



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Portal dos
Itacorubianos

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

LOCAL EM ESTUDO:

IMÓVEL SITUADO NA SERVIDÃO AMARAL BASTOS,
BAIRRO ITACORUBI - MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS – SC.

DATA:

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	<i>Terreno Urbano</i> : matrícula n. 96.510	2.902,68 m ²	R\$ 2.590.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, 11 pavimentos, inacabado	12.138,60 m ²	R\$ 11.397.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 13.987.000,00



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 residencial multifamiliar, com 11 pavimentos, imóvel este situado na Servidão Amaral Bastos, Bairro Itacorubi, Município de Florianópolis – 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
Ponto 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.....	18
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.....	21
4.1. Método para identificação do valor do terreno	
4.2. Método para identificação do valor da edificação	
5. Especificação da Avaliação.....	23
5.1. Para o terreno	
5.2. Para a edificação	
5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo	
6. Determinação do Valor do Bem.....	24
6.1. Avaliação do terreno	
6.2. Avaliação da edificação	
7. Conclusão.....	27
8. Anexos	
8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno	
8.2. Licença de Construção	
8.3. Licenças Ambientais	
8.4. Memorial Descritivo da obra	
8.5. Bibliografia	
8.6. A.R.T.	



Engenharia de Avaliações Ltda

Dalton Davis Damiani

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

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

1.1. SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 83.812.404/0001-07

1.2. PROPRIETÁRIO:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 83.812.404/0001-07

1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terreno e benfeitorias.

1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

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

Uso atual: Sobre o terreno existe um empreendimento do tipo 1 edifício em alvenaria, para fim residencial multifamiliar, com 11 pavimentos, denominado EDIFÍCIO PORTAL DOS AÇORIANOS.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a **terreno e benfeitorias**, localizados no Município de Florianópolis – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **2.902,68 m²**, terreno matriculado sob n. 96.510.

Incluindo ainda **benfeitorias**, um empreendimento com área total de **12.138,60 m²** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 11 pavimentos, para fim residencial multifamiliar, edificação com área total projetada de **12.138,60 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 Servidão Amaral Bastos, Bairro Itacorubi, no Município de Florianópolis – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **2.902,68 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	95,00
3	INFRA-ESTRUTURA	100,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	95,00
5	PAREDES E PAINÉIS	
	alvenaria	95,00
	esquadrias metálicas	
	esquadrias de madeira	0,50
	ferragens	
	vidros	
6	COBERTURA / PROTEÇÕES	
	telhados	
	impermeabilizações	
7	REVESTIMENTOS	
	revestimentos internos	
	azulejos	
	revestimentos externos	
	fôrros	
	pinturas	
	revestimentos especiais	
8	PAVIMENTAÇÃO	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

Item	Serviço	Exec item(%)
	lastro de brita	
	cerâmica	
	piso acabado com polimento mec cimentados	
	rodapés, soleiras e peitoris	
9	INSTALAÇÕES	
	elétricas/telefônicas	5,00
	hidráulicas	5,00
	sanitária	
	pluvial	
	preventivo hidro	
	preventivo elétrico	
	mecânicas/ elevador(es)	
	aparelhos e metais	
10	COMPLEMENTAÇÕES	
	calafete / limpeza	
	Paisagismo/ móveis	
	ligações definitivas	
	Administração	

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

1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

Atualmente o imóvel em estudo encontra-se ocupado, por um empreendimento, uma edificação de uso residencial, a qual está inacabada. O entorno do imóvel apresenta uso voltado para o comércio, prestação de serviços, com tendência à intensificação da urbanização comercial, dentro do que permitem as legislações vigentes.

1.8. FINALIDADE:

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

1.9. OBJETIVO:

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1.10. VISTORIA:

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



Figura 1 – Imóvel em estudo.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. ASPECTOS GERAIS:

Florianópolis é a capital do estado brasileiro de Santa Catarina, na região sul do país. O município é composto pela ilha principal, a ilha de Santa Catarina, a parte continental e algumas pequenas ilhas circundantes. A cidade tem uma população de 461 525 habitantes, de acordo com estimativas para 2014 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), é o segundo município mais populoso do estado (após Joinville) e o 47º do Brasil. A região metropolitana tem uma população estimada de 1 096 476 habitantes, a 21ª maior do país. A cidade é conhecida por ter uma elevada qualidade de vida, sendo a capital brasileira com maior pontuação do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), calculado pelo PNUD, das Nações Unidas.



Panorama da região central a partir do continente. Fonte: wikipedia

2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

Florianópolis é uma das três ilhas-capitais do Brasil (as outras são Vitória e São Luís). Localiza-se no leste do estado de Santa Catarina e é banhada pelo oceano Atlântico. Grande parte de seu território (97,23%) está situado na ilha de Santa Catarina. A área total do município, compreendendo a parte continental e a insular, é de 675,410 km².

A ilha de Santa Catarina possui uma forma alongada e estreita, com comprimento médio de 55 km e largura média de 18 km. Com litoral bastante recortado, possui várias



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

enseadas, pontas, ilhas, baías e lagoas. A ilha está situada de forma paralela ao continente, separada dele por um estreito canal. Seu relevo é formado por cristas montanhosas e descontínuas, servindo como divisor de águas da ilha. O ponto mais alto da ilha é o morro do Ribeirão, com 532 metros de altitude. Paralelamente às montanhas, surgem esparsas planícies em direção leste e na porção noroeste da ilha. Na face leste da ilha, há presença de dunas formadas pela ação do vento.

Considerava-se que Florianópolis tinha 42 praias, sendo este durante décadas um dos *slogans* do município. Por encomenda do IPUF (Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis), realizou-se, pela primeira vez, um levantamento completo sobre as praias da capital catarinense, no qual foram mapeadas mais de 100 praias. Como o objetivo do trabalho era toponímico, para cumprir lei municipal que determinava a sinalização de todas as praias, ficaram de fora mais de uma dezena que, de tão desconhecidas, nem possuíam denominação. Atualmente, testes de balneabilidade comprovam vários pontos impróprios para banho, principalmente nas praias situadas ao norte da ilha. As 100 praias catalogadas são reconhecidas como tais pela população local, tendo, em alguns casos, mais de um nome. Algumas ainda são pouco conhecidas dos turistas. Na ilha de Santa Catarina existe uma grande laguna, lagoa da Conceição, e uma grande lagoa, lagoa do Peri. Outra porção da cidade está localizada no continente, onde se encontram bairros importantes como Estreito, Coqueiros, Bom Abrigo, Itaguaçu, Abraão, Capoeiras, Balneário e Jardim Atlântico, entre outros.

Florianópolis apresenta as características climáticas inerentes ao litoral sul-brasileiro. As estações do ano são bem caracterizadas, verão e inverno bem definidos, sendo o outono e primavera de características semelhantes. É a terceira capital mais fria do país, ficando atrás apenas de Curitiba e Porto Alegre. A ilha de Santa Catarina sofre muita influência dos ventos, principalmente do quadrante Sul, comumente mais frios e secos, o que faz com que a sensação térmica no inverno geralmente seja inferior às temperaturas mínimas registradas.

A média das máximas dos meses mais quentes chega aos 27 °C e a média das mínimas dos meses mais frios fica em torno dos 13 °C. A temperatura média anual está em torno de 20 °C. Geadas não são frequentes, mas ocorrem esporadicamente no inverno. Devido à proximidade do mar, a umidade do ar é relativamente elevada, com médias próximas de 80%.

A precipitação é bastante significativa e bem distribuída durante o ano. A precipitação normal anual está em torno de 1500 milímetros (mm). Não existe uma estação seca, sendo o verão geralmente a estação que apresenta o maior índice pluviométrico (Hermann et alii,



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

1986). Elevadas precipitações ocorrem de janeiro a março, com médias acima de 170 mm mensais, sendo que de abril a dezembro há pouca variação, com médias entre 70 mm e 140 mm. Os valores mais baixos ocorrem de abril a agosto.

Segundo dados do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), de julho de 1961 a dezembro de 1983 e a partir de janeiro de 1992, a menor temperatura já registrada em Florianópolis foi de 0,7 °C em 7 de setembro de 1980, e a maior atingiu 38,8 °C em 10 de fevereiro de 1983. O maior volume de chuva em 24 horas registrado no mesmo período foi de 253 mm em 19 de maio de 2010, entretanto o recorde absoluto foi de 404,8 mm, no dia 15 de novembro de 1991 (a maior chuva do Brasil). Outros grandes acumulados foram de 227,4 mm em 22 de fevereiro de 1994, 216,4 mm em 1º de fevereiro de 2008, 206,6 mm em 25 de dezembro de 1995 e 203,4 mm em 16 de dezembro de 2008. Em janeiro de 1997 foi observado o maior volume total de chuva em um mês, de 625 mm.



Do topo, em sentido horário: Praia da Joaquina e lagoa da Conceição; Ponte Hercílio Luz; panorama da região central; Mercado Público no centro histórico e vista da Avenida Beira Mar. Fonte: wikipedia.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

2.3. LOCALIZAÇÃO:

Localização de Florianópolis no Brasil:

27° 35' 49" S 48° 32' 56" O

Unidade federativa	Santa Catarina
Mesorregião	Grande Florianópolis IBGE/2008
Microrregião	Florianópolis IBGE/2008
Região metropolitana	Florianópolis
Municípios limítrofes	São José
Distância até a capital	1 672 km ²



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

2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

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

2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O Município bem como a região do imóvel em estudo, dispõe de transporte coletivo municipal e interestadual, a coleta de resíduos ocorre semanalmente no bairro, dispõe de rede



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

pública de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia fixa e móvel. O tratamento final de esgoto sanitário na região ocorre através de solução individual admitida pela municipalidade (fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro).

2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:

De acordo com estatísticas de 2002, as atividades agrícolas representaram 0,05%, a fabricação representa 3,41% e o setor do comércio e serviços 96,54% da economia de Florianópolis. O turismo é uma das bases da economia local e muitos habitantes e turistas vão para a cidade em busca de sua beleza singular, além dos fortes traços da cultura açoriana, observada na arquitetura, folclore, tradições culinárias e religiosas. Suas restrições ambientais sobre a construção e desenvolvimento comercial têm sido relativamente rigorosas, ajudando a cidade a manter o seu caráter original.

Entre 1970 e 2004, a população de Florianópolis triplicou de tamanho, assim como o número de favelas. Mas a economia local cresceu cinco vezes e a renda também aumentou como consequência. Enquanto muitas cidades brasileiras estão se esforçando para tirar seus rendimentos da indústria e dos serviços, Florianópolis está tendo sucesso em outras áreas. Graças em parte a uma regra federal que por décadas barrou a indústria pesada na ilha, houve a fundação de várias universidades públicas e privadas que fazem desta uma das cidades mais acadêmicas do Brasil.



Vista panorâmica da Lagoa da Conceição. Fonte: wikipedia



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

O transporte público em Florianópolis é realizado principalmente através de ônibus. Destaca-se o Sistema Integrado de Transporte, formado por nove Terminais de Integração. Florianópolis é atendida com a rede de distribuição da Celesc e rede de transmissão da Eletrosul. É a sede de diversas empresas de energia, onde se destacam Eletrosul e Tractebel, além de empresas menores como BAESA, Enercan, Foz do Chapecó, Maesa e TSLE. Conta também com uma unidade do ONS. Possui rede de abastecimento de água, rede coletora de esgoto sanitário, iluminação pública, coleta de lixo semanal, linhas de telefone fixa e móvel, rede de drenagem pluvial.

Há três teatros de médio e grande portes em Florianópolis: o Teatro Ademar Rosa, localizado no Centro Integrado de Cultura (CIC), o Teatro Álvaro de Carvalho (TAC), na Praça Pereira Oliveira e o Teatro Pedro Ivo Campos, situado no Centro Administrativo do Estado (SC 401).

São variados os museus e galerias na capital catarinense. Na região central destacam-se o Museu Victor Meirelles (casa onde viveu o pintor, com obras em exposição) e a galeria de arte da Fundação Cultural Badesc. No Centro Integrado de Cultura (CIC) destacam-se o Museu de Arte de Santa Catarina - MASC, Museu da Imagem e Som e Espaço Lindolf Bell. No Palácio Cruz e Souza, está instalado o Museu Histórico de Santa Catarina com relíquias que contam um pouco da história do estado. Outros espaços são o Museu de Armas Major Lara Ribas, localizado no Forte Sant'Ana (ao lado da Ponte Hercílio Luz), que expõe artigos bélicos e históricos, a Galeria de Arte e o Museu Universitário da Universidade Federal de Santa Catarina e a galeria do Espaço Cultural Arquipélago, localizado no bairro Agrônômica. A Fundação Cultural de Florianópolis Franklin Cascaes (Fundação Franklin Cascaes) foi fundada em 29 de julho de 1987 e hoje está instalada no Forte de Santa Bárbara.

A cidade oferece 19 salas de cinema, a rede Cinemark no Floripa Shopping, a rede CineSystem no Shopping Iguatemi e a rede "CinEspaço" no Beiramar Shopping.

Considerada por muitos habitantes e turistas que a visitam como detentora de uma beleza singular, dotada de fortes traços da cultura açoriana, observados nas edificações, artesanato, no folclore, culinária e nas tradições religiosas, Florianópolis tem no seu turismo diversificado uma de suas principais fontes de renda. Dentre os atrativos turísticos se destacam, presentemente, além das praias, as localidades onde se instalaram as primeiras comunidades de

imigrantes açorianos, como Ribeirão da Ilha, Lagoa da Conceição, Santo Antônio de Lisboa e o próprio centro histórico. Ocorrem diversos eventos na cidade ao longo do ano inteiro, merecendo destaque pela sua peculiaridade, relevância econômica, projeção e consistência: a Festa Nacional da Ostra (FENAOSTRA) e a *Ironman*. Sedia, anualmente, a única etapa latino-americana do campeonato mundial de triatlo radical.

A Praça XV de Novembro é o principal ponto de convergência da cidade. Destaca-se por seus valores arquitetônicos, culturais e comportamentais. Este logradouro existe com notável relevo desde a fundação de Florianópolis, época em que a ilha nem sequer se denominava Desterro. Tudo começou por intermédio do fundador, Francisco Dias Velho, que, no ponto local mais elevado, estabeleceu sua moradia e, ao lado desta, ergueu sua então denominada "casa de reza" (hoje Catedral). Somados a seus valores interiores, neste ponto principal do centro urbano se veem, além de uma bela e centenária figueira, vários monumentos e hermas que reverenciam acontecimentos e vultos da história catarinense e brasileira. A Praça XV mostra, em seu derredor, construções históricas que não raro serviram para sediar governos que delas ditavam leis às gentes ilhoa e barriga-verde.



Catedral de Florianópolis. Fonte: wikipedia

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

3.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em estudo situa-se na Servidão Amaral Bastos. Trata-se de 01 terreno e 1 edificação, ambas constituem o imóvel objeto do estudo, conforme já citado anteriormente.

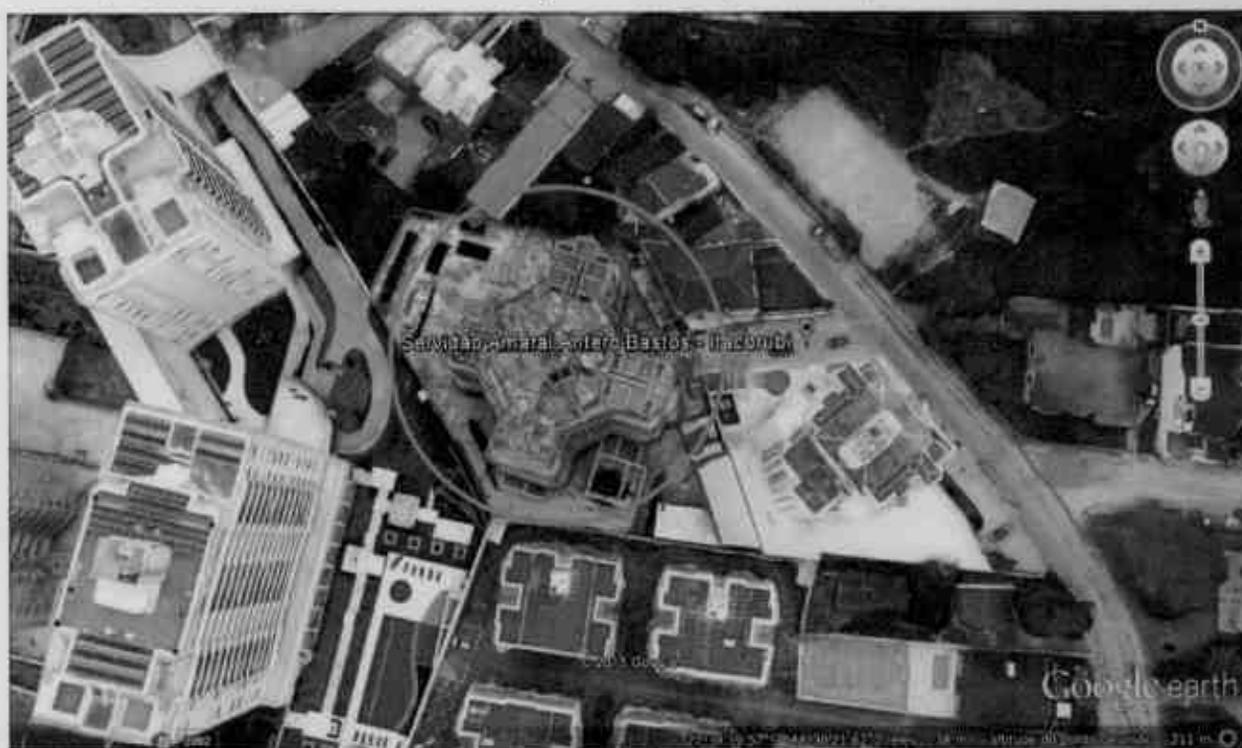


Figura 2 – Localização do imóvel em estudo.

3.2. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO:

• Utilização Atual:

De acordo com vistoria “*in loco*” observou-se que a região é caracterizada por ocupação de uso predominante comercial e residencial multifamiliar. Atualmente o imóvel encontra-se ocupado por um empreendimento tipo 1 edifício em alvenaria para fim residencial multifamiliar, inacabado.



Figura 3 – Vista parcial do imóvel.

• **Vocação:**

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

3.3. ASPECTOS FÍSICOS:

Terreno com formato irregular, topografia plana, superfície seca, situado em esquina. Área total matriculada de 2.902,68 m², e área total projetada de 12.138,60 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 Servidão Amaral Bastos, via com pavimentação.

3.5. RESTRIÇÃO FÍSICA E LEGAL AO APROVEITAMENTO:

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

3.6. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Sobre o terreno existe um empreendimento, uma edificação em alvenaria, um bloco com 11 (oito) pavimentos, para fim residencial multifamiliar. A referida edificação encontra-se inacabada.

1) Benfeitorias: Área total projetada de 12.138,60 m².

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



Edifício Portal dos Açorianos.



Obra inacabada.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREAVSC 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 residencial multifamiliar, inacabado, entendendo que agregam valor comercial ao imóvel. A vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados pela Contratante, estimando um percentual executado.

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Ponto 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
Ponto 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 2.902,68
- Vocação 0,00
- Renda do IBGE 5.409,22
- Data 1,00
- Índice de aproveitamento 4,36

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor Unitário Médio: 892,27 = R\$ 2.589.974,28
- Valor Unitário Mínimo: 780,52
- Valor Unitário Máximo: 1.020,01

Precisão: Grau III

Valor Unitário = $94,192923 * e^{(218,6251 * 1/Áreatotal)} * e^{(1,3020519 * Vocação)} * Renda$
do IBGE $^{0,15548654} * e^{(0,23898047 * Data)} * e^{(0,13705948 * Índice de aproveitamento)}$

Campo de Arbítrio (+ 15%)

- Limite Inferior: R\$ 758,43/m² = R\$ 2.201.479,59
- Limite Superior: R\$ 1.026,11/m² = R\$ 2.978.468,98

Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:

Valor Terrenos = R\$ 2.590.000,00 (Dois milhões quinhentos e noventa mil reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

6.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Empreendimento: EDIFÍCIO PORTAL DOS AÇORIANOS

Endereço: SERVIDAO AMARAL A. BATISTA

Bairro: ITACORUBI

Município/UF: FLORIANÓPOLIS/ SC.

Data: 01/06/2015

Área (m²): 12.138,60

N. Pavimentos: 11,00

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	516.269,83	100,00	516.269,83	2,00
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	387.202,37	95,00	367.842,25	1,43
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	2.323.214,24	100,00	2.323.214,24	9,00
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	6.040.357,03	95,00	5.738.339,17	22,23
5	PAREDES E PAINÉIS					
	alvenaria	9,80	2.529.722,17	95,00	2.403.236,06	9,31
	esquadrias metálicas	0,32	82.603,17			0,00
	esquadrias de madeira	3,18	820.869,03	0,50	4.104,35	0,02
	ferragens	0,95	245.228,17			0,00
	vidros	0,20	51.626,98			0,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					
	telhados	1,75	451.736,10			0,00
	impermeabilizações	0,40	103.253,97			0,00
7	REVESTIMENTOS					
	revestimentos internos	7,57	1.954.081,31			0,00
	azulejos	3,32	857.007,92			0,00
	revestimentos externos	4,12	1.063.515,85			0,00
	forros	0,59	152.299,60			0,00
	pinturas	12,00	3.097.618,99			0,00
	revestimentos especiais	0,10	25.813,49			0,00
8	PAVIMENTAÇÃO					
	lastro de brita	0,50	129.067,46			0,00
	cerâmica	3,15	813.124,98			0,00
	piso acabado com polimento mec	3,01	776.986,10			0,00
	cimentados	2,37	611.779,75			0,00
	rodapés, soleiras e peitoris	1,47	379.458,33			0,00
9	INSTALAÇÕES					
	elétricas/telefônicas	2,00	516.269,83	5,00	25.813,49	0,10
	hidráulicas	1,40	361.388,88	5,00	18.069,44	0,07
	sanitária	0,80	206.507,93			0,00
	pluvial	0,70	180.694,44			0,00
	preventivo hidro	0,18	46.464,28			0,00
	preventivo elétrico	1,12	289.111,11			0,00
	mecânicas/ elevador(es)	1,40	361.388,88			0,00
	aparelhos e metais	0,20	51.626,98			0,00
10	COMPLEMENTAÇÕES					
	calafete / limpeza	0,06	15.488,09			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	25.813,49			0,00
ligações definitivas	0,64	165.206,35			0,00
Administração	0,70	180.694,44			0,00
TOTAL	100,00	20.650.793,25		11.396.888,85	44,15
BDI estimado	25,00	25.813.491,56			
VALOR TOTAL ARREDONDADO				11.397.000,00	

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

Valor Edificações = RS 11.397.000,00
(Onze milhões trezentos e noventa e sete mil reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.330-3
Ponto 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. 96.510	2.902,68 m ²	R\$ 2.590.000,00
01	<i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim residencial multifamiliar, 11 pavimentos, inacabado	12.138,60 m ²	R\$ 11.397.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 13.987.000,00

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 13.987.000,00 (Treze milhões novecentos e oitenta e sete 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
Ponto Judicial

8. Anexos

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.1. Fotocópia da matrícula do Registro Imobiliário do terreno



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular



MURILO RIBEIRO MELO
Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO
Escrivente Substituto

MATRÍCULA

- 96.510 -

FOLHA

- 01 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 12 de março de 2009

IMÓVEL: Da terreno localizado ao final da Servidão Amaral Antero Bastos (lado ímpar), Bairro Itacorubi no município de Florianópolis/SC, distante 35,904m do eixo da Rua Pastor Willian Richard Schisler Filho, com área levantada superficial de 2.902,68m², com as seguintes medidas e confrontações: **Frente ao Leste:** Deste segue, em dois lances, confrontando por muro e linha seca, com a propriedade de Nelço Renhel Amaral e final da Servidão Amaral Antero Bastos, com a distância de 18,50m e o segundo confrontando por linha seca e por muro, com final da Servidão Amaral Antero Bastos e Edifício Residencial Solar de Évora, com a distância de 42,86m; **Lateral Direita ao Sul:** Deste segue, em único lance, confrontando por muro, com a propriedade do Residencial Tarumã com a distância de 47,50m; **Fundos ao Oeste:** Deste segue, em quatro lances, o primeiro por muro, confrontando com imóvel de propriedade de Magno Martins Engenharia, com a distância de 18,50m, o segundo, confrontando por muro com propriedade de Magno Martins Engenharia, com a distância de 4,12m, o terceiro, confrontando por muro com propriedade de Magno Martins Engenharia, com a distância de 29,02m, e o quarto, confrontando por muro com imóvel em posse de Possenti Administração de Imóveis Próprios, com uma distância de 17,79m; **Lateral Esquerda ao Sul:** Deste segue, em quatro lances, o primeiro confrontando por muro, com os imóveis em posse de Paulo Roberto Ramos e Associação Bíblica e Cultural da Ilha, com uma distância de 13,93m, o segundo confrontando por muro, com o imóvel em posse de Enelina Ferreira Agostinho, com a distância de 14,72m, o terceiro confrontando por muro, com o imóvel em posse de Enelina Ferreira Agostinho com a distância de 1,35m, e o quarto, confrontando por muro, com o imóvel em posse de Enelina Ferreira Agostinho, com a distância de 14,90m, até o ponto de início da descrição deste perímetro.

PROPRIETÁRIA: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 83.812.404/0001-07, com sede à Rodovia Luiz Rosso, 1.090, Primeira Linha, na cidade de Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrículas nºs 411 em 13.04.1976, 29.853 em 03.11.1988, e 73.040 em 05.10.2004, neste Ofício Imobiliário.

A Oficial

Gleci Palma Ribeiro Melo

COS

Av-1-96510 - 12 de março de 2009.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 195.830 em 03/03/2009.

Procede-se a esta averbação para constar que a presente matrícula

Continua no verso.



Portal dos Acontecimentos



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
GLECI PALMA RIBEIRO MELO
 Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO
 Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO
 Escrevente Substituto

MATRÍCULA

- 96.510 -

FOLHA

01V

VERSO

foi aberta nos termos do requerimento expedido pela proprietária em 06.02.2005, e assinado por seu administrador: Rogério Cineski, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CI n° 6/R-1.522.334, inscrito no CPF sob n° 482.126.879-83, residente e domiciliado na Rua Santo Antônio, n° 473, apto. 101, Centro, na cidade de Gracilândia/SC. Emolumentos: R\$ 21,35.
 Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

CDS

Av=2-96510 - 12 de março de 2009.

PROTÓCOLO OFICIAL N°: 195.830 em 03/03/2009.

Proceda-se a essa averbação, com base nas averbações de n°s 05, 06 e 02 das matrículas n°s 411, 29.553 e 73.040, respectivamente, datadas de 10.07.2007, e em cumprimento ao Ofício n° 5694/2007-RELO276/2007-SR/DPF/SC, datado de 19 de junho de 2007, expedido pelo Dr. Maurício Manica Góesling, Delegado da Polícia Federal - Superintendência Regional em Santa Catarina, extraído do Processo n° 2007.72.00.006599-1 da Vara Federal Criminal de Florianópolis/SC, para constar o SEQUESTRO dos direitos relativos aos apartamentos n°s 402, 411 e 911 e respectivos boxes do EDIFÍCIO PORTAL DOS AÇOUANOS a ser construído sobre o imóvel desta matrícula, direitos estes que cabem à ~~INVESTIDORA JOCEIRAMA DA CONCEIÇÃO COSTA LOBATO~~. Emolumentos: R\$112.
 Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

CDS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO, Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, CERTIFICA, na forma prevista no § 1º do artigo 19 da Lei 5.015/73 que a presente impressão é reprodução íntegra teor da ficha de matrícula arquivada no 2º Ofício.
 Válida por 30 dias.

Florianópolis, 12 de março de 2009.

Previdação 195.830



AMALRI NILO DA ROSA Escrevente



84171136



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 FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
Diretoria de Arquitetura e Urbanismo

ALVARÁ DE LICENÇA

NÚMERO:
1327

PROPRIETÁRIO:

CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA

Nº DO PROJETO:

58651

Nº DO PROCESSO ALVARÁ:

9339 / 2008

ESPECIFICAÇÃO DA OBRA:

ÁREA: **12138,600 m²**

Nº DE PAVIMENTOS: **11**

Trata-se de Alvará de Construção, Uso **RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

Área do Total do Terreno = **2902,680m²**

Área Descoberta = **1130,10 m²**

Área Total da Obra = **12138,600m²**

1 Bloco de alvenaria com 11 pavimentos+ 02 pavimento garagem + ático

LOCAL DA CONSTRUÇÃO:

Servidão **AMARAL BASTOS** ITACORUBI

Inscrição Imobiliária: **45.83.058.0990.001-819**

TAXA DE OBRAS:

R\$ 11.288,90

nº DAM:

3218/10

DATA DA EMISSÃO:

6/10/2010

ASS E CARIMBO DO RESPONSÁVEL:

Ass. Rodolfo Matte
Diretor de Arquitetura e Urbanismo

- 1 - O presente Alvará é válido por 1(um) ano.
2 - No pedido do Habite-se deverá ser comprovado o recolhimento do ISON.
- a) Recolhimento mensal quando a obra for executada por firmas.
b) De uma só vez pelo proprietário conforme cálculo da P.M.F. e com correção se ultrapassar 1(um) ano da expedição do alvará de licença.

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia feita em 02 de fevereiro de 2010, em Florianópolis, Santa Catarina, em conformância com o que foi apresentado e com o qual conferi. Dou fé.

02 FEV. 2010

68224526

TABELIONATO

- Paulo Sérgio Costa da Silva
 - Sílvia Carolina Sên & Conesares - Olga Sên
 - Arlene Pereira do Canto Filho
 - Priscilla do Siqueira Pires
 - Filipe Wagner Rodrigues
 - Alexandre Polombini Jones
- Escritórios Autorizados





PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
Diretoria de Arquitetura e Urbanismo

ALVARÁ DE LICENÇA

NÚMERO:

1311

PROPRIETÁRIO:

CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA

Nº DO PROJETO:

58651

Nº DO PROCESSO ALVARÁ:

58448 / 2013

ESPECIFICAÇÃO DA OBRA:

ÁREA: **12138,600 m²**

Nº DE PAVIMENTOS: **11**

Trata-se de Alvará de Renovação, Uso RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Área do Total do Terreno = **2902,680m²**

Área Total Coberta = **11008,500m²**

Área Descoberta = **1130,100m²**

Área Total da Obra = **12138,600m²**

1 Bloco de alvenaria com 11 pavimentos + 02 pavimento garagem + ático

LOCAL DA CONSTRUÇÃO: *

Servidão: **AMARAL BASTOS ITACORUBI**

Inscrição Imobiliária: **45.83.058.0990.001-819**

TAXA DE OBRAS:

nº DAM:

DATA DA EMISSÃO:

11/12/2013

ASS. E CARIMBO DO RESPONSÁVEL:

Arq. Rubens Fangler Filho

Diretor de Arquitetura e Urbanismo

1 - O presente Alvará é válido por 1(um) ano.

2 - No pedido do Habite-se deverá ser comprovado o recolhimento do IPTU.

a) Recolhimento mensal quando a obra for executada por firma.

b) De uma só vez pelo proprietário conforme cálculo da P.M.F. e com correção se ultrapassar 1(um) ano da expedição do alvará de licença.



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL
DA GRANDE FLORIANÓPOLIS
Rua Emir Rosa, 523 - Centro - Florianópolis/SC
88.020-050 Fone: (48) 3222-8385

LAP Nº
042/2010/CRF



A Fundação do Meio Ambiente - FATMA, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo inciso III do artigo 14, da Lei nº 14.675, de 13 de abril de 2009 e conforme Parecer Técnico nº 188/10, obrigatório pelo seu artigo 34, concede a presente Licença Ambiental Prévia - LAP a:

Identificação

Nome: **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**

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

Endereço: **RODOVIA LUIZ ROSSO, Nº1090 – PRIMEIRA LINHA**

Município: **CRICIÚMA / SC**

Para Atividade de

71.11.01 – Condomínios residenciais verticais localizados em municípios da Zona Costeira.

Localizada em

**Servidão Amaral A. Batista, s/nº – Itacorubi
Florianópolis -SC**

Com as Seguintes Restrições

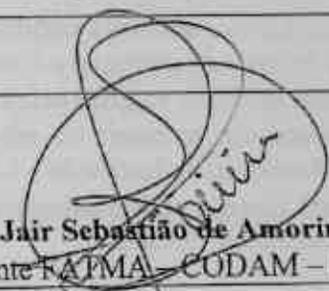
“AS CONTIDAS NO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL E NA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL EM VIGOR”.

“ESTA LICENÇA NÃO AUTORIZA O CORTE OU SUPRESSÃO DE ÁRVORES, FLORESTAS OU QUALQUER FORMA DE VEGETAÇÃO DA MATA ATLÂNTICA”.

Esta LAP é válida pelo período de 36 (trinta e seis) meses a contar da presente data conforme processo de licenciamento ambiental FATMA URB/12630/CRF, observadas as condições deste documento, (verso e anverso), bem como de seus anexos que, embora não transcritos, são parte integrante do mesmo.

Local e Data:

Florianópolis/SC, 26 de abril de 2010.


Jair Sebastião de Amorim
Gerente FATMA - CODAM - F.pólis

- Consulta de Viabilidade Municipal nº 9333/2008.

Condições de Validade desta Licença Ambiental Prévia - LAP

1. Declara a viabilidade locacional e de instalação para a atividade de condomínio residencial multifamiliar vertical, denominado "Residencial Portal dos Açorianos" a ser edificado em um único bloco com 92 unidades residenciais, em um terreno de 2.902,68 m², em área com aceitação a condomínios verticais, no bairro Itacorubi município de Florianópolis SC..
2. Restrições Ambientais da área:
Área não servida por sistema público de coleta e tratamento de esgotos.
3. O projeto e a implantação do sistema de tratamento dos esgotos deverão estar de acordo com as normas da NBR, ser acompanhados de ART específica para esta finalidade;
4. A comprovação da eficiência da ETE deverá ser feita pelos técnicos detentores da ART do projeto da mesma, devendo a eficiência do mesmo atender a legislação vigente CONAMA 357 e Código Ambiental de Santa Catarina conforme declaração constante no projeto básico apresentado.
5. As obras deverão obedecer às regras municipais para edificação em áreas urbanas.
6. Prever controles de emissões de particulado para as atividades.
7. Prever controles de ruídos para as atividades.
8. Prever controle de horários de fluxo de veículos para carga e descarga de materiais.
9. Prever a implantação das medidas mitigadoras e Planos Ambientais sugeridos no Relatório Ambiental Prévio RAP apresentado na FATMA.
10. A FATMA, mediante decisão motivada, poderá modificar as condicionantes, medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar a presente licença, caso ocorra:
 - Violação, inadequação ou não cumprimento de quaisquer condicionantes, exigências ou normas legais.
 - Omissão, ou falsa descrição de informações que subsidiaram a expedição da presente licença.

A presente Licença substitui a Licença ambiental de Instalação - LAI, conforme item III das Condições Gerais abaixo


Alexandre de Moraes Lima
Eng. Sanitarista Ambiental
ICA - Técnico em Controle Ambiental
MOI. 320419/3

Preservar a faixa marginal de qualquer curso d'água ou nascente que possa existir na área, de acordo com os afastamentos estabelecidos na Lei 4.771/65 (Código Florestal) e suas alterações.

Condições Gerais

- I. A presente Licença declara a viabilidade do projeto e/ou localização de equipamento ou atividade, quanto aos aspectos de impacto ambiental e diretrizes de uso do solo, e não dispensa e nem substitui alvarás ou certidões de qualquer natureza, exigidas pela Legislação Federal, Estadual ou Municipal.
- II. Esta Licença não se baseia no projeto executivo, devendo este ser apresentado quando for solicitada a Licença Ambiental de Instalação - LAI.
- III. A presente Licença poderá substituir a Licença ambiental de Instalação - LAI, Quando esta for dispensada textualmente neste documento.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

8.3. Memorial Descritivo da obra

Portal
dos
Agorianos

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 RESIDENCIAL PORTAL DOS AÇORIANOS** será construído em Florianópolis/SC, na Servidão Amarel Antero Bastos, bairro Itacorubi, e constituir-se-á de apartamentos e boxes de estacionamento de veículos, e se denominará **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTAL DOS AÇORIANOS**.

02 - SERVIÇOS GERAIS

02.01 - Será fornecido a cada proprietário das unidades do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTAL DOS AÇORIANOS** 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, ou de madeira, do tipo duas folhas, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

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

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

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

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

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

09.07 - 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.

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

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

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

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

09.12 - 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 da copa e dos banheiros 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 terá o forro rebaixado em gesso.

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

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

11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES

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

11.02 - As áreas internas de circulação comum do edifício, 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 garagens e áreas de manobras cobertas terão, como piso, concreto alisado ou lajota de concreto.

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

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

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

12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS

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

12.02 - As sacadas dos apartamentos terão rodapés em cerâmica, nas demais dependências internas serão em madeira beneficiada e/ou tratada.

12.03 - Os peitoris das janelas terão acabamento em pedra natural polida ou em 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 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, papeladeiras e saboneteiras.

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

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

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

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

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

15.08 - Não serão fornecidos os chuveiros dos apartamentos.

16 - METAIS

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

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

17 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

17.02 - Os interruptores e tomadas serão de uma das marcas: LUMIBRÁS, 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 suportes plásticos, do tipo *plafon* ou *spot*, 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 caixas acopladas.

19 - INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

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

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

20 - PINTURA

20.01 - Todas as paredes e tetos dos apartamentos terão massa corrida (PVA), com acabamento em tinta acrílica fosca na cor branca, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, 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, com botijões apropriados ao sistema, ou gás natural, desde que haja tubulação e fornecimento no local do empreendimento.

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

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

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

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

23 - DISPOSITIVOS GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

Criciúma (SC), 20 de setembro de 2010.





Dalton Davis Damiani

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

8.4. Bibliografia.

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação
CREA/SC nº 12.930-3
Perito Judicial

8.5. A.R.T.

Anotação de Responsabilidade Técnica.