.br





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.3. Termo de Compromisso



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

TERMO DE COMPROMISSO

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES irá construir um edifício comercial e residencial em alvenaria, denominado Ed. Solar da Paineiras, com área de 8.815,30 m², com localização à Rua Carlos Colonetti, quadra 66 lote 01, Loteamento Sede, no bairro Centro, município de Içara, CEP 88820-000.

Compromete-se a cumprir as leis impostas pelo Plano Diretor do Município citado abaixo:

- 1) Lei 841 - artigos: 184 - proibido degraus, rampas, cunhas, e objetos fixos no passeio.
- 2) Lei 841 - artigos: 185 - onde houver ruas com meio fio, será obrigatória a construção de passeio.
- 3) Lei - 841 - artigo: 244 - construções no alinhamento do logradouro: será obrigatório o tapume em toda a testada do lote.
 - a) Sendo mantido enquanto estiver em construção (1º pavimento).
 - b) A faixa compreendida pelo tapume não poderá ultrapassar a metade da largura do passeio.
 - c) A altura é de 2,40m.
- 4) Lei - 841 - artigo: 246 - Os tapumes devem apresentar perfeitas condições de segurança.
- 5) Lei - 841 - artigo: 248 - os tapumes das obras paralisadas por mais de 120 dias deverão ser removidos.
- 6) Lei - 841 - artigo: 47 - depois de concluída a obra o proprietário deverá requerer junto à Prefeitura o **HABITE-SE**
- 7) Lei - 831 - artigo - 42: é proibido lançar entulhos e outros resíduos de qualquer natureza, nas vias públicas, passeio, sarjetas, bocas de lobo, bueiros, valas, riachos e terrenos sem edificações públicas ou particulares.
- 8) Lei - 831 - artigo - 213: os proprietários deverão construir muros divisórios entre as propriedades com no máximo 1,80m de altura.
- 9) Lei - 2.173 - artigo - 39 - inciso 2: toda edificação deverá ser dotada de lixeira dimensionada de acordo com o volume lixo produzido devendo estar situada em local desimpedido e de fácil acesso.
- 10) Lei - 841 - artigo - 180: nenhum serviço ou obra que exija remoção do calçamento ou abertura e escavação no leito das vias públicas poderá ser executado sem prévia liberação da Prefeitura sob pena de multa.

Proprietário

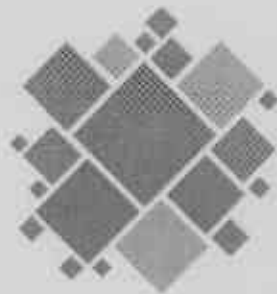


Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.4. Memorial Descritivo da obra



S O L A R D A S
P A I N E I R A S

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 SOLAR DAS PAINEIRAS** será construído em Içara/SC, nas ruas Carlos Colonetti, Antonio Zago e Sete de Setembro, Centro, e constituir-se-á de 49 apartamentos, 16 lojas e 66 boxes de estacionamento de veículos. Denominar-se-á **EDIFÍCIO SOLAR DAS PAINEIRAS**.

02 - SERVIÇOS GERAIS

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

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

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

02.04 - Será construído um almoxarifado/escritório.

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

02.06 - O tapume será construído em frente ao terreno.

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

03 - PREPARAÇÃO DO TERRENO

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

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

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

04 - FUNDAÇÕES

04.01 - As fundações serão de acordo com projeto específico.

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

05 - ESTRUTURAS

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

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

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

06 - IMPERMEABILIZAÇÃO

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

06.02 - As lajes expostas serão impermeabilizadas.

07 - ALVENARIAS

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

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

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

08 - COBERTURA

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

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

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

09 - ESQUADRIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 - REVESTIMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS

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

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

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

13 - FERRAGENS

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

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

13.03 - As dobradiças serão em ferro pintado.

14 - VIDROS

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

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

14.03 - Os demais vidros serão lisos e transparentes.

15 - APARELHOS SANITÁRIOS

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

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

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

15.04 - Não serão fornecidos lavatórios dos banheiros dos apartamentos.

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

15.06 - Não serão colocados tampos e pias nas cozinhas.

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

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

15.09 - Não serão fornecidos os chuveiros.

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

16 - METAIS

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

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

17 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

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

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

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

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

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

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

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

18 - INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E PLUVIAIS

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

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

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

18.04 - Os vasos sanitários serão servidos por caixa acoplada.

19 - INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

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

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

20 - PINTURA

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

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

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

21 - CORPO DO PRÉDIO E DEMAIS INSTALAÇÕES

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

22 - DIVERSOS

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

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

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

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

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

23 - DISPOSITIVOS GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

Criciúma (SC), 20 de abril de 2009.



CRICIÚMA
CONSTRUÇÕES



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.



R.A. Bibliography

1. The first part of the bibliography is devoted to the study of the history of the R.A. Bibliography. It is divided into three sections: the first section deals with the history of the R.A. Bibliography from its inception in 1900 to the present day; the second section deals with the history of the R.A. Bibliography from its inception in 1900 to the present day; the third section deals with the history of the R.A. Bibliography from its inception in 1900 to the present day.

2. The second part of the bibliography is devoted to the study of the R.A. Bibliography. It is divided into three sections: the first section deals with the history of the R.A. Bibliography from its inception in 1900 to the present day; the second section deals with the history of the R.A. Bibliography from its inception in 1900 to the present day; the third section deals with the history of the R.A. Bibliography from its inception in 1900 to the present day.

3. The third part of the bibliography is devoted to the study of the R.A. Bibliography. It is divided into three sections: the first section deals with the history of the R.A. Bibliography from its inception in 1900 to the present day; the second section deals with the history of the R.A. Bibliography from its inception in 1900 to the present day; the third section deals with the history of the R.A. Bibliography from its inception in 1900 to the present day.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.6. A.R.T.

Anotação de Responsabilidade Técnica.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



H. G. R. T.

Department of Mathematics