

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA. – *EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL*



**ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL APRESENTADO NOS AUTOS
No. 0301591-93.2015.8.24.0020, EM TRÂMITE NA 1ª VARA DA FAZENDA DA
COMARCA DE CRICIÚMA - SC**

CRICIÚMA CONTRUÇÕES LTDA. *EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL*

C.N.P.J/MF nº 83.812.404/0001-07

CRICIÚMA

2015

Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial apresentado, com base no artigo 53 da Lei 11.101/2005, nos Autos do Processo nº 0301591-93.2015.8.24.0020, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Criciúma - SC.

SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.	SUMÁRIO EXECUTIVO	5
2.1	TERMOS E DEFINIÇÕES.....	5
3.	OBJETIVOS DESTA PROPOSTA	6
4.	EMPREENDIMENTOS ABRANGIDOS PELO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	7
4.1	Empreendimentos Verticais – Criciúma Construções Ltda.....	7
4.2	Empreendimentos Verticais – Sociedades De Propósito Específico.....	8
4.3	Empreendimentos Horizontais – Loteamentos.....	9
5.	MEIOS DE RECUPERAÇÃO	9
6.	RESUMO DA LISTA DE CREDITORES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL .	10
7.	PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	10
8.	CRÉDITOS CONTINGENTES - IMPUGNAÇÕES DE CRÉDITO	11
9.	DISPOSIÇÕES GERAIS	11
9.1	INVALIDADE PARCIAL.....	11
9.2	REGRAS DE INTERPRETAÇÃO.....	11
9.3	OBRIGAÇÕES COM A APROVAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E ESTE ADITIVO.....	11
9.4	LEI APLICÁVEL.....	12
9.5	ELEIÇÃO DE FORO.....	12

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Criciúma Construções Ltda. - *em recuperação judicial*, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 83.812.404/0001-07, com sede na Rodovia à Rod. SC 445, s/nº, Bairro Liri, Içara/SC (doravante denominada simplesmente “Recuperanda”), propõe o seguinte aditivo ao plano de recuperação judicial (“Aditivo ao PRJ”), com alterações em relação ao plano de recuperação judicial originalmente apresentado em juízo (“Plano Original”), em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei 11.101/2005.

I – Considerando que, em 25 de fevereiro de 2015, enfrentando dificuldades econômicas e financeiras, a Recuperanda ingressou com pedido de recuperação judicial, com fundamento na Lei nº 11.101/2005 (“LRF”) perante o MM. Juízo da 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Criciúma, Estado de Santa Catarina (“Juízo da RJ”), processo registrado sob o nº 0301591-93.2015.8.24.0020, visando à superação da crise econômico-financeira;

II – Considerando que, em 06 de março de 2015, foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico do Estado de Santa Catarina, decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial da Recuperanda, sendo nomeado como Administrador Judicial a empresa Gladius Consultoria e Gestão Empresarial S/S Ltda. representada pelo Sr. Agenor Daufenbach Júnior (“Administrador Judicial”);

III – Considerando que, em 08 de junho de 2015 a Recuperanda, em cumprimento ao disposto na LRF, apresentou o plano de recuperação judicial, cumprindo os requisitos contidos no art. 53, eis que (i) pormenorizava os meios de recuperação; (ii) previa as formas de pagamento dos Credores Sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, bem como de créditos que estavam pendentes de julgamento judicial, através da geração de caixa futura; e (iii) acompanhado do Laudo de Avaliação de Ativos;

IV – Considerando que, em 17 de agosto de 2015, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico do Estado de Santa Catarina, conforme previsto no artigo 7º § 2º da Lei 11.101/05, a lista de credores do Sr. Administrador Judicial, o qual majorou o passivo inscrito na recuperação judicial em mais de R\$ 140 milhões (cento e quarenta

milhões de reais), em função de impugnações de crédito apresentadas pelos Credores, ou seja, aumentando consideravelmente o passivo apresentado pela Recuperanda;

V – Considerando que, a Recuperanda vem mantendo atividade administrativa normal, contando atualmente com cerca de 25 (vinte e cinco) funcionários ativos;

VI – Considerando que após a apresentação do Plano de Recuperação Judicial - “Plano Original” - foi constatada a ausência de determinados empreendimentos e que o Plano apresentado pode ser objeto de objeções apresentadas por credores inscritos na Recuperação Judicial que não visualizaram seu empreendimento como um dos abrangidos pelo Plano;

VII – Considerando que através deste Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, a Recuperanda pretende (i) sanar eventuais omissões do Plano Original; (ii) preservar as atividades; e (iii) manter-se como fonte geradora de riquezas, tributos e principalmente empregos;

Assim, resolve a Recuperanda trazer o presente Aditivo ao PRJ, com o propósito de sanar ausências de empreendimentos que não foram incluídos no “Plano Original”, visando atingir a totalidade de credores inscritos na lista de credores do Sr. Administrador Judicial.

Ressalte-se que, salvo as disposições em contrário constantes neste documento, todas as outras condições propostas inicialmente no Plano Original serão mantidas.

A Recuperanda submete este Aditivo ao PRJ, que passa a ser parte integrante do Plano Original, e ambos serão submetidos em conjunto à votação pela assembleia geral de credores, se necessária sua convocação.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

2.1 TERMOS E DEFINIÇÕES

Os termos e expressões abaixo sempre que utilizados, conforme apropriado neste documento, terão os significados que lhes serão atribuídos neste item. As definições são aplicáveis no singular e no plural, no gênero masculino ou no feminino, sem que,

com isso, tenham alteração de significado. A lista abaixo não prejudica outras definições que venham a ser introduzidas ao longo deste Aditivo ao PRJ e outra já elencadas no Plano Original.

“Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial” ou **“Aditivo ao Plano”** ou **“Aditivo ao PRJ”**: trata-se deste documento, apresentado pela Recuperanda;

“Data de Homologação”: data da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de Santa Catarina;

“LRF”: Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária - Lei nº 11.101, de 09 de Fevereiro de 2005;

“Plano Original”: trata-se do Plano de Recuperação Judicial, apresentado pela Recuperanda no dia 02 de agosto de 2013 em atendimento ao artigo 53 da LRF;

“Projeção de Resultado Econômico-Financeiro”: vide anexo I;

“Recuperanda”: Criciúma Construções Ltda.

3. OBJETIVOS DESTA PROPOSTA

O objetivo principal da Recuperanda ao impetrar o pedido de recuperação judicial foi o de viabilizar a superação da crise econômico-financeira em que se encontrava e, na forma da lei, conciliar a manutenção e continuidade da atividade empresarial com o pagamento dos credores, de forma a propiciar não só o cumprimento das obrigações, mas também a função social.

Diante da constatada ausência de determinados empreendimentos no Plano Original da Recuperanda, o presente Aditivo ao Plano, tem por objetivo sanar referidas omissões, de modo a garantir a mais completa realização do Plano Original, de modo a viabilizar aos credores uma proposta justa, factível e equilibrada, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos, do interesse dos credores, promovendo a preservação da Recuperanda, as funções sociais e o estímulo à atividade econômica, em linha com o princípio maior adotado pela LRF e os objetivos da Recuperanda.

Resumindo, os principais objetivos do presente Aditivo ao PRJ são: (i) sanar omissões do Plano Original (ii) preservar o negócio da Recuperanda como entidade econômica geradora de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício de sua função social; (iii) permitir a superação da crise econômico-financeira, recuperando-se o valor econômico do negócio e dos ativos; e (iv) atender os interesses dos credores, de forma a permitir o pagamento de seus créditos, mediante estrutura de pagamentos baseada na geração de caixa futura.

4. EMPREENDIMENTOS ABRANGIDOS PELO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Conforme exposto no Plano Original, é de notório conhecimento de todos os credores e da coletividade que a Recuperanda não possui condições momentâneas de manter a execução e conclusão dos empreendimentos de sua propriedade, por fatores alheios a sua própria vontade, sejam eles procedimentais, jurídicos ou burocráticos.

Entretanto, após a apresentação do Plano Original e a partir do início da gestão do Sr. Zanoni dos Santos Elias, Gestor Judicial eleito pela AGC, que implantou novo modelo de gestão na recuperanda, verificou-se a ausência de alguns empreendimentos que foram comercializados pela recuperanda ou aqueles onde os terrenos e acessões são de propriedade da Recuperanda.

Desta forma, visando a lisura do presente procedimento, com o intuito de dar a mais clara publicidade à coletividade de credores, evitando-se, outrossim, eventuais objeções propostas por credores em razão da ausência de determinados empreendimentos, a Recuperanda demonstra no quadro abaixo, quais os empreendimentos que são de sua exclusiva responsabilidade, cujos quais fazem parte do pedido de recuperação judicial, inclusive com proposta de pagamento e viabilização facilitada e diferenciada.

Mesmo com a inclusão das obras ausentes no Plano Original, a proposta de pagamento aos credores titulares de obrigação de fazer de empreendimentos verticais permanece inalterada.

4.1 EMPREENDIMENTOS VERTICAIS – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

EMPREENDIMENTO	CIDADE	ÁREA (M2)	ESTÁGIO DA OBRA	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES
BELLA PRÓSPERA	CRICIÚMA/SC	8.154,44	Entregue	70
CRICIÚMA SUPREME	CRICIÚMA/SC	21.492,05	30%	169
CRICIÚMA TOWERS	CRICIÚMA/SC	22.841,75	69%	164
CRICIÚMA CLASS	CRICIÚMA/SC	16.979,33	26%	116
DOLÁRIO DOS SANTOS	CRICIÚMA/SC	12.830,52	86%	119
PALLAZO	CRICIÚMA/SC	11.748,68	77%	98
VILLA FELICE	CRICIÚMA/SC	3.647,41	37%	48
JARAGUÁ TOWERS	JARAGUÁ DO SUL/SC	18.649,01	65%	109
PORTAL DOS AÇORIANOS	FLORIANÓPOLIS/SC	12.138,60	50%	92
MORADAS DO ATLÂNTICO	BALN. RINCÃO/SC	3.233,28	21%	14
PAINEIRAS	IÇARA/SC	8.815,30	64%	65

VITÓRIA	IÇARA/SC	5.093,37	Entregue	50
LAGUNA VERANO	LAGUNA/SC	6.367,97	3%	51
TERRA DAS ARTES	COCAL DO SUL/SC	14.481,26	11%	100
DON ORIONE	SIDERÓPOLIS/SC	3.606,90	Entregue	31
NOBILE	CRICIÚMA/SC	12.356,90	0%	119
TORRE VIENE	CRICIÚMA/SC	6.722,28	8%	56
VIVERE	CRICIÚMA/SC	1.742,84	11%	7
ALAMEDA DOS PRÍNCIPES	ORLEANS/SC	6.621,75	67%	65
RIVIERA DOS PRÍNCIPES	JOINVILLE/SC	14.967,46	50%	93

Importante destacar que cerca de 80% (oitenta por cento) dos empreendimentos expostos no quadro acima já se encontram em situação de negociação e definição com as respectivas associações, viabilizando, assim, o término das obras e a garantia dos direitos e créditos dos credores.

4.2 EMPREENDIMENTOS VERTICAIS – SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

EMPREENDIMENTO	CIDADE	ÁREA (M2)	ESTÁGIO DA OBRA	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES
JARDIM DAS CAMÉLIAS	CRICIÚMA/SC	8.225,44	53%	128
JARDIM DOS LÍRIOS	CRICIÚMA/SC	8.338,08	67%	144
VIVENDAS DO PARQUE	COCAL DO SUL/SC	3.454,52	64%	56
VIVENDAS DO PARQUE	CRICIÚMA/SC	5.412,68	100%	78
VIVENDAS DO PARQUE	IÇARA/SC	2.731,47	99%	44
ALAMEDA BRASIL	CRICIÚMA/SC	14.543,69	73%	99
CRICIÚMA PRIME	CRICIÚMA/SC	10.191,80	67%	79
MIAMI TOWERS	CANOAS/RS	18.809,20	100%	126

De início, em se tratando das obras de responsabilidade das Sociedades de Propósito Específico criadas pela Recuperanda a fim de viabilizar a incorporação e a construção das mesmas, importante destacar que ainda que a Recuperanda seja sócia majoritária de todas as SPEs supracitadas, as mesmas não podem ser abarcadas por este plano de Recuperação Judicial, em razão de que as mesmas possuem personalidade jurídica própria, não se comunicando com as obrigações da Recuperanda.

Todavia, servimo-nos do presente aditivo para dar ciência à coletividade de credores de quais SPEs são de propriedade da Recuperanda, sem, contudo, conforme exposto alhures, incluí-las no Plano de Recuperação.

4.3 EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS – LOTEAMENTOS

EMPREENDIMENTO	CIDADE	ÁREA (M2)	ESTÁGIO DA OBRA	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES
MINA VISCONDE	MORRO DA FUMAÇA	106.066,78	0%	16
TERRA NOVA	MORRO DA FUMAÇA	636.625,00	0%	542
LEMA DAMIANI BÚRIGO	CRICIÚMA	275.000,00	100%	425
LEOPOLDINA	CRICIÚMA	104.531,25	0%	-

No caso dos loteamentos, em específico, a Recuperanda se compromete a viabilizar o devido parcelamento de solo, com o saneamento e conclusão de supracitadas obras durante o período de carência previsto para pagamento dos credores quirografários, qual seja 24 (vinte e quatro) meses. Em caso de impossibilidade de conclusão dos loteamentos em andamento após o prazo de carência estabelecido no Plano Original, a Recuperanda propõe a sujeição dos loteamentos supracitados à proposta de pagamento já prevista para as obras verticais, prevista no item 5.3 do Plano Original (Proposta Comum aos Credores de Obrigação de Fazer – Obras em andamento – Credores Quirografários)

Os credores titulares de obrigação de fazer oriunda de contratos de promessa de compra e venda/compra e venda/permuta que optarem pela rescisão de referidos contratos, cujos créditos estejam devidamente habilitados na Recuperação Judicial, poderão se sujeitar a proposta de pagamento prevista no item 5.2 do Plano Original, devendo notificar a Recuperanda com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data inicial para pagamento prevista no Plano Original.

5. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

A seguir, apresenta-se os meios contidos no artigo 50 da Lei 11.101/2005, cujos quais estão igualmente dispostos no Plano Original, que serão utilizados para viabilizar a superação de crise financeira da Recuperanda:

- Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- Equalização de encargos financeiros relativos aos débitos sujeitos;
- Novação de dívidas do passivo sem constituição de novas garantias;
- Remissão total ou parcial das dívidas;
- Alienação Judicial Parcial de Ativos mobiliários e imobiliários;

- f) Criação de Sociedade de Propósito Específico com o objeto de gerir todos os ativos existentes e que possam vir a existir, podendo inclusive levantar capital mediante operação financeiras com agentes bancários com o intuito de gerenciar o passivo sujeito e não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial;

A aplicação destes meios se dará através das propostas de pagamento aos credores que estão detalhadas no item 5 do Plano Original.

Importante destacar que os meios de recuperação acima especificados **não são exaustivos**, podendo a Recuperanda lançar mão de novas alternativas que venham a surgir durante o processamento da Recuperação Judicial.

6. RESUMO DA LISTA DE CREDITORES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

Abaixo se encontra o resumo da lista de credores apresentada pelo Sr. Administrador Judicial, conforme o Art. 7º, § 2º da Lei 11.101/05, publicada no DJe em 17 de agosto de 2015.

COMPOSIÇÃO POR TIPO DE CREDOR	
CLASSE	VALOR (R\$)
Classe I - Credores Trabalhistas	7.141.640,46
Classe II - Credores com Garantia Real	14.092.090,86
Classe III - Credores Quirografários	246.572.552,10
Classe IV – ME e EPP	11.889.414,18
TOTAL DA LISTA DE CREDITORES	R\$ 279.695.697,60

7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

O presente aditivo não tem o condão de modificar a proposta de pagamento aos credores apresentada no Plano Original.

Desta forma, todas as disposições do Item 5 do Plano Original permanecem válidas e em pleno vigor.

8. CRÉDITOS CONTINGENTES - IMPUGNAÇÕES DE CRÉDITO

Os créditos listados na relação de credores do Administrador Judicial poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no quadro geral de credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, ou impugnação de créditos ou acordos.

Se novos créditos forem incluídos no quadro geral de credores, conforme previsto acima, esses credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas estabelecidas neste Aditivo ao Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

Destaca-se ainda que, qualquer alteração na lista de credores da classe dos quirografários que deu base a esta proposta de pagamentos, acarretará somente na alteração do prazo de pagamento previsto, visto que, em nenhuma hipótese haverá alterações nos valores das parcelas trimestrais propostas no item 7.4. Caso ocorra a majoração da lista de credores, a Recuperanda continuará pagando o mesmo valor da parcela do trigésimo segundo trimestre de pagamento, por tantos quantos trimestres se fizerem necessários até que se atinja o pagamento de 30% (trinta por cento) da dívida.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 INVALIDADE PARCIAL

Se quaisquer cláusulas ou disposições do Plano Original e deste Aditivo forem declaradas nulas, ilegais, inexecutáveis ou inválidas sob qualquer aspecto, essa declaração, não afetará ou prejudicará a validade das demais cláusulas e disposições, que se manterão em pleno vigor, eficazes e executáveis. Não obstante, nessa hipótese de invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade parcial, a Recuperanda deverá rever o Plano e este Aditivo para substituir as cláusulas e disposições consideradas inválidas, ineficazes ou inexecutáveis por outras que produzam, na máxima extensão permitida pela lei aplicável, efeitos equivalentes, mantendo-se os efeitos daquelas que não foram declaradas inválidas, ineficazes ou inexecutáveis.

9.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

As disposições deste Aditivo ao PRJ farão parte integrante do Plano Original, tornando as disposições propostas no Plano Original juntamente com as disposições deste Aditivo ao PRJ, o conjunto de disposições que formam o plano de recuperação judicial da Recuperanda.

9.3 OBRIGAÇÕES COM A APROVAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO E ESTE ADITIVO

A aprovação do Plano Original e este Aditivo ao PRJ e a sua respectiva homologação pelo Juízo da RJ vincula e obriga a Recuperanda, assim como os respectivos sucessores e implica na suspensão da exigibilidade de todos os Créditos Sujeitos, observado o disposto no artigo 59 da LFR até a conclusão das operações previstas, com o consequente pagamento dos credores.

9.4 LEI APLICÁVEL

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Aditivo ao Plano são regidos e devem ser interpretados de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.5 ELEIÇÃO DE FORO

Fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes do Plano Original e deste Aditivo ao PRJ, sua aprovação, alteração e/o cumprimento até o encerramento da recuperação judicial. Após, fica eleito o Foro da Comarca de Criciúma/SC, Estado de Santa Catarina.

Criciúma/SC, 05 de Novembro de 2015.

CRICIÚMA CONTRUÇÕES LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

C.N.P./J/MF nº 83.812.404/0001-07

ANEXO I
LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLEMENTAR

Laudo técnico de avaliação

EDIFICIO RIVIERA DOS PRÍNCIPES

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	2
2.1. Solicitante.....	2
2.2. Classificação do objeto avaliado	2
2.3. Localização	2
2.4. Data da avaliação	3
3. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO.....	3
3.1. Tipologia e padrão construtivo	6
3.2. Utilização e ocupação	6
3.3. Idade da edificação	6
3.4. Nível de utilização	6
4. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA.....	7
5. DESCRIÇÃO DO CRITÉRIO E METODO DE AVALIAÇÃO	7
5.1. Método depreciativo.....	7
5.2. Método comparativo	7
5.3. BDI	7
5.4. CUB.....	7
6. CALCULOS E VALORES	8
6.1. Avaliação da edificação	8
6.2. Avaliação do lote	10
6.3. Valores finais	15
7. RELATORIO FOTOGRAFICO	16
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18
ANEXOS	19

1. Introdução

O presente laudo de inspeção residencial foi solicitado por **Criciúma Construções Ltda.** e elaborado pelos engenheiros civis Gabriel Pereira de Barros e Fabio Garcia Ferreira. O laudo atende os requisitos constados na Norma de Inspeção Predial do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Este laudo consiste em uma checagem da situação estrutural da edificação, considerando os seguintes itens: infraestrutura, supraestrutura, cobertura, acabamentos, aberturas, pavimentação, alvenaria, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias. Esta inspeção tem como intuito a avaliação do bem como um todo, utilizando método comparativo de dados para chegar ao valor do devido lote e do método de depreciação para o valor da edificação. Para chegar ao valor foi necessário vistoriar o local e coletar dados como o estado de conservação, percentual executado da obra, padrão construtivo adotado até o momento, bem como a localização do imóvel, infraestrutura, posição na quadra.

2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1 Solicitante

- **Criciúma Construções Ltda.**

2.2 Classificações do objeto de inspeção

Edifício residencial multifamiliar, padrão médio com 14.967,46m², padrão médio, idade aparente de 3 anos (de um total estipulado de 50 anos para residências de alvenaria).

2.3 Localização



Imagem 01: Croqui de localização do empreendimento

Fonte: googlemaps.com

Endereço:

Rua Abdon Batista, próxima à Rua Professora Laura Andrade, Centro
Cidade: Joinville UF: SC

2.4 Data da vistoria

- 05 de Outubro de 2014 (período matutino)

3. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO

O empreendimento objeto deste laudo possui 14.967,46m² (quatorze mil novecentos e sessenta e sete vírgula quarenta seis metros quadrados) e é constituído por 93 unidades, conforme aprovado pela Prefeitura Municipal de Joinville, a ser incorporado na matrícula no. 31.301 no 3º. Ofício de Registro de Imóveis do município.

O edifício é constituído de um único bloco, com 93 (noventa e três) unidades, sendo 88 (oitenta e oito) unidades de apartamentos, 05 (cinco) salas comerciais; 99 (noventa e nove) boxes de garagens, e 02 (dois) depósitos com a seguinte distribuição:

1. Térreo: 05 (cinco) salas comerciais, numeradas de 01 (um) a 05 (cinco); 16 (dezesseis) boxes de estacionamentos de veículos; 02 (dois) depósitos;
2. 1º. Pavimento Garagem: 40 (quarenta) unidades de boxes de estacionamento de veículos;
3. 2º. Pavimento Garagem: 43 (quarenta e três) unidades de boxes de estacionamento de veículos;
4. Dez pavimentos-tipo: contendo o primeiro pavimento tipo 07 (sete) apartamentos no andar; os demais pavimentos, 09 (nove) apartamentos por andar, numerados de 101 a 107 e 201 a 209; de 301 a 309; de 401 a 409, de 501 a 509, de 601 a 609, de 701 a 709, de 801 a 809, de 901 a 909 e de 1001 a 1009.
5. Distribuição das unidades comerciais e residenciais:

Unidade	Leiaute
Salas comerciais	Sala e lavabo
Apartamentos residenciais final 01 – 1º. Pvto. Tipo - 101	Sala estar/ jantar com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro, terraço descoberto;
Apartamentos residenciais final 02 – 1º. Pvto. Tipo - 102	Sala estar/ jantar com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 03 – 1º. Pvto. Tipo - 103	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira,

	banheiro social, circulação, 01 (um) dormitório, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 04 – 1º. Pvto. Tipo - 104	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 05 – 1º. Pvto. Tipo - 105	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro, terraço descoberto;
Apartamentos residenciais final 06 – 1º. Pvto. Tipo - 106	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro, terraço descoberto;
Apartamentos residenciais final 07 – 1º. Pvto. Tipo - 107	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro, terraço descoberto;
Apartamentos residenciais final 01 – Pvto. Tipo - 201 ao 1001	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro e sacada;
Apartamentos residenciais final 02 – Pvto. Tipo - 202 ao 1002, excetuando-se as unidades 203, 206 e 209;	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 02 – Pvto. Tipo – 203, 206 e 209 – detalhe fachada leste;	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 03 – Pvto. Tipo - 203 ao 1003, excetuando-se as unidades 303, 306 e 309;	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 01 (um) dormitório, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 03 – Pvto. Tipo – 303, 306 e 309 – detalhe fachada leste;	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 01 (um) dormitório, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 04 – Pvto. Tipo - 204 ao 1004	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 05 – Pvto. Tipo - 205 ao 1005	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois)

	dormitórios, suíte com banheiro e sacada;
Apartamentos residenciais final 06 – Pvto. Tipo - 206 ao 1006	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro e sacada;
Apartamentos residenciais final 07 – Pvto. Tipo - 207 ao 1007	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 08 – Pvto. Tipo - 208 ao 1008	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro;
Apartamentos residenciais final 09 – Pvto. Tipo - 209 ao 1009	Convivência com cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, banheiro social, circulação, 02 (dois) dormitórios, suíte com banheiro e sacada;

Com relação aos boxes de estacionamento, deve ser verificado junto à construtora se já houve a comercialização destas unidades, uma vez que a mesmas podem ser áreas privativas, acessórias ou de uso comum não sendo feita esta verificação neste trabalho.

O edifício conta ainda com área comum, abrigando rampas de acesso e circulação, escadarias, antecâmara, poços de elevador, casa de máquinas, lixeira, central de gás e demais instalações de uso comum, conforme projeto arquitetônico. A laje de cobertura receberá telhado com estrutura em madeira seca e telha ondulada fabricada em fibrocimento com espessura de 6mm, conforme especificação em projeto.

O edifício encontra-se com a estrutura da torre-tipo concluída, os apartamentos residenciais revestidos com reboco até o sétimo pavimento-tipo, excetuando-se as áreas de sacadas e áreas comuns.

As tubulações foram previstas, porém não concluídas, sendo necessário concluí-las para enfição, distribuição hidráulica e cole sanitária.

Em função do tempo em que a obra encontra-se exposta ao intemperismo na fase de execução presente, também é evidente a demanda de serviços de manutenção, limpeza e verificações técnicas em pontos importantes para certificar-se do desempenho do material.

Estima-se a execução da obra em uma percentual de 48,15%.

3.1 Tipologia e Padrão Construtivo

- Tipologia

Residencial multifamiliar e comercial.

- Padrão Construtivo

A edificação se caracteriza como padrão construtivo médio devido aos seguintes aspectos:

Estrutura – concreto armado

Alvenaria - tijolo cerâmico

Revestimento externo – reboco, pintura base e pastilhas

Revestimento interno (parede) - reboco

Revestimento interno (teto) - reboco

Piso – não existente

Pintura interna – não existente

Pintura externa - primer

Esquadrias – não existentes

Cobertura - laje em concreto armado

3.2 Utilização e Ocupação

A edificação consiste em um edifício multifamiliar e comercial em fase de construção, não obtendo condições de habitabilidade.

3.3 Idade da edificação

A edificação possui idade estimada de 3 anos considerando o estado de conservação da mesma.

3.4 Nível de utilização

A edificação encontra-se em estado de abandono, iniciando indícios de vícios construtivos decorrentes da falta de acabamentos e proteções adequadas.

4. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA.

- Documentação analisada neste laudo:
 - Cronogramas;
 - ART;
 - Matricula;
 - Alvará de construção;
 - Norma de inspeção predial IBAPE;
 - NBR 14653;
 - NBR 12721/2006;

5. DESCRIÇÃO DO CRITÉRIO E MÉTODO DE AVALIAÇÃO

5.1 Método depreciativo:

Através de pesquisa de mercado do objeto avaliado, buscando atribuir um valor ao bem já existente, em função do tempo de utilização ou de existência, comparando-se objetos novos associados a índices depreciativos.

5.2 Método Comparativo

Coleta de dados locais para formação da amostra, e tratamento dos dados através de estatística;

5.3 BDI

Indicativo de benefícios e despesas indiretas sobre o custo da construção;

5.4 CUB

Indicado para a apuração de valores das benfeitorias, com o auxílio de ferramentas com o orçamento analítico ou outros modelos que utilizam-se dos indicadores de custo de construção;

6. CÁLCULOS E VALORES

6.1 Avaliação da construção

Método depreciativo

CÁLCULO DA BENFEITORIA										
Edifício Riviera dos Príncipes										
Detalhes Construtivos:										
Área Equivalente de Construção: (m²)		12.437,07			Pé-direito: (m)		2,80			
Estado de Conservação:		Reparos importantes			Idade Aparente (anos)		2			
Fundação:		Direta			Material do forro:		Laje			
Material das Paredes:		Tijolos			Revestimento do forro:		Reboco			
Revest. das Paredes ext.:		Reboco			Portas:					
Revest. das Paredes int.:					Esquadrias:					
Piso:		Contra piso			Vidros:					
Telhas:		Fibro-Cimento			Instalações Elétricas:					
Tipo de estrutura:		Laje de concreto			Instalações Hidráulicas:					
Cálculo dos Valores de Avaliação:										
Área (m²)	Valor em R\$/m² (100% do CUB casa - Sinduscon/SC)	Método depreciação	Estado conservação	Condições Físicas	Vida útil (anos)	Idade Aparente (anos)	Vida remanescente (anos)	Índice final de depreciação	Valor de avaliação sem TC (R\$/m²)	
12.437,07	Sinapi	1542,30	Ross-Heidecke	F	Reparos importantes	60	2	48	0,4640	
	CUB + BDI	1785,98					Valor Residual (%)	% de Vida Útil do Imóvel (%)	Fator depreciativo "K" tabelado (Ross- Heidecke)	R\$ 10.306.553,86
	BDI	15,8%					0,1%	4%	53,6000	
	CÁLCULO DO TC - Terceiro Componente									
Prazo de Construção									1,00	
Taxa de Renda Líquida Anual (própria para o imóvel)									7,61%	
Taxa de Juros Anual (igual à remuneração de capital)									7,61%	
Coeficiente de valor presente de uma série determinada de recebimentos mensais sucessivos, para taxa de juros igual a remuneração de capital									1,00	
Índice percentual do TC - Terceiro Componente									3,10%	
Valor do TC - Terceiro Componente (R\$)										
Resumo dos Valores de Avaliação: (R\$)										
CUSTO TOTAL DE REPRODUÇÃO						R\$	19.181.693,06			
CUSTO DO M² DE REPRODUÇÃO						R\$	1.785,98			
CUSTO TOTAL DE REPRODUÇÃO C/ DEPRECIAÇÃO						R\$	10.306.553,86			
VALOR TOTAL DO TC - Terceiro Componente						R\$	-			
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA O IMÓVEL						R\$	10.306.553,86			
VALOR TOTAL MÍNIMO DO IMÓVEL (-10%)						R\$	9.275.898,48			
VALOR TOTAL MÁXIMO DO IMÓVEL (+10%)						R\$	11.337.209,25			

CUB

RESIDENCIAL

2015

MÊS	CUB MÉDIO (R)	% MÊS	% ANO	% 12 meses
OUT	1.542,30	0,42	8,41	8,78
SET	1.535,87	0,62	7,96	8,56
AGO	1.526,37	0,17	7,29	8,12
JUL	1.523,76	0,89	7,11	8,18
JUN	1.510,35	4,17	6,17	10,13
MAI	1.449,85	0,54	1,91	8,65
ABR	1.442,14	0,63	1,37	8,38
MAR	1.433,13	0,19	0,74	8,09
FEV	1.430,39	0,31	0,55	8,46
JAN	1.425,91	0,23	0,23	8,51

BDI

Percentual considerado = 15,8%

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

Estado	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente C
a	Nova	Ótima	- %
b	Entre novo e regular	Muito Bom	0,32 %
c	Regular	Bom	2,52 %
d	Entre regular e reparos simples	Intermediário	8,09 %
e	reparos simples	Regular	18,10 %
f	Entre reparos simples e importantes	Deficiente	33,20 %
g	Reparos Importantes	Mau	52,60 %
h	Entre reparos importantes e sem valor	Muito Mau	75,20 %
i	Sem valor	Demolição	100,00 %

Idade em % de duração	Estado de Conservação								
	a	b	c	d	e	f	g	h	i
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70	100,00
6	3,18	3,21	5,62	11,10	20,70	35,30	54,10	76,00	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	100,00
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	100,00
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	100,00
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	100,00
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20	100,00
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	100,00
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90	100,00
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	100,00
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	100,00
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	100,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,50	80,40	100,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80	100,00
36	24,50	24,50	26,40	30,60	38,10	49,50	64,20	81,30	100,00
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70	100,00
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	100,00
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	100,00
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,50	83,10	100,00
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	100,00
48	35,50	35,50	37,01	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	100,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	100,00
52	39,50	39,50	41,00	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00	100,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50	100,00
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00	100,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60	100,00
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10	100,00
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70	100,00
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,60	88,20	100,00
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80	100,00
68	57,10	57,10	58,20	60,50	64,90	71,40	79,70	89,40	100,00
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,00	100,00
72	61,20	61,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60	100,00
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20	100,00
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80	100,00
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40	100,00
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10	100,00
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70	100,00
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40	100,00
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,50	100,00
88	82,70	82,70	83,30	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70	100,00
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,50	96,40	100,00
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10	100,00
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80	100,00
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50	100,00
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,60	99,30	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Tipo do Imóvel	Vida útil (anos)	Valor residual (decimal)	Vida Útil Remanescente
Casa	60	0,2	48 anos
Casa de Madeira	40	0,2	32 anos
Apartamento	50	0,1	45 anos
Sala	50	0,1	45 anos
Loja	80	0,2	64 anos
Galpão	80	0,2	64 anos

6.2 Avaliação do lote

Método Comparativo

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 53
Utilizados	: 50
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 10
Utilizadas	: 8
Grau Liberdade	: 42

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,85359
Determinação	: 0,72861
Ajustado	: 0,68338

VARIAÇÃO

Total	: 15,54621
Residual	: 4,21902
Desvio Padrão	: 0,31694

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 16,10874
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,70031
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 73,577498 * 2,718^{(333,180631 * 1/X_1)} * 2,718^{(-11,205040 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,070537 * X_3)} * 2,718^{(0,383059 * X_4)} * X_5^{0,213835} * 2,718^{(0,129613 * X_6)} * 2,718^{(0,056931 * X_7)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

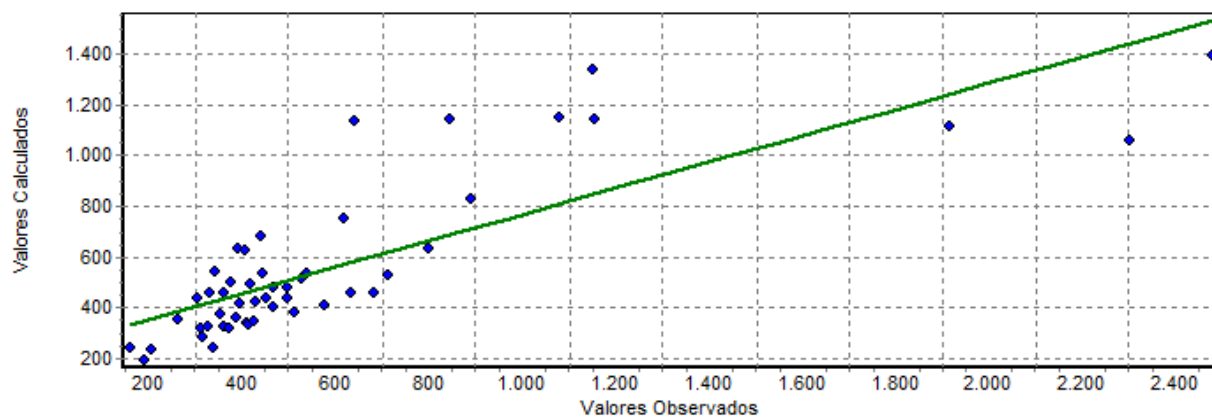
AMOSTRA

Média	: 599,06
Variação Total	: 11.105.619,62
Variância	: 222.112,39
Desvio Padrão	: 471,29

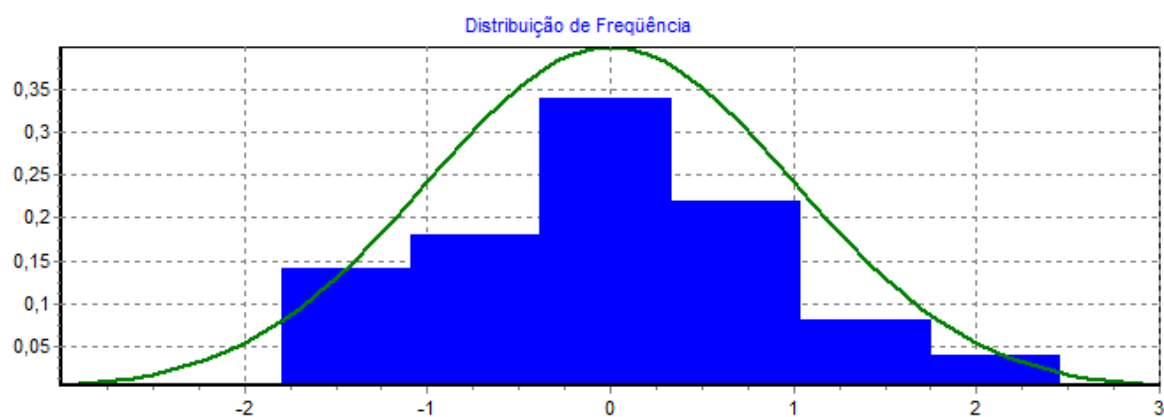
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,61415
Variação Residual	: 4.285.093,57
Variância	: 102.026,04
Desvio Padrão	: 319,42

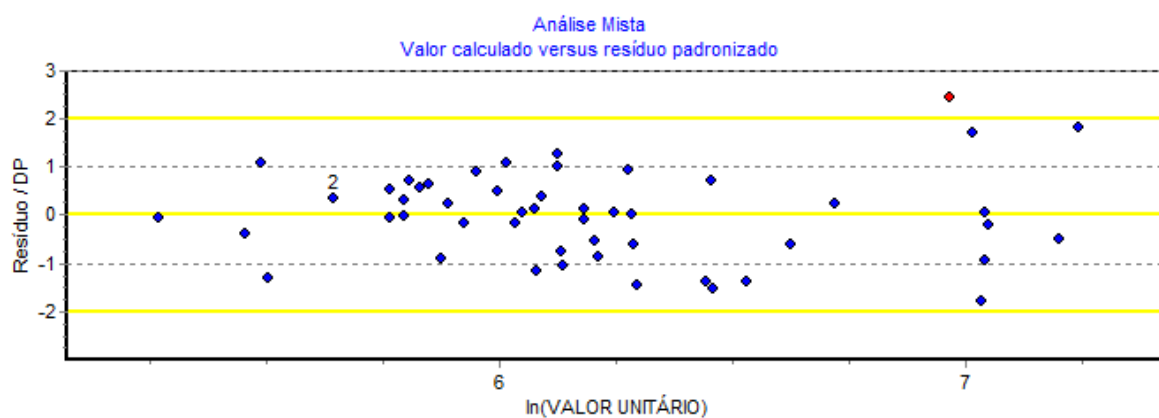
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

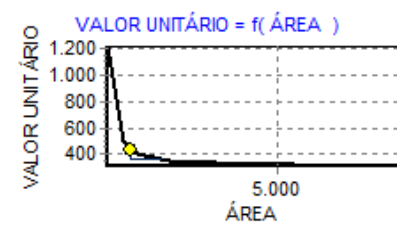
X₁ ÁREA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 240,00 a 8.868,70

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -16,40 % na estimativa



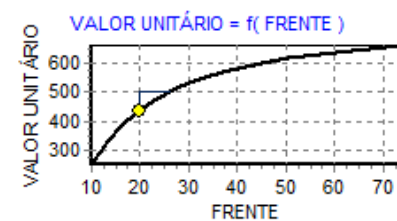
X₂ FRENTE

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 77,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 15,60 % na estimativa



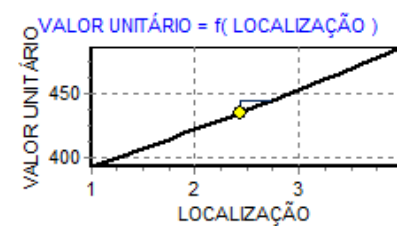
X₃ LOCALIZAÇÃO

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,14 % na estimativa



X₄ VOCAÇÃO

1 - Residencial

2 - Comercial

3 - Ambos

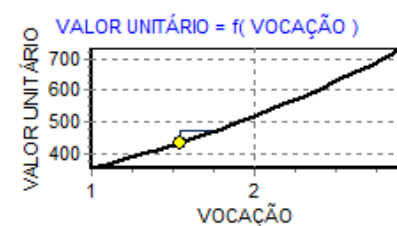
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,96 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₅ SERVIÇOS BAIRRO

COLETA DE LIXO

TRANSPORTE

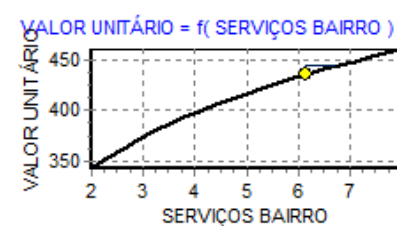
COMÉRCIO

BANCO

ENSINO

SAÚDE

SEGURANÇA



LAZER

Tipo: Proxy

Amplitude: 2,00 a 8,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,01 % na estimativa

X₆ INFRAESTRUTURA

1- RUIM

2- REGULAR

3- BOA

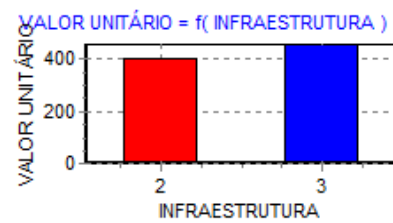
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 2,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 13,80 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₇ DATA

4 - Abril 2015

5 - Maio 2015

6 - Junho 2015

7 - Julho 2015

8 - Agosto 2015

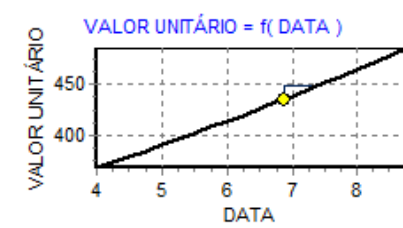
Sucessivamente...

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 4,00 a 9,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,89 % na estimativa



Y VALOR UNITÁRIO

Tipo: Dependente

Amplitude: 162,16 a 2.477,88

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,68338)
X ₁ ÁREA	1/x	3,78585	0,05	0,58521
X ₂ FRENTE	1/x	-2,89570	0,60	0,62901
X ₃ LOCALIZAÇÃO	x	1,13202	26,40	0,68131
X ₄ VOCAÇÃO	x	4,81377	0,01	0,52012
X ₅ SERVIÇOS BAIRRO	ln(x)	1,76110	8,55	0,66791
X ₆ INFRAESTRUTURA	x	1,13412	26,32	0,68128
X ₇ DATA	x	1,65551	10,53	0,67057

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	FRENTE	LOCALIZAÇÃO	VOCAÇÃO	SERVIÇOS BAIRRO	INFRAESTRUTURA	DATA	VALOR UNITÁRIO
X ₁	1/x		84	3	28	12	34	12	50
X ₂	1/x	84		17	10	22	34	3	41
X ₃	x	-41	-47		9	41	25	25	17
X ₄	x	-38	-40	49		11	16	5	60
X ₅	ln(x)	-8	-9	52	45		10	27	26
X ₆	x	-32	-20	45	48	27		4	17
X ₇	x	-32	-37	41	29	4	21		25
Y	ln(y)	-16	-34	58	73	52	41	38	

6.3 Valores finais

Lote:

Valor Avaliado

R\$2.063.914,97

(dois milhões, sessenta e três mil, novecentos e quatorze reais e noventa e sete centavos)

Benfeitoria existente

Valor Avaliado

R\$10.306.553,86

(dez milhões, trezentos e seis mil, quinhentos e cinquenta e três reais e oitenta e seis centavos).

O bem como um todo

Valor Total Avaliado

R\$12.370.468,83

(doze milhões trezentos e setenta mil quatrocentos e sessenta e oito reais e oitenta e três centavos).

7. RELATORIO FOTOGRAFICO



Figura 1: Fachada frontal



Figura 2: Pavimento térreo



Figura 3: Garagem 02



Figura 4: Salão de Festas - Terceiro Pavimento



Figura 5: Piscina da área de lazer



Figura 6: Apartamento 503 - 7o. pvto.



Figura 9: Circulação comum do 9o. pvto.-tipo



Figura 7: Área comum 7o. pvto.



Figura 10: Reservatório superior



Figura 8: Apartamento 903



Figura 11: Cobertura



Figura 12: Fachada lateral esquerda

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este laudo técnico de avaliação residencial aqui presente é composto de 1 (uma) capa, 1 (um) sumário, 18 (dezoito) páginas enumeradas e 2 (dois) documento em anexo.

Elaborado pelos Engenheiros Civis Gabriel Pereira de Barros e Fabio Garcia Ferreira

Tubarão SC, 28 de outubro de 2015

Engenheiro Civil Gabriel Pereira de Barros
CREA/SC 118080-0



Fábio Garcia Ferreira
Engenheiro Civil
Téc. em Eletrotécnica
CREA/SC 096.815-7

Engenheiro Civil Fabio Garcia Ferreira
CREA/SC 096815-7

Laudo técnico de avaliação

EDIFICIO ALAMEDA DOS PRINCÍPES

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	2
2.1. Solicitante.....	2
2.2. Classificação do objeto avaliado	2
2.3. Localização	2
2.4. Data da avaliação	3
3. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO.....	3
3.1. Tipologia e padrão construtivo	4
3.2. Utilização e ocupação	5
3.3. Idade da edificação	5
3.4. Nível de utilização	5
4. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA.....	5
5. DESCRIÇÃO DO CRITÉRIO E METODO DE AVALIAÇÃO	6
5.1. Método depreciativo.....	6
5.2. Método comparativo	6
5.3. BDI	6
5.4. CUB.....	6
6. CALCULOS E VALORES	7
6.1. Avaliação da edificação	7
6.2. Avaliação do lote.....	9
6.3. Valores finais	13
7. RELATORIO FOTOGRAFICO.....	14
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	15
ANEXOS	16

1. Introdução

O presente laudo de inspeção residencial foi solicitado por **Criciúma Construções Ltda.** e elaborado pelos engenheiros civis Gabriel Pereira de Barros e Fabio Garcia Ferreira. O laudo atende os requisitos constados na Norma de Inspeção Predial do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Este laudo consiste em uma checagem da situação estrutural da residência, considerando os seguintes itens: infraestrutura, supraestrutura, cobertura, acabamentos, aberturas, pavimentação, alvenaria, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias. Esta inspeção tem como intuito a avaliação do bem como um todo, utilizando método comparativo de dados para chegar ao valor do devido lote e do método de depreciação para o valor da edificação. Para chegar ao valor foi necessário vistoriar o local e coletar dados como o estado de conservação, percentual executado da obra, padrão construtivo adotado até o momento, bem como a localização do imóvel, infraestrutura, posição na quadra.

2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1 Solicitante

- **Criciúma Construções Ltda.**

2.2 Classificações do objeto avaliado

Edifício residencial multifamiliar, padrão médio com 6.621,75m², padrão médio, idade aparente de 2 anos (de um total estipulado de 60 anos para residências de alvenaria).

2.3 Localização



Imagem 01: Croqui de localização do empreendimento

Fonte: autores

Endereço:

Rua Vidal Ramos, esquina com a rua Wenceslau Spancerski, Centro
 Cidade: Orleans UF: SC

2.4 Data da vistoria

- 07 de Setembro de 2014 (período vespertino)

3. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO

O empreendimento objeto deste laudo possui 6.621,75m² (seis mil seiscentos e vinte um vírgula setenta e cinco metros quadrados) e é constituído por 65 unidades, conforme aprovado na Prefeitura Municipal de Orleans e incorporado na matrícula 14.512 sob o registro no. R1-14.512, de 18 de novembro de 2.010.

O edifício é constituído de um único bloco, com 48 (quarenta e oito) apartamentos; 17 (dezessete) salas; e 54 (cinquenta e quatro) boxes de estacionamento de veículos, com a seguinte distribuição:

1. Térreo: 14 (quatorze) salas, numeradas de 01 a 14; Bar/ Café; 06 (seis) boxes de estacionamento de veículos (uso comercial), numerados de 01 a 06;
2. Subsolo 01, com 03 (três) salas, numeradas de 15 a 17; 21 (vinte e um) boxes de estacionamento de veículos (uso residencial), numerados de 01 a 21;
3. Subsolo 02: com 27 (vinte e sete) boxes de estacionamento de veículos (uso residencial), numerados de 22 a 48;
4. Oito pavimentos-tipo: com seis apartamentos por pavimento, numerados de 101 a 801, 102 a 802, 103 a 803, 104 a 804, 105 a 805 e 106 a 806.
5. Distribuição das unidades comerciais e residenciais:

Unidade	Leiaute
Salas comerciais	Sala e lavabo
Apartamentos residenciais final 01	Sala estar/ jantar, cozinha, lavanderia, sacada com churrasqueira, circulação, 02 (dois) dormitórios, bwc social, suíte com bwc;
Apartamentos residenciais final 02	Sala estar/ jantar, cozinha, lavanderia, sacada com churrasqueira, circulação, 02 (dois) dormitórios, bwc social, suíte com bwc;
Apartamentos residenciais final 03	Sala estar/ jantar, cozinha, lavanderia, sacada com churrasqueira, 02 (dois) dormitórios, bwc social;
Apartamentos residenciais final 04	Sala estar/ jantar, cozinha, lavanderia, sacada com churrasqueira, circulação, 01 (um)

	dormitório, bwc social; suíte com bwc;
Apartamentos residenciais final 05	Sala estar/ jantar, cozinha, lavanderia, sacada com churrasqueira, circulação, 01 (um) dormitório, bwc social; suíte com bwc;
Apartamentos residenciais final 06	Sala estar/ jantar, cozinha, lavanderia, sacada com churrasqueira, circulação, 01 (um) dormitório, bwc social; suíte com bwc;

Os boxes de estacionamento estão incorporados como unidades autônomas.

O edifício conta ainda com área comum, abrigando rampas de acesso e circulação, escadarias, antecâmara, poços de elevador, casa de máquinas, lixeira, central de gás e demais instalações de uso comum, conforme projeto arquitetônico. A laje de cobertura receberá telhado com estrutura em madeira seca e telha ondulada fabricada em fibrocimento com espessura de 6mm, conforme especificação em projeto.

O edifício encontra-se com a estrutura finalizada, revestimentos (chapisco e reboco) parcialmente executados e instalações elétricas e hidráulica-sanitárias parcialmente executadas – passagem de tubulação;

Estima-se a execução da obra em uma percentual de 65,23%.

3.1 Tipologia e padrão construtivo

- Tipologia

Residencial multifamiliar.

- Padrão Construtivo

A edificação se caracteriza como padrão construtivo médio devido aos seguintes aspectos:

Estrutura – concreto armado

Alvenaria - tijolo cerâmico

Revestimento externo – reboco, pintura base e pastilhas

Revestimento interno (parede) - reboco

Revestimento interno (teto) - reboco

Piso – não existente

Pintura interna – não existente
Pintura externa - primer
Esquadrias – não existentes
Cobertura - laje em concreto armado

3.2. Utilização e Ocupação

A edificação consiste em um edifício multifamiliar em fase de construção, não obtendo condições de habitabilidade.

3.3. Idade da edificação

A edificação possui idade estimada de 2 anos considerando o estado de conservação da mesma.

3.4. Nível de utilização

A edificação encontra-se em estado de abandono, iniciando indícios de vícios construtivos decorrentes da falta de acabamentos e proteções adequadas.

4. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA.

- Documentação analisada neste laudo:
 - Cronogramas;
 - ART;
 - Matrícula;
 - Alvará de construção;
 - Norma de inspeção predial IBAPE;
 - NBR 14653;
 - NBR 12721/2006;

5. DESCRIÇÃO DO CRITÉRIO E MÉTODO DE AVALIAÇÃO

5.1. Método depreciativo:

Através de pesquisa de mercado do objeto avaliado, buscando atribuir um valor ao bem já existente, em função do tempo de utilização ou de existência, comparando-se objetos novos associados a índices depreciativos.

5.2. Método comparativo

Coleta de dados locais para formação da amostra, e tratamento dos dados através de estatística;

5.3. BDI

Indicativo de benefícios e despesas indiretas sobre o custo da construção. Para o presente laudo foi considerado um percentual de 15,8% sobre o valor do CUB;

5.4. CUB

Indicado para a apuração de valores das benfeitorias, com o auxílio de ferramentas com o orçamento analítico ou outros modelos que utilizam-se dos indicadores de custo de construção. No presente laudo foi considerado o valor de R\$1542,30 referente ao mês de outubro de 2015 conforme ilustra tabela do SINDUSCON/SC.

RESIDENCIAL_____

2015

MÊS	CUB MÉDIO (R)	% MÊS	% ANO	% 12 meses
OUT	1.542,30	0,42	8,41	8,78
SET	1.535,87	0,62	7,96	8,56
AGO	1.526,37	0,17	7,29	8,12
JUL	1.523,76	0,89	7,11	8,18
JUN	1.510,35	4,17	6,17	10,13
MAI	1.449,85	0,54	1,91	8,65
ABR	1.442,14	0,63	1,37	8,38
MAR	1.433,13	0,19	0,74	8,09
FEV	1.430,39	0,31	0,55	8,46
JAN	1.425,91	0,23	0,23	8,51

6. CÁLCULOS E VALORES

6.1 Avaliação da construção

Método depreciativo

CÁLCULO DA BENFEITORIA										
Edifício Alameda dos Príncipes										
Detalhes Construtivos:										
Área Equivalente de Construção: (m²)		4.457,10			Pé-direito: (m)		2,80			
Estado de Conservação:		Reparos importantes			Idade Aparente (anos)		2			
Fundação:		Direta			Material do forro:		Laje			
Material das Paredes:		Tijolos			Revestimento do forro:		Reboco			
Revest. das Paredes ext.:		Reboco			Portas:					
Revest. das Paredes int.:					Esquadrias:					
Piso:		Contra piso			Vidros:					
Telhas:					Instalações Elétricas:					
Tipo de estrutura:		Laje de concreto			Instalações Hidráulicas:					
Cálculo dos Valores de Avaliação:										
Área (m²)	Valor em R\$/m² (100% do CUB casa - Sinduscon/SC)		Método depreciação	Estado conservação	Condições Físicas	Vida útil (anos)	Idade Aparente (anos)	Vida remanescente (anos)	Índice final de depreciação	Valor de avaliação sem TC (R\$/m²)
4.457,10	Sinapi	1542,30	Ross-Heidecke	G	Reparos importantes	50	2	48	0,4640	R\$ 3.693.582,27
	CUB + BDI	1785,98					Valor Residual (%)	% de Vida Útil do Imóvel (%)	Fator depreciativo "K" tabelado (Ross- Heidecke)	
	BDI	15,8%					0,1%	4%	53,6000	
CÁLCULO DO TC - Terceiro Componente										
Prazo de Construção									1,00	
Taxa de Renda Líquida Anual (própria para o imóvel)									7,61%	
Taxa de Juros Anual (igual à remuneração de capital)									7,61%	
Coeficiente de valor presente de uma série determinada de recebimentos mensais sucessivos, para taxa de juros igual a remuneração de capital									1,00	
Índice percentual do TC - Terceiro Componente									3,10%	
Valor do TC - Terceiro Componente (R\$)										
Resumo dos Valores de Avaliação: (R\$)										
CUSTO TOTAL DE REPRODUÇÃO						R\$	6.874.185,33			
CUSTO DO M² DE REPRODUÇÃO						R\$	1.785,98			
CUSTO TOTAL DE REPRODUÇÃO C/ DEPRECIAÇÃO						R\$	3.693.582,27			
VALOR TOTAL DO TC - Terceiro Componente						R\$	-			
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA O IMÓVEL						R\$	3.693.582,27			
VALOR TOTAL MÍNIMO DO IMÓVEL (-10%)						R\$	3.324.224,04			
VALOR TOTAL MÁXIMO DO IMÓVEL (+10%)						R\$	4.062.940,49			

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

Estado	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente C
a	Nova	Ótima	- %
b	Entre novo e regular	Muito Bom	0,32 %
c	Regular	Bom	2,52 %
d	Entre regular e reparos simples	Intermediário	8,09 %
e	reparos simples	Regular	18,10 %
f	Entre reparos simples e importantes	Deficiente	33,20 %
g	Reparos Importantes	Mau	52,60 %
h	Entre reparos importantes e sem valor	Muito Mau	75,20 %
i	Sem valor	Demolição	100,00 %

Idade em % de duração	Estado de Conservação								
	a	b	c	d	e	f	g	h	i
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70	100,00
6	3,18	3,21	5,62	11,10	20,70	35,30	54,10	76,00	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	100,00
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	100,00
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	100,00
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	100,00
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20	100,00
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	100,00
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90	100,00
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	100,00
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	100,00
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	100,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,50	80,40	100,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80	100,00
36	24,50	24,50	26,40	30,60	38,10	49,50	64,20	81,30	100,00
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70	100,00
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	100,00
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	100,00
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,50	83,10	100,00
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	100,00
48	35,50	35,50	37,01	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	100,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	100,00
52	39,50	39,50	41,00	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00	100,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50	100,00
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00	100,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60	100,00
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10	100,00
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70	100,00
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,60	88,20	100,00
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80	100,00
68	57,10	57,10	58,20	60,50	64,90	71,40	79,70	89,40	100,00
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,00	100,00
72	61,20	61,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60	100,00
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20	100,00
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80	100,00
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40	100,00
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10	100,00
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70	100,00
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40	100,00
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,50	100,00
88	82,70	82,70	83,30	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70	100,00
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,50	96,40	100,00
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10	100,00
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80	100,00
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50	100,00
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,60	99,30	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Tipo do Imóvel	Vida útil	Valor residual	Vida Útil Remanescente
	(anos)	(decimal)	
Casa	60	0,2	48 anos
Casa de Madeira	40	0,2	32 anos
Apartamento	50	0,1	45 anos
Sala	50	0,1	45 anos
Loja	80	0,2	64 anos
Galpão	80	0,2	64 anos

6.2 Avaliação do lote

Método Comparativo

MODELO: Orleans Terrenos

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 32
Utilizados	: 24
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,76783
Determinação	: 0,58956
Ajustado	: 0,50315

VARIAÇÃO

Total	: 225.864.108.310,12476
Residual	: 92.703.795.034,90585
Desvio Padrão	: 69.850,89196

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 6,82293
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,34284
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -154.816,156397 + 131,697693 * X_1 + 76.009,202776 * \ln(X_2) + 35.895,774123 * X_3 + 53.242,988441 * X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

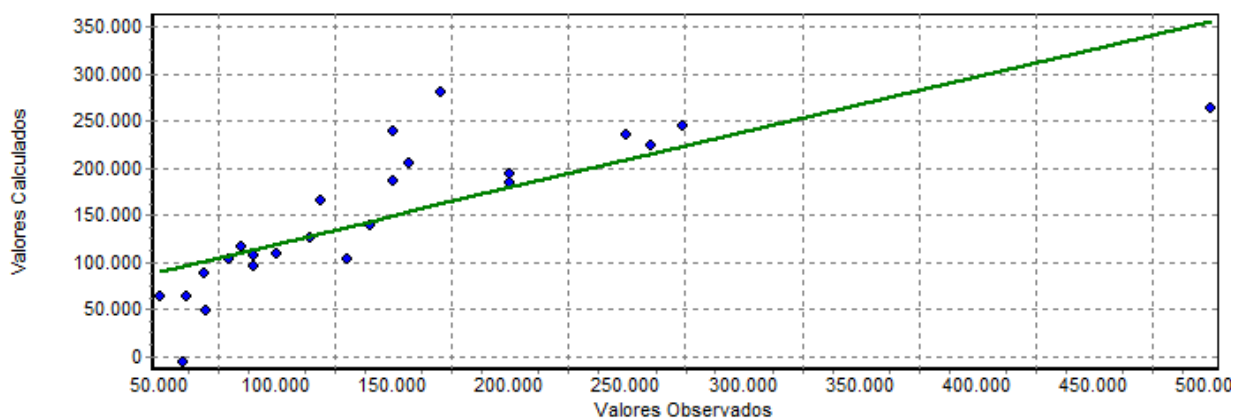
AMOSTRA

Média	: 148.669,93
Variação Total	: 225.864.108.310,12
Variância	: 9.411.004.512,92
Desvio Padrão	: 97.010,33

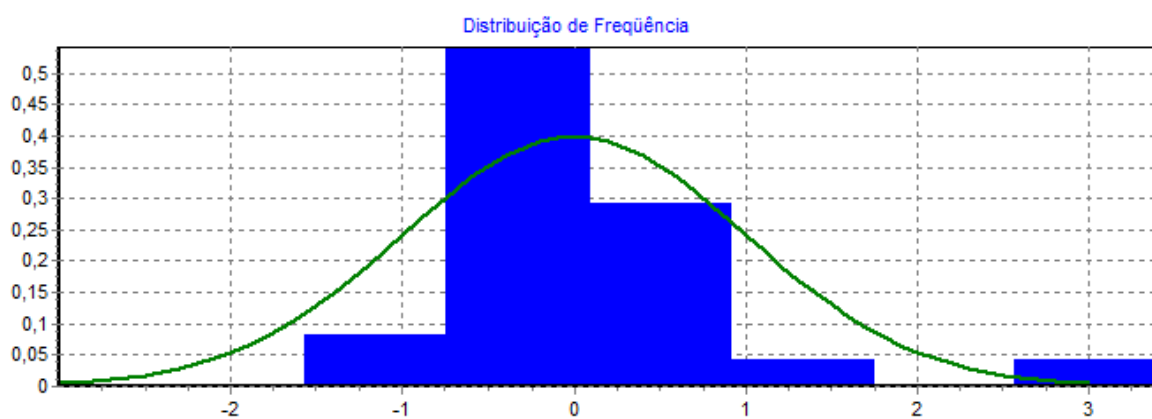
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,58956
Variação Residual	: 92.703.795.034,91
Variância	: 4.879.147.107,10
Desvio Padrão	: 69.850,89

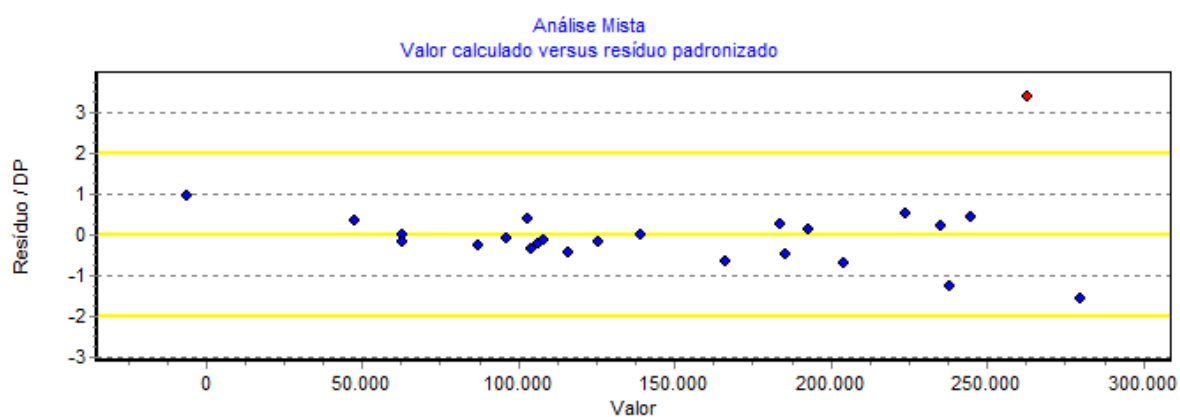
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



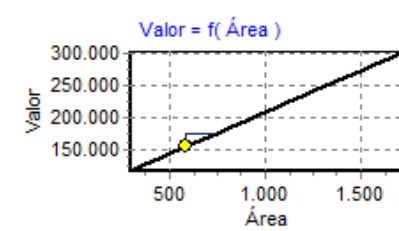
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

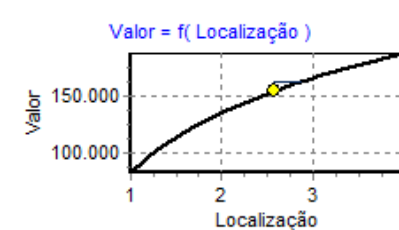
X₁ Área

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 300,00 a 1.800,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 12,80 % na estimativa



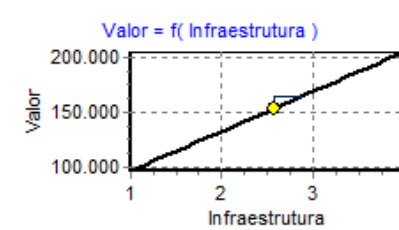
X₂ Localização

1 = ruim
 2 = medio/ruim
 3 = medio/boa
 4 = boa
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,41 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Infraestrutura

1 = ruim
 2 = medio/ruim
 3 = medio/boa
 4 = boa
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 6,98 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₄ DATA

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 37,70 % na estimativa

Y Valor

Tipo: Dependente

Amplitude: 50.000,00 a 500.000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,50315)
X ₁ Área	x	3,09281	0,60	0,29036
X ₂ Localização	ln(x)	1,86726	7,74	0,44138
X ₃ Infraestrutura	x	2,03179	5,64	0,42544
X ₄ DATA	x	1,54802	13,81	0,46846

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Localização	Infraestrutura	DATA	Valor
X ₁	x		4	43	38	58
X ₂	ln(x)	12		25	5	39
X ₂	x	-18	47		10	42
X ₃	x	-25	10	15		33
Y	y	40	57	45	20	

6.3 Valores finais

Lote:

Valor Avaliado

R\$282.930,19

(duzentos e oitenta e dois mil, novecentos e trinta reais e dezenove centavos)

Benfeitoria existente

Valor Avaliado

R\$3.693.582,27

(três milhões, seiscentos e noventa e três mil, quinhentos e oitenta e dois reais e vinte sete centavos).

O bem como um todo

Valor Total Avaliado

R\$3.976.512,46

(três milhões novecentos e setenta e seis mil quinhentos e doze reais e quarenta e seis centavos).

7. RELATORIO FOTOGRAFICO



Fachada Principal ângulo nordeste



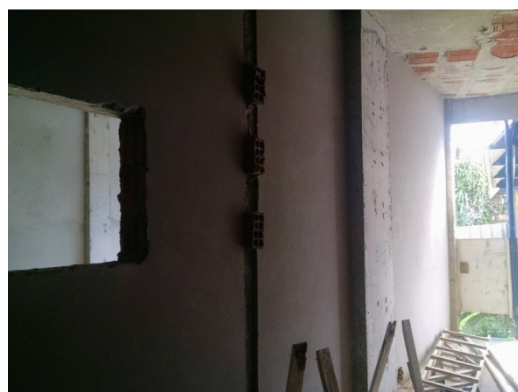
Fachada principal ângulo leste



Garagens



Circulação área de uso comum



Hall de entrada

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este laudo técnico de avaliação residencial aqui presente é composto de 1 (uma) capa, 15 (quinze) páginas enumeradas e 1 (um) documento em anexo, totalizando 17 páginas.

Elaborado pelos Engenheiros Civis Gabriel Pereira de Barros e Fabio Garcia Ferreira

Tubarão SC, 13 de outubro de 2015



Engenheiro Civil Gabriel Pereira de Barros
CREA/SC 118080-0



Fábio Garcia Ferreira
Engenheiro Civil
Téc. em Eletrotécnica
CREA/SC 096.815-7

Engenheiro Civil Fabio Garcia Ferreira
CREA/SC 096815-7