



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

# Empreendimentos em Criciúma - SC Volume 2

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	EMPREENDIMIENTOS	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Torre Viene	R\$ 2.935.000,00
01	Vivere	R\$ 655.000,00
01	Nóbile	R\$ 3.470.000,00
01	Dolário dos Santos	R\$ 27.067.000,00
01	Bella Próspera	R\$ 15.502.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>R\$ 49.629.000,00</b>

**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

IMÓVEL SITUADO NO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC.

**DATA:**

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

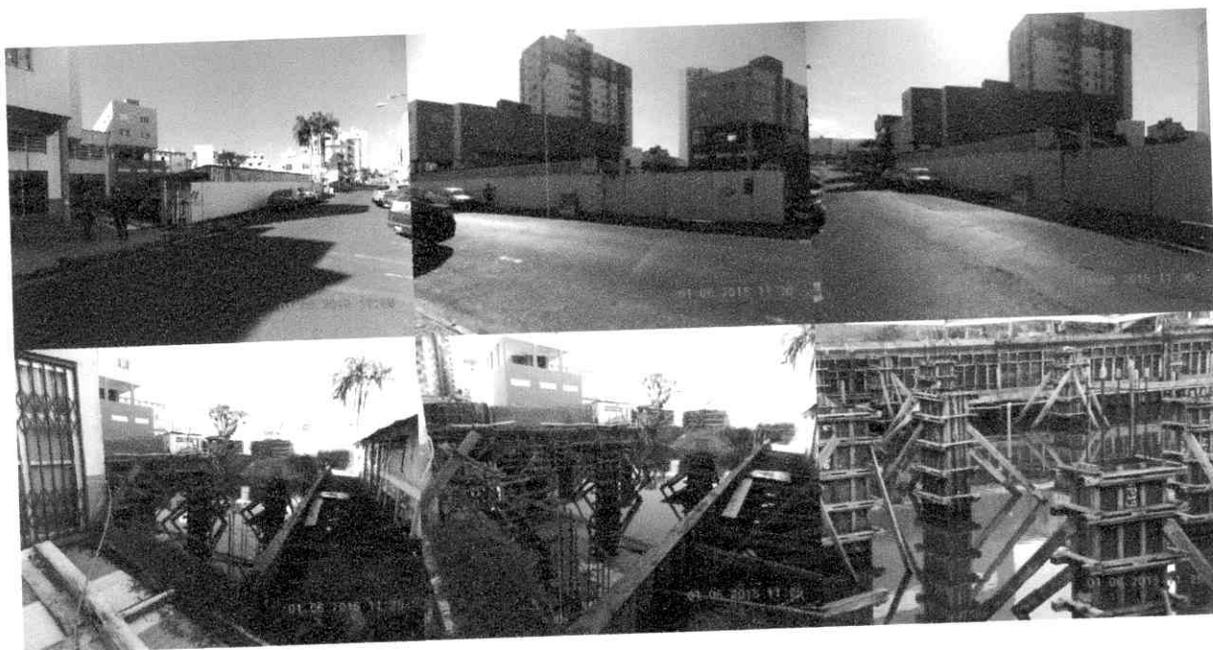
Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial



T O R R E V I E N N E

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



### **SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

### **LOCAL EM ESTUDO:**

IMÓVEL SITUADO NA RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA, BAIRRO  
COMERCIÁRIO - MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC.

### **DATA:**

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Terreno Urbano: matricula nº 80.658.	904,42 m <sup>2</sup>	R\$ 1.370.000,00
01	Edificação: edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 09 pavimentos, construção inacabada	6.722,28 m <sup>2</sup>	R\$ 1.565.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 2.935.000,00</b>



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## Notas Importantes

**DALTON DAVIS DAMIANI**, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a um empreendimento composto por **01 terreno urbano e 01 edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 09 pavimentos, inacabada**, imóvel este situado na **Rua Desembargador Pedro Silva, s/n, Bairro Comerciarío, Município de Criciúma – SC.**

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo de Avaliação, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer 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

**FRANCIELE DE SOUZA**

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

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

# Índice

<b>1. Informações Iniciais.....</b>	<b>07</b>
1.1. Solicitante	
1.2. Proprietário	
1.3. Classificação do Bem quanto ao Tipo	
1.4. Classificação do Bem quanto ao Uso	
1.5. Objeto da Avaliação	
1.6. Descrição Sumária do Bem	
1.7. Ocupação Atual	
1.8. Finalidade	
1.9. Objetivo	
1.10. Vistoria	
<b>2. Caracterização da Região.....</b>	<b>10</b>
2.1. Aspectos Gerais	
2.2. Aspectos Físicos	
2.3. Localização	
2.4. Uso e Ocupação do Solo	
2.5. Infraestrutura Urbana	
2.6. Atividades Existentes	
2.7. Equipamentos Comunitários	
<b>3. Caracterização do Imóvel.....</b>	<b>13</b>
3.1. Localização	
3.2. Utilização atual e vocação	
3.3. Aspectos físicos	
3.4. Infraestrutura urbana	
3.5. Restrição física e legal ao aproveitamento	
3.6. Caracterização da Edificação	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

<b>4. Metodologias Utilizadas.....</b>	<b>19</b>
4.1. Método para identificação do valor do terreno	
4.2. Método para identificação do valor da edificação	
<b>5. Especificação da Avaliação.....</b>	<b>21</b>
5.1. Para o terreno	
5.2. Para a edificação	
5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo	
<b>6. Determinação do Valor do Bem.....</b>	<b>22</b>
6.1. Avaliação do terreno	
6.2. Avaliação da edificação	
<b>7. Conclusão.....</b>	<b>25</b>
<b>8. Anexos</b>	
8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do Terreno	
8.2. Alvará de Licença de Construção	
8.3. Licenças ambientais dentre outras	
8.4. Memorial Descritivo da obra	
8.5. Bibliografia	
8.6. A.R.T.	



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 1. INFORMAÇÕES INICIAIS

### 1.1. SOLICITANTE:

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

### 1.2. PROPRIETÁRIO:

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

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

Terreno e edificação.

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

Segundo Plano Diretor Municipal, o imóvel se encontra em **ZC 2 - Zona Central 2**, caracterizada pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e transporte e também caracteriza pelas condições físicas e de infraestrutura favoráveis à ocupação intensiva, predominando as atividades comerciais, serviços e residenciais.

Uso atual: Sobre o terreno existe uma edificação inacabada, se tratando o empreendimento de um edifício em alvenaria, para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 9 pavimentos, denominado EDIFÍCIO TORRE VIENNE.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

### 1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a **terreno e edificação inacabada**, localizados no Bairro Comerciário do Município de Criciúma – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **904,42 m<sup>2</sup>** onde passamos a descrevê-lo:

- **Matrícula nº 80.658, terreno com área total remanescente de 904,42 m<sup>2</sup>**: situado na Rua Desembargador Pedro Silva, com as seguintes medidas e confrontações:  
“NORTE, 30,00 metros com Julio Manfredini, 1,66 metros com João Cassetaru Rupp; SUL, 25,90 metros, com Pedro Guidi, a LESTE, 20,60 metros com Espólio de Almiro Geraldino Costa e João Cassetari Rupp, 11,84 metros com Neli Terezinha Nuernberg e a OESTE, 34,30 metros com a Rua Desembargador Pedro Silva.”

Incluindo ainda uma **edificação inacabada**, parte de um empreendimento com área total de **6.722,28 m<sup>2</sup>** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 9 pavimentos, uso misto, para fim comercial e residencial multifamiliar, edificação com área total de **6.722,28 m<sup>2</sup>**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante.

### 1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno edificação**, localizado na Rua Desembargador Pedro Silva, Bairro Comerciário, no Município de Criciúma – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **904,42 m<sup>2</sup>**. Constam averbadas na matrícula edificações as quais já foram removidas. Segundo vistoria “*in loco*”, o empreendimento em estudo possui executado:

1) Serviços Preliminares	84,08
2) Infra-estrutura	96,33
3) Supra-estrutura	2,54

Anexo a este laudo consta fotocópia da matrícula n. 78.133, que deu origem a área em estudo.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

### 1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

Atualmente o imóvel em estudo encontra-se ocupado por um empreendimento inacabado, uma edificação de uso misto, a qual encontra-se com a execução de infra-estrutura em andamento. O entorno do imóvel apresenta uso voltado para o comércio, prestação de serviços, com tendência à intensificação da urbanização comercial, dentro do que permitem as legislações vigentes. Imóvel situado nos arredores do pólo comercial principal do Município: Centro.

### 1.8. FINALIDADE:

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

### 1.9. OBJETIVO:

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

### 1.10. VISTORIA:

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

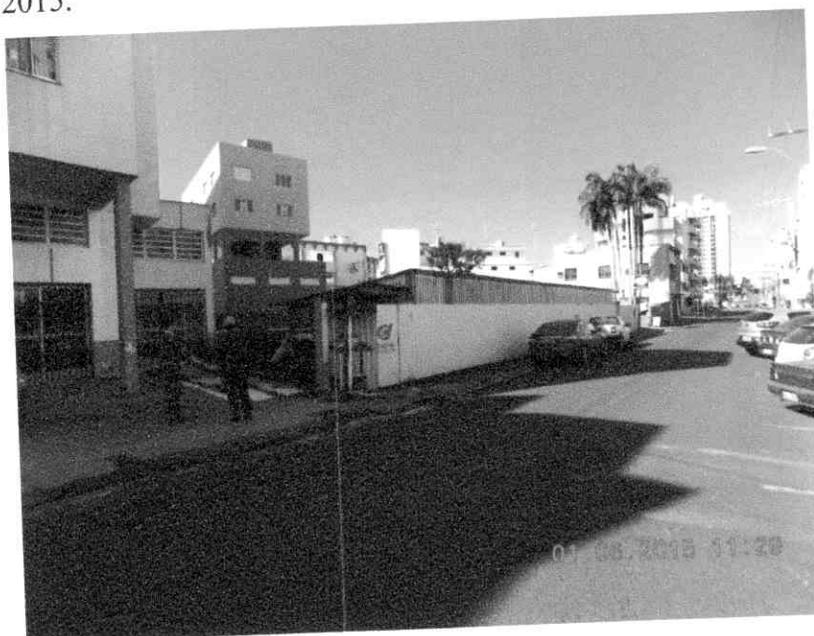


Figura 1 – Imóvel em estudo.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde o imóvel em estudo localiza-se é no Bairro Comerciário, muito próximo do Bairro Centro, região esta a qual se trata de área de pólo comercial e residencial sendo encontrado no entorno diversos estabelecimentos comerciais, Estádio, Estação Rodoviária, Terminal Central, conforme figura abaixo:



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

#### LEGENDA:

- Círculo vermelho: imóvel em estudo,
- Seta vermelha: Supermercado Bistek,
- Seta verde: Procuradoria,
- Seta azul: Estádio do Criciúma Esporte Clube,
- Seta amarela: Terminal Central,
- Seta magenta: Igreja Assembléia de Deus,
- Seta laranja: Caixa Econômica Federal.

## 2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

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

## 2.3. LOCALIZAÇÃO:

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

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

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

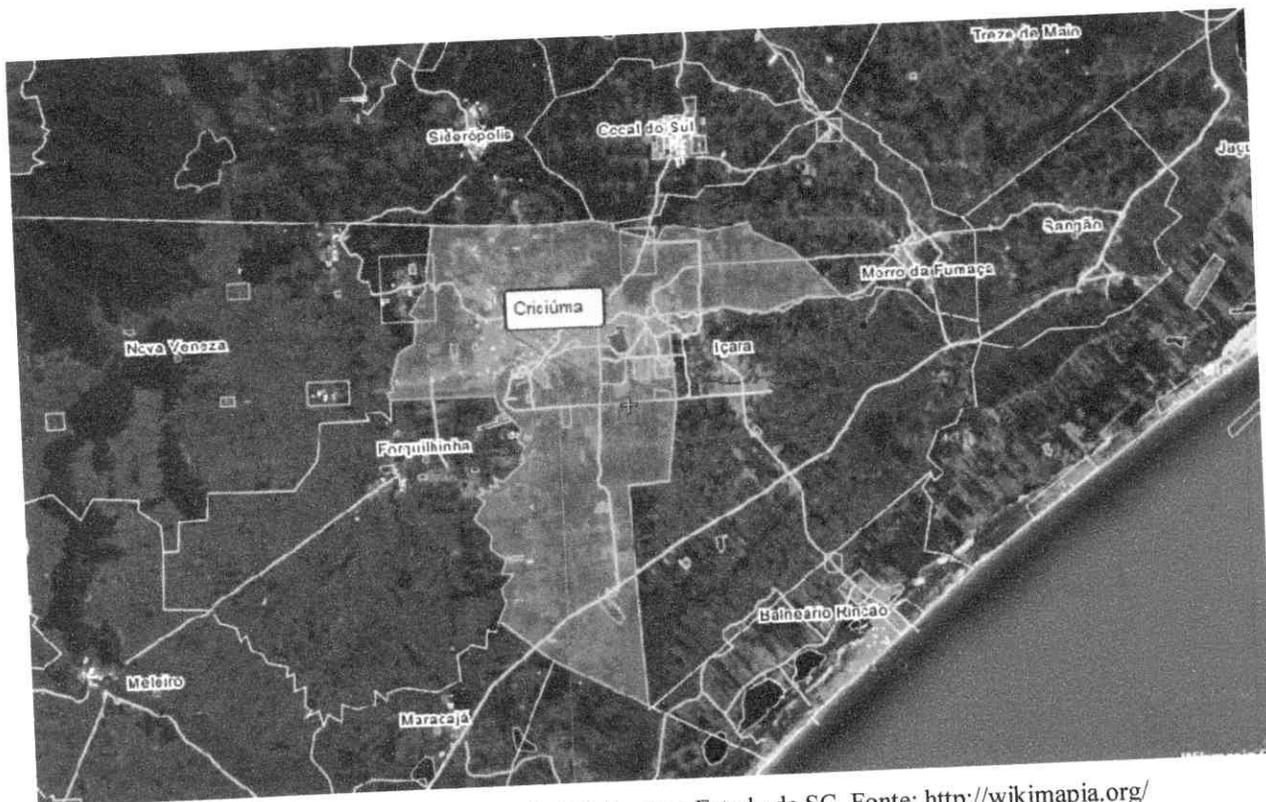


Figura 3 – Imagem de satélite da localização de Criciúma no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

#### **2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**

O Imóvel se enquadra em **ZC 2 -16 - Zona Central 2**, conforme preliminar do Plano Diretor do Município.

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

O sistema viário é servido através de acesso principal pela Avenida Centenário, acesso secundário pela Rua Desembargador Pedro Silva, via com pavimentação asfáltica, a região possui transporte coletivo municipal, coleta de resíduos ocorre semanalmente, possui rede pública de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel. O esgoto sanitário se dá através de estação de tratamento individual de efluentes.

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

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

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

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



### 3.2. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO:

#### • Utilização Atual:

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

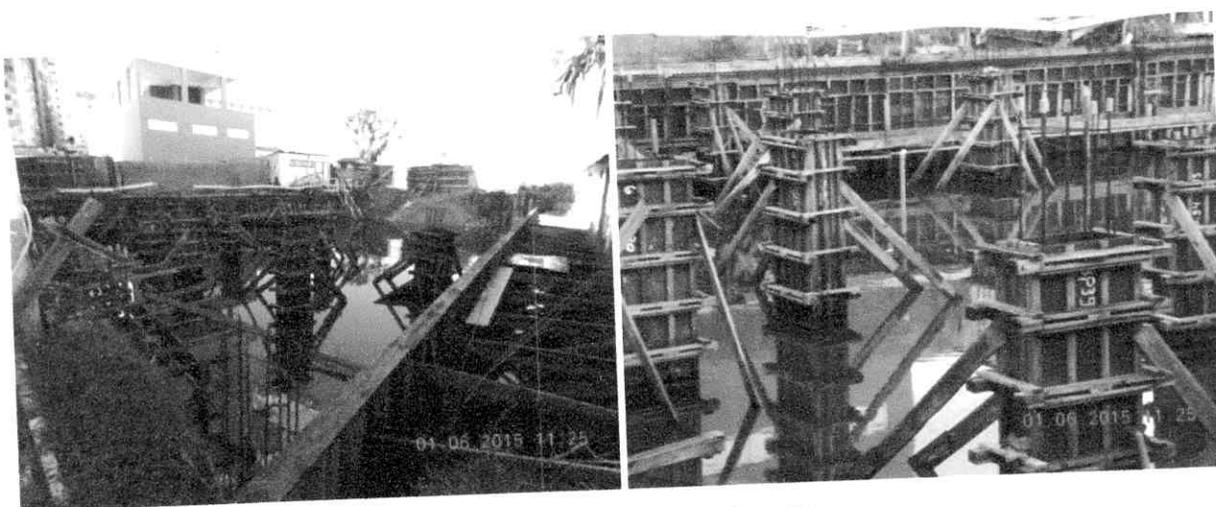


Figura 5 – Vista parcial do interior do imóvel, infra estrutura em andamento.

#### • Vocação:

Conforme Plano Diretor, o imóvel se encontra em **ZC 2-16 - Zona Central 2.**

A cada zona corresponderá um regime urbanístico, composto pelos seguintes

indicadores:

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





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

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

ÁREAS, SETORES e ZONAS	USOS			OCUPAÇÃO												
	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento - IA		Taxa de Ocupação - TO (%)		Taxa de Infiltração - TI (%)		Testada Mín. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav.	RECUE Frontal (m)	Afastamento - A (m)	
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás.	Mín.		Mín. (m <sup>2</sup> )	Máx. (m <sup>2</sup> )			Embasamento (E)	Torre (T)
ZC 2-16	-HU; -HCV; -In; -C1; -C2 <sup>(1)</sup> ; CSVB <sup>(1)</sup> ; CSS <sup>(1)(26)</sup> .	-HCH; -C4; -CSE <sup>(1)(5)</sup> .	-Todos demais Usos.	3,50	4,00 (1)(2)	60	E=75 <sup>(1)</sup> (2)(41); T=60	25	20 <sup>(41)</sup>	12,00	360	10.000 (43)	16	2,00	s/ afast.p/ H≤6,50	H/5 ≥1,50

Fonte: <http://www.criciúma.sc.gov.br/> - Anexo 10- Tabela Parâmetros Uso e Ocupação Solo Municipal.

#### - Usos Permitidos:

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

#### - Usos Permissíveis:

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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

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

*(Fonte: Lei Complementar nº 095 de 28/12/2012)*

### **3.3. ASPECTOS FÍSICOS:**

Terreno com formato trapezoidal, topografia plana, superfície seca, situado em meio de quadra. Área total matriculada de 904,42 m<sup>2</sup>, e área total projetada de 6.722,28 m<sup>2</sup>.

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

Possui energia elétrica, iluminação pública, rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem pluvial, rede de telefonia fixa e móvel. O sistema viário é servido através de acesso principal pela Avenida Centenário, via com pavimentação asfáltica, acesso secundário pela Rua Desembargador Pedro Silva.

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

Conforme consulta pelo site do Município, o imóvel objeto do estudo situa-se em Zona Central 2 (ZC2), conforme Plano Diretor do Município.

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

### **3.6. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:**

Sobre o terreno existe uma edificação em alvenaria, com 09 (nove) pavimentos, para fim comercial e residencial multifamiliar.

1) Prédio: construção em concreto armado com área total projetada de 6.722,28 m<sup>2</sup>.

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



**Figura 6** – Edificação uso misto comercial e residencial. Fundação inacabada.



**Figura 7** – Edificação uso misto comercial e residencial. Fundação inacabada.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

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

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

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

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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

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

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

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

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

Há sobre o terreno obras iniciadas de um empreendimento, e se encontram na fase de fundação, entendo que agregam valor comercial ao imóvel. Com relação a esta obra existente, não foram avaliados o estado de conservação da estrutura, a vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados até o momento da paralisação, estimando um percentual executado.

Ressaltamos que o título dominial do imóvel descreve uma área ocupada pelo alargamento viário da Rua Desembargador Pedro Silva. Para fins de cálculo avaliatório somente foi considerada a área útil do imóvel igual a 904,42 m<sup>2</sup>.

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## **5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

### **5.1. PARA O TERRENO:**

#### ***GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:***

Item 1: III

Item 2: II

Item 3: III

Item 4: II

Item 5: III

Item 6: III

Item 7: III

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

#### ***GRAU DE PRECISÃO:***

Enquadramento: **Grau de precisão III.**

### **5.2. PARA A EDIFICAÇÃO:**

#### ***GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:***

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

BDI: I (Arbitrado)

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

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

### 6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:

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

Sendo,

#### Dados do imóvel avaliado:

• área terreno	904,42
• distância ao pólo	0,05
• renda IBGE	2.343,43
• frente	34,44
• dias	1

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

- valor total Médio: 1.370.175,20
- valor total Mínimo: 1.346.064,54
- valor total Máximo: 1.394.285,85

#### **Precisão: Grau III**

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

#### Campo de Arbítrio ( $\pm 15\%$ )

- Limite Inferior: R\$ 1.164.648,92
- Limite Superior: R\$ 1.575.701,48

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

**Valor Terrenos = R\$ 1.370.000,00 (Um milhão trezentos e setenta mil reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 6.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

**Empreendimento:** EDÍCIO TORRE VIENNE

**Endereço:** RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA, s/n,

**Bairro:** COMERCÍARIO.

**Município/UF:** CRICIÚMA/ SC.

**Data:** 01/06/2015

**Área**  
**(m²):** 6.722,28

**N. Pavimentos:** 9,00

**CUB/SC (RS/m²):** 1.701,25

**Padrão:** Alto

ORÇAMENTO SINTÉTICO						
Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
1	SERV. PRELIMINARES	2,00	285.906,97	84,08	240.390,58	1,68
2	TRABALHOS EM TERRA	1,50	214.430,23			
3	INFRA-ESTRUTURA	9,00	1.286.581,37	96,33	1.239.363,83	8,67
4	SUPRA-ESTRUTURA	23,40	3.345.111,56	2,54	84.965,83	0,59
5	PAREDES E PAINÉIS					0,00
	alvenaria	9,80	1.400.944,16			0,00
	esquadrias metálicas	0,32	45.745,12			0,00
	esquadrias de madeira	3,18	454.592,08			0,00
	ferragens	0,95	135.805,81			0,00
	vidros	0,20	28.590,70			0,00
6	COBERTURA / PROTEÇÕES					0,00
	telhados	1,75	250.168,60			0,00
	impermeabilizações	0,40	57.181,39			0,00
7	REVESTIMENTOS					0,00
	revestimentos internos	7,57	1.082.157,89			0,00
	azulejos	3,32	474.605,57			0,00
	revestimentos externos	4,12	588.968,36			0,00
	forros	0,59	84.342,56			0,00
	pinturas	12,00	1.715.441,83			0,00
	revestimentos especiais	0,10	14.295,35			0,00
8	PAVIMENTAÇÃO					0,00
	lastro de brita	0,50	71.476,74			0,00
	cerâmica	3,15	450.303,48			0,00
	piso acabado com polimento mec	3,01	430.289,99			0,00
	cimentados	2,37	338.799,76			0,00
	rodapés, soleiras e peitoris	1,47	210.141,62			0,00
9	INSTALAÇÕES					0,00
	elétricas/telefônicas	2,40	343.088,37			0,00
	hidráulicas	0,80	114.362,79			0,00
	sanitária	0,80	114.362,79			0,00
	pluvial	0,70	100.067,44			0,00
	preventivo hidro	0,18	25.731,63			
	preventivo elétrico	1,12	160.107,90			
	mecânicas/ elevador(es)	1,60	228.725,58			0,00
	aparelhos e metais	0,20	28.590,70			0,00



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

Item	Serviço	Incidência(%)	Valor (R\$)	Exec item(%)	Valor Exec (R\$)	Exec obra (%)
10	COMPLEMENTAÇÕES					0,00
	calafete / limpeza	0,06	8.577,21			0,00
	Paisagismo/ móveis	0,10	14.295,35			0,00
	ligações definitivas	0,64	91.490,23			0,00
	Administração	0,70	100.067,44			0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>11.436.278,85</b>		<b>1.564.720,25</b>	<b>10,95</b>
	<b>BDI estimado</b>	<b>25,00</b>	<b>14.295.348,56</b>			
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>					<b>1.565.000,00</b>	

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

**Valor Edificações = R\$ 1.565.000,00**  
**(Um milhão quinhentos e sessenta e cinco mil reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 7. CONCLUSÃO

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

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Terreno Urbano: matrícula nº 80.658.	904,42 m <sup>2</sup>	R\$ 1.370.000,00
01	Edificação: edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 09 pavimentos, construção inacabada	6.722,28 m <sup>2</sup>	R\$ 1.565.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 2.935.000,00</b>

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 2.935.000,00 (Dois milhões novecentos e trinta e cinco mil de reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:

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

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

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8. Anexos

- 8. **Anexos**
- 8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do Terreno
- 8.2. Alvará de Licença de Construção
- 8.3. Licenças ambientais dentre outras
- 8.4. Memorial Descritivo da obra
- 8.5. Bibliografia
- 8.6. A.R.T.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

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



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma

Maria do Carmo de Toledo Afonso

Oficial Titular

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

*Zaneide Maria Galli*  
OFICIAL

1

**MATRICULA Nº 78.133**

23 de janeiro de 2009

**IMÓVEL:** Um terreno situado nesta cidade, à Rua Desembargador Pedro Silva, com a área total de 1.007,77 m<sup>2</sup>. - (hum mil e sete metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados), com as seguintes confrontações: **NORTE**, com Júlio Manfredini e João Cassetari Rupp; **SUL**, com Pedro Guidi; **LESTE**, com Espólio de Almiro Geraldino Costa, João Cassetari Rupp e Neli Terezinha Nuernberg e a **OBSTE**, com a Rua Desembargador Pedro Silva. E, uma casa de madeira e 02 casas de alvenaria.

**Proprietária:** CRICIUMA CONSTRUCOES LTDA, estabelecida nesta cidade, à Rodovia Luiz Rosso, nº 1090, Bairro Primeira Linha, CNPJ sob o nº 83.812.404/0001-07.

**Título Aquisitivo:** Matrículas nºs. 9.449-R-03, a área de 299,15 m<sup>2</sup>.; 30.918-R-03, a área de 409,37 m<sup>2</sup>.; 33.241-R-05, a área de 299,25 m<sup>2</sup>., Livro nº 02, todos deste ofício. Emol. R\$ 61,45.

**AV-00001-78.133** - 23-01-2009 - Conforme requerimento e Certidão nº 001/2009 da Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 05-01-2009, será usado para alargamento viário da Rua Desembargador Pedro Silva e repassado a municipalidade sem ônus, a área de 103,35 m<sup>2</sup>. (cento e tres metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados), restando assim a área remanescente de 904,42 m<sup>2</sup>. (novecentos e quatro metros quadrados e quarenta e dois decímetros quadrados), com as seguintes confrontações: **NORTE**, 30,00 metros, com Júlio Manfredini, 1,66 metros, com João Cassetari Rupp; **SUL**, 25,90 metros, com Pedro Guidi; **LESTE**, 20,60 metros, com Espólio de Almiro Geraldino Costa e João Cassetari Rupp, 11,84 metros, com Neli Terezinha Nuernberg; **OBSTE**, 34,30 metros, com a Rua Desembargador Pedro Silva. E, uma casa de madeira e 02 casas de alvenaria. Protocolado sob nº 177.724 em 08-01-2009. Emol. R\$ 61,45 + Selo R\$ 1,00. (Ass.) Zaneide Maria Galli-Escrivente Registral Autorizada. Dou Fé. *Zaneide Maria Galli*

**AV-00002-78.133** - 12-11-2009 - Fica encerrada a presente matrícula, tendo em vista a abertura da matrícula da área remanescente de 904,42 m<sup>2</sup>. do AV-01, sob nº 80.658. (Ass.) Zaneide Maria Galli - Escrivente Registral Autorizada. Dou Fé. *Zaneide Maria Galli*



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma

**Maria do Carmo de Toledo Afonso**

Oficial Titular

## CERTIDÃO

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 78133, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 16 de julho de 2010. O referido é verdade e dou fé. Esta certidão é válida por **30 dias**. Emolumentos R\$:6,35 Selo(s) R\$:1,00 Total R\$: 7,35.  
Criciúma, 19 de julho de 2010

  
\_\_\_\_\_  
(x) **Maria do Carmo de Toledo Afonso**

Oficial

( ) **Adenis Sturmer**

Escrevente



BCR



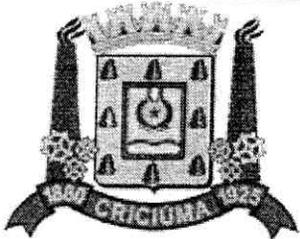
Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## 8.2. Alvará de Licença de Construção

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA**  
**DIVISÃO DE PLANEJAMENTO FÍSICO - TERRITORIAL**



## **Alvará de Licença**

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

**CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

residente à Rua Rod. Luiz Rosso

Nº 1090

licença para

construir um Edifício em alvenaria para fim comercial/residencial Multifamiliar, com 09 pavimentos, medindo 6.722,28 m<sup>2</sup>, denominado EDIFÍCIO TORRE VIENNE.

### **REVALIDAÇÃO**

em terreno com matríc. nº 9449/33241/30918

cadastro territorial nº 860/861/858

sito à rua Desembargador Pedro Silva

Bairro: Comerciário

conforme Projeto Aprovado

por esta Secretaria na forma da

Lei nº 2847, registrado no Livro nº 04

às folhas 86

sob o

nº 109

em 23/3/2009

De acordo com os

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

Criciúma, Terça-feira, 13 de Março de 2012

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

**Emilson Cardoso Brugnara**  
Responsável Técnico

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



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

### 8.3. Licenças ambientais dentre outras



## CERTIDÃO N. 110/ 2012

A Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI, criada pela Lei Complementar nº. 061/2008, no uso das atribuições conferidas pela Lei Federal n. 6.938/1981, Resolução CONAMA 237/1997, Lei Estadual 14.675/2009 e Resoluções CONSEMA n. 01/2006, 002/2006, 04/2008, 19/2008 e Resolução COMDEMA n. 031/2011 certifica para os devidos fins que o empreendedor/ requerente **Criciúma Construções Ltda**, inscrito sob o CNPJ: **83.812.404/0001-07**, informou a implantação/operação da atividade de **Construção de Edifícios**, situado na Rua Desembargador Pedro Silva, Nº 182, Bairro Centro, município de Criciúma/ SC, cuja atividade não integra a Listagem de Atividades Consideradas Potencialmente Causadoras de Degradação Ambiental, aprovada pela Resolução CONSEMA 04/2008 e COMDEMA 031/2011, portanto não sujeito ao licenciamento ambiental pela FAMCRI ou cadastramento na forma da Resolução CONSEMA n. 01/06. Contudo o empreendimento/atividade deverá atender ao disposto na legislação ambiental vigente.

A referida atividade não poderá gerar ruídos acima dos limites estabelecidos pela legislação e conforme zoneamento (Resolução CONAMA 01/90, NBR 10151/2000 c/c Lei Municipal n. 5.373/2009).

Quaisquer alterações nas especificações dos elementos apresentados deverão ser precedidas de anuência da FAMCRI. Esta Certidão é passível de cancelamento, caso não sejam cumpridas as exigências aqui estabelecidas e as descritas no processo.

A presente Certidão **não autoriza** o corte ou supressão de árvores, florestas ou qualquer forma de vegetação da Mata Atlântica.

Solicitar a renovação desta, no prazo de **120 (cento e vinte)** dias antes do seu vencimento.

A presente Certidão foi emitida sem rasura e/ou colagem e é válida até 10 de maio de 2014.  
Criciúma, 10 de Maio de 2012.

  
GIOVANO IZIDORO  
Presidente da FAMCRI

  
RODRIGO DIOMÁRIO DA ROSA  
Eng Agrônomo da FAMCRI

### **AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL - AuA – Nº. 192/2012**

A Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI, CNPJ n. 10.427.992/0001-91, no uso das suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Municipal n. 061 de 04 de setembro de 2008 e fundamentadas nos artigos 23, III, IV, VII e artigo 225 da Constituição Federal, art. 6º e 9º da Lei Federal nº 6.938 de 31/08/81; Resolução CONAMA 237/97; Lei Estadual nº 14.675/09; Decreto nº 620 de 28/11/2003; Resoluções CONSEMA 001/08, 002/08, 004/08, 019/08 e Resolução COMDEMA 005/09 concede a presente **Autorização Ambiental – AuA** a:

#### **1.0. IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE:**

*Requerente:* CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

*CNPJ:* 83.812.404/0001-07

*Endereço:* RODOVIA LUIZ ROSSO, Nº1090

*Bairro:* PRIMEIRA LINHA – CRICIÚMA – SC.

*Processo FAMCRI Nº.:* 2619/2012

*Parecer Técnico Nº.:* 397/2012

#### **2.0. ATIVIDADE:**

**TERRAPLENAGEM (Escavação de Subsolo)**

#### **3.0. LOCALIZAÇÃO DE ORIGEM:**

**RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA, S/N - CENTRO – CRICIÚMA – SC**

#### **4.0. RESTRIÇÕES GERAIS:**

As contidas na Legislação Ambiental em vigor. Esta licença não autoriza supressão de árvores, floresta ou qualquer forma de vegetação da Mata Atlântica, salvo com autorização do órgão ambiental competente.

#### **5.0. CONDIÇÕES GERAIS:**

Esta autorização tem validade de 180 dias (cento e oitenta dias) a partir desta data, observada as condições desse documento bem como seus anexos que embora não transcritas são partes integrantes do mesmo.

#### **6.0. CONDIÇÕES DE VIABILIDADE:**

Esta autorização declara a viabilidade de Terraplenagem com material inerte (solo) em terreno urbano localizado a Rua Desembargador Pedro Silva, Bairro Centro – Criciúma – SC, de propriedade da empresa CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 83.812.404/0001-07, conforme matrícula Nº. 78.133 registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma - Maria do Carmo de Toledo Afonso. A área total do terreno onde será realizada a terraplenagem apresenta 1.077,77m<sup>2</sup>. (Um mil, setenta e sete metros e setenta e sete centímetros quadrados) e o volume de material (solo) a ser movimentado, totaliza 2.495,13m<sup>3</sup> (Dois mil quatrocentos e noventa e cinco metros e treze centímetros cúbicos).

Fica proibida a deposição de quaisquer outros materiais no local que possam causar danos à saúde e ao meio ambiente.

A FAMCRI mediante decisão motivada poderá modificar as condicionantes medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar a presente autorização, caso ocorra:

- Violação ou inadequação de qualquer condicionante, exigências ou normas legais;
- Omissão ou falsa descrição de informações que subsidiaram a expedição da presente licença;
- Superveniência de graves riscos ambientais e/ou de saúde pública.

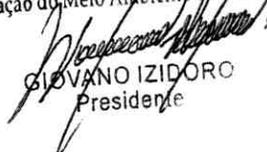
**ESTA AUTORIZAÇÃO REFERE-SE ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE À ATIVIDADE DE TERRAPLENAGEM, SENDO PROIBIDA SUA UTILIZAÇÃO PARA JUSTIFICAR QUALQUER OUTRA ESPÉCIE DE ATIVIDADE NO LOCAL.**

**ESTA AUTORIZAÇÃO NÃO DISPENSA E NEM SUBSTITUI ALVARÁS OU CERTIDÕES DE QUALQUER NATUREZA EXIGIDAS PELAS LEGISLAÇÕES FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL.**

**DEVERÃO SER RESPEITADAS AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP - CONFORME DISPOSTO NA LEI FEDERAL N. 4.771/65, LEI FEDERAL N. 7.803/89 e Resolução CONAMA N. 303/02 E DEMAIS NORMAS E LEGISLAÇÕES RELACIONADAS.**

**O NÃO CUMPRIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES AMBIENTAIS PODERÁ IMPLICAR EM SANÇÕES PENAIS E ADMINISTRATIVAS ESTABELECIDAS NAS LEIS FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL E NO EMBARGO DA ATIVIDADE, SEM AVISO PRÉVIO.**

  
**FAMCRI**  
Fundação do Meio Ambiente de Criciúma  
RODRIGO DIOMÁRIO DA ROSA  
Engº Agrônomo - CREA-SC 064.425-7

  
**FAMCRI**  
Fundação do Meio Ambiente de Criciúma  
GIOVANO IZIDORO  
Presidente

Criciúma, 25 de Junho de 2012.

## AUTORIZAÇÃO PARA CORTE DE VEGETAÇÃO - AuC - Nº. 062/12

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

<b>Atividade:</b> Corte de árvores
<b>Nome:</b> Criciúma Construções Ltda
<b>CPF/CNPJ:</b> 83.812.404/0001-07
<b>Endereço:</b> Rua Rodovia Luiz Rosso, 1.090
<b>Bairro:</b> Fábio Silva
<b>Processo:</b> 2586/12
<b>Parecer técnico:</b> 363/12
<b>TCP:</b> 054/12

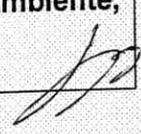
<b>Dados do Imóvel:</b> Área apresenta edificação.		
<b>Endereço:</b> Rua Desembargador Pedro Silva - Bairro Centro	<b>Matricula:</b> 78.133	
<b>Cadastro:</b> 858	<b>Área total:</b> 1.007.77 m <sup>2</sup>	<b>Validade:</b> 06 (seis meses)

**ATIVIDADE:** Corte de 3 (Três) indivíduos arbóreos, que serão suprimidos para construção de um edifício.

**CLASSIFICAÇÃO da VEGETAÇÃO:** Conforme vistoria realizada, trata-se de uma laranjeira (*Citrus sp.*, família Rutaceae) uma palmeira real (*Roystonea oleraceae*, família Arecaceae) e outra árvore não identificada.

**MEDIDA COMPENSATÓRIA:** A Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI determina, com o consentimento do Requerente e em substituição ao plantio de mudas, a doação de livros que serão utilizados para orientação da equipe técnica no embasamento dos encaminhamentos dos processos, através de:

- R\$ 40,00 de crédito em livraria que possua livros técnicos de botânica, meio ambiente, engenharia.

**ENQUADRAMENTO:** Lei Federal N°. 11.428/06 (Utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica), Lei Federal N°. 12.651 (Novo Código Florestal Brasileiro), Decreto Estadual N°. 5.835/02, Lei N°. 9.605/98 (Lei de crimes ambientais), Instrução Normativa FATMA N°. 24 (Supressão de vegetação nativa em área urbana) e 27 (Para corte eventual de árvores), Lei Municipal N° 5.849/2011 (Disciplina o corte de árvores no município de Criciúma, e dá outras providencias), Convênio FATMA / FAMCRI N°. 5.826/2009-2.

Deverão ser respeitadas as Áreas de Preservação Permanente – APP - conforme disposto na Lei Federal n. 4.771/65, Lei Federal n. 7.803/89 e Resolução Conama n. 303/02 e demais normas e legislações relacionadas.

O NÃO CUMPRIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES AMBIENTAIS PODERÁ IMPLICAR EM SANÇÕES PENAIS E ADMINISTRATIVAS ESTABELECIDAS NAS LEIS FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL E NO EMBARGO DA ATIVIDADE, SEM AVISO PRÉVIO.

**LOCAL e DATA:** Criciúma, 13 de Junho de 2012.

 **FAMCRI**  
Fundação do Meio Ambiente de Criciúma  
*Renan U. Ferreira*  
Renan Yamashita Ferreira - Matr. 67  
Biólogo - CRBio - 81475/03

 **FAMCRI**  
Fundação do Meio Ambiente de Criciúma  
*Siovanó Izidor*  
SIOVANÓ IZIDOR ●  
Presidente

\* Importante

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



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

Rua Henrique Lage, 1873 – Bairro Santa Bárbara.  
(48) 3445-8428 - CEP 88804-010 - Criciúma - SC

## TERMO DE COMPROMISSO DE PLANTIO Nº. 054/12

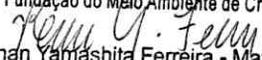
Criciúma, 13 de Junho de 2012.

**Atividade: Corte de árvores**  
**Requerente: Criciúma Construções Ltda.**  
**CNPJ: 83.812.404/0001-07**  
**Endereço: Rua Rodovia Luiz Rosso, 1.090**  
**Bairro: Fábio Silva**  
**Processo: 2586**  
**AuC: 062/12**  
**Parecer Técnico: 363/12**

A **Criciúma Construções Ltda**, CNPJ **83.812.404/0001-07**, compromete-se à cumprir às exigências da Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI, a qual determina, com o consentimento do Requerente e em substituição ao plantio de mudas, a doação de livros que serão utilizados para orientação da equipe técnica no embasamento dos encaminhamentos dos processos, através de:

- R\$ 40,00 de crédito em livraria que possua livros técnicos de botânica, meio ambiente, engenharia.

  
**Criciúma Construções Ltda**  
**CNPJ: 83.812.404/0001-07**

 **FAMCRI**  
Fundação do Meio Ambiente de Criciúma  
  
Renan Yamashita Ferreira - Matr. 67  
Biólogo - CRBio - 81475/03

E por ter cumprido as obrigações contidas neste instrumento, firmamos o presente.

 **FAMCRI**  
Fundação do Meio Ambiente de Criciúma

**RECEBIDO**

  
**Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI.**  
(Carimbo e Recebido do Responsável)

### AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL - AuA Nº. 413/2013

A Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI, CNPJ n. 10.427.992/0001-91, no uso das suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Municipal n. 061 de 04 de setembro de 2008 e fundamentadas nos artigos 23, III, IV, VII e artigo 225 da Constituição Federal, art. 6º e 9º da Lei Federal nº 6.938 de 31/08/81; Resolução CONAMA 237/97; Lei Estadual nº 14.675/09; Decreto nº 620 de 28/11/2003; Resoluções CONSEMA 001/08, 013/12, 014/12, 019/08 e Resolução COMDEMA 08/13 concede a presente **Autorização Ambiental – AuA** a:

#### 1.0. IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE:

Nome: **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

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

Endereço do Requerente: **ROD. LUIS ROSSO, 1090**

Bairro: **FABIO SILVA – CRICIUMA- SC**

Processo FAMCRI Nº.: **4171/2013**

Parecer Técnico Nº. **568/2013**

#### 2.0. ATIVIDADE:

**TERRAPLANAGEM**

#### 3.0. LOCALIZAÇÃO:

**RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA, S/Nº – BAIRRO CENTRO – CRICIÚMA – SC**  
**659351.67 m E / 6826133.80 m S**

#### 4.0. RESTRIÇÕES GERAIS:

As contidas na Legislação Ambiental em vigor. Esta licença não autoriza supressão de árvores, floresta ou qualquer forma de vegetação, salvo com autorização do órgão ambiental competente. Deverão ser respeitadas as Áreas de Preservação Permanente – APP – conforme disposto na Lei Federal 12.651/2012 e demais normas e legislações relacionadas.

#### 5.0 CONDIÇÕES GERAIS:

Esta autorização tem validade de 180 dias (cento e oitenta dias) a partir da data de emissão, observada as condições desse documento bem como seus anexos que embora não transcritas são partes integrantes do mesmo.



**GELSON FERNANDES**  
Presidente da FAMCRI



**RODRIGO DIOMÁRIO DA ROSA**  
Engenheiro Agrônomo

## 6.0 CONDIÇÕES DE VIABILIDADE:

Esta autorização declara a viabilidade de Terraplenagem com material inerte (solo) em terreno urbano localizado na Rua Desembargador Pedro Silva, Bairro Centro – Criciúma – SC, na propriedade de **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES**, CNPJ 83.812.404/0001-07, conforme a matrícula 80.658, com área de 904,42 m<sup>2</sup>, registrada no 1º Ofício do Registro de Imóveis Maria do Carmo de Toledo Afonso. **Volume de terra informado = 2.495,13 m<sup>3</sup>.**

Esta Autorização Ambiental não autoriza a retirada de material (solo) do imóvel. Para isso, o requerente deverá requerer a Certidão de Dispensa de Título Minerário, expedida pelo DNPM – Departamento Nacional de Produção Mineral.

**A escavação do subsolo deverá seguir as normas de segurança, principalmente no que tange aos processos erosivos, desabamentos, deslocamentos de terra, entre outros riscos associados à atividade. A terraplanagem está associada à ART Nº 4408018-5, sob responsabilidade do Engenheiro Civil Leonardo Bristot Inácio, CREA Nº 087591-1.**

Não é permitido uso de resíduos de qualquer natureza, inclusive resíduos da construção civil.

O requerente deverá consultar a Prefeitura para obter informações com relação às drenagens existentes no imóvel.

Fica proibida a deposição de materiais que possam causar danos à saúde e ao meio ambiente.

A FAMCRI mediante decisão motivada poderá modificar as condicionantes, medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar a presente autorização, caso ocorra:

- Violação ou inadequação de qualquer condicionante, exigências ou normas legais;
- Omissão ou falsa descrição de informações que subsidiaram a expedição da presente licença;
- Superveniência de graves riscos ambientais e/ou de saúde pública.

**ESTA AUTORIZAÇÃO REFERE-SE ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE À ATIVIDADE DE TERRAPLENAGEM, SENDO PROIBIDA SUA UTILIZAÇÃO PARA JUSTIFICAR QUALQUER OUTRA ATIVIDADE NO LOCAL.**

**ESTA AUTORIZAÇÃO NÃO DISPENSA E NEM SUBSTITUI ALVARÁIS OU CERTIDÕES DE QUALQUER NATUREZA EXIGIDAS PELAS LEGISLAÇÕES FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL.**

**DEVERÃO SER IMPLANTADAS MEDIDAS MITIGADORAS, A FIM DE MANTER A ESTABILIDADE E A CONSERVAÇÃO DO SOLO.**

**DEVERÃO SER RESPEITADAS AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP - CONFORME DISPOSTO NA LEI FEDERAL N. 12.651/2012, LEI FEDERAL N. 7.803/89, Resolução CONAMA N. 303/02 E DEMAIS NORMAS E LEGISLAÇÕES RELACIONADAS.**

**O NÃO CUMPRIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES AMBIENTAIS PODERÁ IMPLICAR EM SANÇÕES PENAIS E ADMINISTRATIVAS ESTABELECIDAS NAS LEIS FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL E NO EMBARGO DA ATIVIDADE, SEM AVISO PRÉVIO.**

Criciúma, 11 de Outubro de 2013.