



TERKA ENGENHARIA LTDA

Apresentação Institucional

AGENDA

Apresentação Institucional

- | | |
|----------|-----------------------------|
| 1 | Quem Somos |
| 2 | Missão, Visão e Valores |
| 3 | Sócio Diretor |
| 4 | Engenharia de Avaliações |
| 5 | Engenharia Legal |
| 6 | Engenharia Diagnóstica |
| 7 | Regularizações Imobiliárias |
| 8 | Projetos Técnicos |
| 9 | Contatos |

1

Quem Somos

QUEM SOMOS

A Terka Engenharia é um escritório de atuação diversificada. Especializado em diferentes serviços técnicos de engenharia civil, estamos prontos para atender nossos clientes de maneira coordenada e integrada.

Temos desenvolvido uma cultura própria, cuja prioridade é gerir os recursos que nos são disponibilizados de forma otimizada, com o intuito de entregar resultados aos nossos clientes de maneira personalizada, dispo de equipes multidisciplinares, o que vem nos proporcionando um crescimento sólido e orgânico.

Devido à expertise de nossos profissionais nos mais diversos segmentos, assessoramos clientes de todos os estados do Brasil, estabelecendo relacionamentos duráveis, transparentes, o que nos confere credibilidade para tomada de decisões assertivas, seja em questões cotidianas, aquelas com maior nível de complexidade ou tecnicamente desafiadoras.



2

Missão, Visão e Valores

MISSÃO, VISÃO E VALORES

Apresentação Institucional

1 MISSÃO

Atender nossos clientes em todas as áreas da engenharia civil, no alcance de seus objetivos com criatividade, segurança, eficiência e modernidade. Oferecendo para isto, serviços que envolvam conhecimento técnico especializado, que permitam transformar as aspirações dos nossos clientes em realidades econômica e financeiramente sustentáveis.

2 VISÃO

Ser referência como empresa prestadora de serviços de engenharia civil. Acreditamos em uma engenharia dinâmica, comprometida com a ética, responsabilidade, excelência, satisfação de nossos clientes e realização pessoal de nossos colaboradores.

3 VALORES

Valorizamos as pessoas, o trabalho em equipe e a qualidade do serviço prestado. Sempre com transparência e de maneira íntegra, estamos sempre comprometidos para que nossos clientes recebam o melhor atendimento e estejam satisfeitos com o trabalho realizado.

3

Sócio Diretor

Minicurrículo



GABRIEL HENRIQUE CANDIDO FONSECA DE MELO

Sócio Diretor

- Engenheiro Civil. Possui graduação em Engenharia Civil e Aviação Civil pela Escola de Engenharia e Tecnologia da Universidade Anhembi Morumbi (UAM);
- P. G. em Perícias de Engenharia e Avaliações pela Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie (EEUM) em parceria com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP);
- Mestrando em Habitação: Planejamento e Tecnologia pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo (IPT);
- Sócio Diretor e Responsável Técnico na empresa Terka Engenharia Ltda;
- Membro titular do IBAPE-SP;
- Auxiliar Técnico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) atuando nas seguintes áreas: Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, Perícias de Engenharia, Regularização Imobiliária, Projetos Técnicos, Gestão de Empresas Aéreas, Transporte Aéreo e áreas afins;

4

Engenharia de Avaliações

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Avaliações Patrimoniais

1

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

A Terka Engenharia executa avaliações dos mais variados tipos. Nelas, são levadas em consideração as características específicas do imóvel avaliando, incluindo análise da região onde se localiza, e das condições específicas do mercado imobiliário local. Assim, a avaliação terá a maior precisão possível.

Como parte intrínseca de nossa empresa, seguimos todas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14.653:2011, nº 1, 2, 3 e 4, bem como as regras do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Seguindo tais metodologias e padronizações, obtemos o maior grau possível de fundamentação e precisão para os laudos e pareceres de avaliações mercadológicas de imóveis.

2

AVALIAÇÃO VENAL ATUAL

Avaliação de imóveis para venda com o objetivo de identificar o valor no momento atual.

3

AVALIAÇÃO VENAL PRETÉRITA

Avaliação de imóveis para venda com o objetivo de identificar valores passados e com mês e ano determinado.

4

AVALIAÇÃO LOCATÍCIA ATUAL

Avaliação de imóveis para locação com o objetivo de identificar o valor no momento atual.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Avaliações Patrimoniais

5

AVALIAÇÃO LOCATÍCIA PRETÉRITA

Avaliação de imóveis para locação com o objetivo de identificar valores passados e com mês e ano determinado.

6

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

O valor do imóvel, como um todo, é calculado levando-se em conta, as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.

7

AVALIAÇÃO PARA VALOR DE VENDA FORÇADA

A venda forçada implica em características diferentes das demais avaliações. Nesse sentido, é necessário considerar a condição emergencial em que ela se dá.

8

AVALIAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

É realizada em empreendimentos imobiliários ou terrenos para incorporação para Fundo Investimento Imobiliário (FII), seguindo as normas impostas pela Instrução nº 472:2008 e suas alterações posteriores, advindas da Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Avaliações Patrimoniais

9

GARANTIA DE OPERAÇÕES

Para servir como garantia em empréstimos feitos por instituições financeiras, o valor do bem é calculado visando minimizar riscos.

10

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Avaliação de um bem dado como forma de pagamento de dívida.

11

FUSÃO, INCORPORAÇÃO E FUSÃO DE SOCIEDADE

Transações corporativas demandam avaliações do patrimônio envolvido, para se obter o valor justo de mercado. Em casos de fusão, incorporação e cisão de sociedade, isso é obrigatório.

12

ALTERAÇÃO DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Avaliação para integralizações e para negociar percentuais de participações em uma empresa.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Avaliações Patrimoniais

13

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO

Avaliação para ciência dos custos exigidos, além dos lucros provenientes de um investimento, ampliação do negócio, compra de marcas, entre outros.

14

INDENIZAÇÃO

Avaliação para processos indenizatórios referentes à lucros cessantes, desapropriações e servidões, entre outros.

15

PARTILHA DE BENS

Avaliação para quantificar os bens a serem partilhados, onde a divisão é feita pelo valor justo de mercado.

16

INVENTÁRIO

Avaliação para o levantamento dos bens do inventariado, determinando seu valor para posterior partilha.

5

Engenharia Legal

ENGENHARIA LEGAL

Perícias e Assistências Técnicas Judiciais e Extrajudiciais

PERÍCIAS

Demandas judiciais podem requerer a contratação de um perito, objetivando eliminar quaisquer dúvidas levantadas pelas partes envolvidas em um processo jurídico. Também pode ser requerido pelo juiz com um tema específico, visando obter conhecimento técnico.

A Terka Engenharia coloca-se à disposição como Perito Oficial do juízo ou como Assistente Técnico na área de Engenharia Civil. Nossa equipe é composta por engenheiros civis especialistas, com vasta experiência em patologias em obras civis e avaliações imobiliárias.

Trabalhamos nos mais variados tipos de ações, dentre elas:

Produções antecipadas de provas, indenizatórias, vistorias preventivas, bem como perícias para detecção de problemas construtivos e em estruturas de quaisquer modalidades de edifícios: prédios, residências e galpões.

Desapropriações, demarcatórias, possessórias, servidões de passagem, além de delimitação e avaliação de quaisquer áreas: terrenos, glebas, lotes etc. Auxiliamos, inclusive, quanto à documentação de propriedade e posse de tais imóveis.

Renovatórias e Revisionais de Locação: avaliações de quaisquer categorias de imóveis, como os anteriormente mencionados.

Perícias (continuação)

Demais ações que compõem nosso campo de atuação:

- Alienação de coisa comum;
- Anulatória de ato jurídico;
- Cobrança;
- Coletiva;
- Declaratória;
- Despejo por falta de pagamento com cobrança de aluguéis e acessórios;
- Embargos à execução;
- Embargos do devedor;
- Execução de títulos extrajudiciais;
- Imissão de posse;
- Indenização;
- Instituição de servidão administrativa;
- Interdito proibitório;
- Medida cautelar de antecipação de provas;
- Obrigação fazer cumulada com pedido de indenização por danos morais;
- Ordinárias de indenização;
- Perdas e danos;
- Reconhecimento de sociedade conjugal;
- Reintegração de posse;
- Reivindicatória;
- Ressarcimento de danos;
- Retificação de matrícula;
- Sumária de cobrança;
- Sumária de revisional;
- Usucapião;

ENGENHARIA LEGAL

Perícias e Assistências Técnicas Judiciais e Extrajudiciais

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A expertise adquirida proporciona que a Assistência Técnica prestada em demandas judiciais e extrajudiciais seja completa. Isso engloba a elaboração de quesitos, incluindo os complementares e de esclarecimentos, participação da Vistoria Oficial, fornecimento de documentos pertinentes ao caso, além da elaboração de Laudo próprio, bem como Parecer quanto ao Laudo Oficial.

Executamos todas essas atividades respeitando os prazos estabelecidos no Código de Processo Civil (CPC).

Enquanto a prova pericial de engenharia for demandada, a Assistência Técnica permanece vigente.



Perícias e Assistência Técnica Judicial e Extrajudicial

6

Engenharia Diagnóstica

A person in a dark suit and tie is shown from the chest down, holding a white envelope. The background is a city skyline with various skyscrapers under a cloudy sky. The image has a semi-transparent orange overlay on the right side.

• ENTREGA DE OBRA • RECEBIMENTO DE OBRA • CAUTELARES
VIZINHANÇA • PREDIAIS E CONDOMINIAIS

ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Vistorias e Laudos Técnicos

1

INSPEÇÃO PREDIAL

A Terka Engenharia emite laudos técnicos de Inspeção Predial em total consonância com a norma técnica NBR 13752/1996 e das normativas do IBAPE-SP.

A inspeção consiste em produzir laudos com classificação “Nível 3”, que significa o grau mais alto de Inspeção Predial, conforme a classificação normativa. Para tanto, os laudos são compostos de diagnóstico, prognóstico, bem como é emitida uma possível solução para o problema encontrado em vistoria.

Além disso, também podem ser executados ensaios na estrutura, objetivando mensurar a vida útil remanescente.

2

PATOLOGIAS EM EDIFICAÇÕES

O documento Patologias em Edificações é um laudo de análise da edificação, verificando todas as patologias existentes, assim como as possíveis ações que visem sanar as intercorrências constatadas.

Esta modalidade de laudo auxilia no embasamento de pedidos de reparos nas edificações e demandas judiciais.

Orçamentos específicos para os reparos pertinentes, incluindo detalhamentos dos procedimentos e cronograma de ações poderão ser contratados.

3

LAUDOS DE GARANTIA

Os Laudos de Garantia têm como objetivo identificar problemas cobertos pela garantia de obras de engenharia civil, com base nas seguintes normas técnicas:

- NBR 5674:2012 – “Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção”;
- NBR 14037:2011 – “Diretrizes para a elaboração dos manuais de uso e operação e manutenção das edificações – que são requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos”;
- NBR 16280:2014 – “Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas - Requisitos”;
- NBR 15575:2013 – “Desempenho de Edificações Habitacionais”;
- Manuais entregues pela construtora (quando aplicável);

4

VISTORIA PRELIMINAR DE VIZINHANÇA (VPV)

Seguindo a NBR 12722:1992, norma específica, realizamos o laudo técnico de Vistoria Preliminar de Vizinhança (VPV).

Seu objetivo é descrever as condições de conservação, possíveis anomalias e danos dos imóveis vizinhos à futura obra.

São verificadas todas as manifestações patológicas e vícios construtivos, assim como os locais sem problemas. O intuito é obter a configuração plena do estado de cada edificação, sendo esse um diferencial da empresa.

Todos os detalhes são devidamente registrados por meio de relatório fotográfico e entregues em laudo pericial ao cliente com material impresso e digital.

7

Regularizações Imobiliárias

1

Prefeitura Municipal

REGULARIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Prefeitura Municipal

1

ANISTIA

A Anistia a Imóveis Irregulares é o serviço que torna toda documentação do seu imóvel legalizada junto aos órgãos municipais estaduais, federais.

Ao contrário da regularização comum, a anistia perdoa alguns tipos de infrações construtivas, sem a necessidade de adequações no imóvel, o que permite sua regularização ainda que construído sem os respectivos alvarás e plantas aprovadas pela prefeitura.

2

APROVAÇÃO DE PLANTAS

A planta é a representação gráfica da construção que será levantada, constando todas as medidas, divisões e parâmetros da obra, seja ela comercial, industrial ou residencial.

Uma vez conseguida sua aprovação, torna-se obrigatório seguir à risca o que ali está determinado, pois o documento passa a ter valor jurídico, implicando penalidades em caso de mudanças não comunicadas e registradas.

O projeto serve para construir uma edificação, somente sendo intermediada ou solicitada por um representante do proprietário, que é o engenheiro ou o arquiteto.

3

DESDOBRO DE LOTES

O desdobro de lotes é tão somente o desmembramento, a divisão de um único em terreno em outros.

Para que isso ocorra, faz-se necessária prévia aprovação, regularização e inscrição no Cartório de Registo de Imóveis.

Cada lote recebe um novo documento de propriedade em separado, permitindo-lhes ser transferidos ou vendidos de forma independente um do outro.

4

REMEMBRAMENTO DE LOTES

Diferentemente do desdobramento, o objetivo, aqui, é compor um novo terreno a partir da junção de outros previamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, o novo lote constituído só poderá ser vendido ou transferido como único.

REGULARIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Prefeitura Municipal

5

DESDOBRO DE IPTU (FISCAL)

Divisão da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em duas ou mais partes, de forma a separar sua cobrança em número proporcional às construções pertencentes a diferentes pessoas que ocupam o mesmo lote.

É uma forma de evitar transtornos ou atrasos nos pagamentos, pois não há mais a necessidade de que sua quitação seja feita somente após a divisão entre todos e os respectivos recebimentos.

6

ALVARÁ DE REFORMA

Documento que autoriza oficialmente a execução de uma obra que implique modificações: de área construída, da estrutura da edificação, da compartimentação vertical e ou volumetria da edificação a ser reformada.

7

ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA

Documento que atesta que a obra atende a todas as exigências legais e urbanísticas da Prefeitura, devendo ser obtida junto a essa.

A obtenção do alvará proporciona tranquilidade aos construtores e aos contratantes, uma vez que se constituiu em autorização legal para que a construção seja efetivada, servindo de documento comprobatório, mesmo em caso de fiscalização pelos órgãos competentes.

8

ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA

É a forma pela qual se oficializa a execução de uma obra previamente aprovada na Prefeitura Municipal, de forma a permitir a posterior solicitação do documento de autorização de ocupação do móvel (HABITE-SE) junto à emissão da planta definitiva aprovada na Prefeitura Municipal.

REGULARIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Prefeitura Municipal

9

ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE DEMOLIÇÃO

É a permissão oficial de uma demolição total ou parcial de uma edificação.

10

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO (HABITE-SE)

Documento final a ser expedido para um imóvel pela Prefeitura Municipal, ele comprova sua regularidade e a compatibilidade com as regras urbanísticas da cidade.

Tal comprovação é necessária para: registro no Cartório de Registro de Imóveis, a venda legalizada do imóvel, financiamento, hipoteca, transferência para herdeiros etc.

11

AUTO DE LICENÇA DE FUNCIONAMENTO

Empreendimentos só podem funcionar após a obtenção de uma licença na qual consta o endereço e os horários pré-estabelecidos.

A permissão é para as seguintes atividades: Industrial, Comercial, Prestação de Serviços ou Institucional, ficando assim a empresa que exerce as atividades licenciadas protegida de sanções, como multas ou até a lacração do estabelecimento por falta de licença.

12

ATENDIMENTO A FISCALIZAÇÃO (NOTIFICAÇÕES)

Atendimento às solicitações técnicas de engenharia e arquitetura feitas por servidores especializados da Prefeitura Municipal, a fim de se obter a aprovação de uma demanda específica ou projeto.

REGULARIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Prefeitura Municipal

13

AUTO DE LICENÇA DE FUNCIONAMENTO CONDICIONADO

Autorização temporária do funcionamento de um empreendimento em um determinado imóvel que não tem seu respectivo habite-se aprovado.

A validade da licença fica condicionada a posterior regularização da edificação onde a atividade funciona. Desse modo, a empresa que exerce as atividades licenciadas no local estará protegida de sanções, como multas ou até a lacração do estabelecimento por falta de licença.

14

AUTO DE LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE BAIXO RISCO

Autorização definitiva para que um empreendimento funcione em um determinado imóvel sem o seu respectivo habite-se aprovado. Assim, a empresa que exerce as atividades licenciadas no local fica protegida de sanções, como multas ou até a lacração do estabelecimento por falta de licença.



Corpo de Bombeiros

REGULARIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Corpo de Bombeiros

1 AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS (AVCB)

O Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo emite esse documento certificando que a edificação possui condições de segurança contra incêndio. A obtenção do AVCB é primordial para comprovar a regularidade do imóvel para qualquer fim, sendo, ainda, fundamental para a emissão do alvará de funcionamento.

2 CERTIFICADO DE LICENÇA DO CORPO DE BOMBEIROS (CLCB)

Outro documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, O CLCB regular é exigido por seguradoras, além de ser obrigatório para a emissão de licenças de funcionamento, alvarás e habite-se nos municípios do estado de São Paulo.

3 ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS TÉCNICOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Elaboração de projetos de reforma e adequação para que a edificação seja considerada segura em relação às condições de combate a incêndio.

Um projeto aprovado e implantado é indispensável para a obtenção do AVCB/CLCB.

Licenciamento Ambiental (CETESB/SVMA)

REGULARIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Licenciamento Ambiental (CETESB / SVMA)

O serviço de licenciamento ambiental, junto à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) ou Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), consiste na elaboração de projetos, solicitações e acompanhamento técnico de licenças e certificados que comprovam e atestam que uma edificação é adequada para a instalação da empresa ou atividade industrial considerada potencialmente poluidora. A aprovação engloba sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental de funcionamento.

Licença Prévia (LP)

Emitido na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade industrial considerada potencialmente poluidora, a licença aprova sua localização e concepção.

O objetivo é determinar as condições mínimas capazes de limitar outros procedimentos que devem ser observados em etapas futuras da edificação.

Licença de Instalação (LI)

Ainda que um negócio ou atividade sejam consideradas potencialmente poluidoras, por conta de características inerentes ao segmento a que pertencem, esse documento autoriza sua instalação, uma vez que foram cumpridas todas as exigências para garantir proteção ambiental.

Licença de Operação (LO)

Após comprovada a implementação de todos os procedimentos exigidos para controle ambiental em cada etapa da atividade e a obtenção das licenças anteriores, um documento é expedido autorizando sua operação.

Certificado de Dispensa de Licença (CDL)

Certificação de que a empresa ou empreendimento industrial desenvolverá no local indicado, apenas funções administrativas, depósitos, comércios, atividades estritamente intelectuais, inexistindo operação industrial no local, ficando, neste caso, dispensado do licenciamento ambiental para funcionar.

Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental (CADRI)

Expedido pela CETESB, o documento é fundamental para operações da indústria, já que delibera sobre a destinação de resíduos, devendo esses ser reciclados, tratados, armazenados ou eliminados.

Os resíduos a que se refere o documento são: Resíduos Classe I – Perigosos e Resíduos Classe II A - Não Inertes, a locais de reprocessamento, armazenamento, tratamento ou disposição final.

Vigilância Sanitária (Anvisa)



REGULARIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Vigilância Sanitária (ANVISA)

1 VIGILÂNCIA SANITÁRIA (ANVISA)

O serviço de licenciamento junto à Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), Centro de Vigilância Sanitária (CVS) ou Sistema de Informação em Vigilância Sanitária (SIVISA) consiste na elaboração de projetos, solicitações e acompanhamento técnico de licenças e certificados indispensáveis para empresas que exerçam atividades sob o regime da Vigilância Sanitária, tais como: farmácias, lanchonetes, consultórios médicos, consultórios odontológicos, fábricas, indústrias de saneantes, etc.

2 CADASTRO MUNICIPAL DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE (CVMS)

O CMVS é o número fornecido pela Vigilância Sanitária aos estabelecimentos com atividades previstas no Anexo I da Portaria nº 2.755:2012, que é obrigatório para o exercício das atividades das áreas de: alimentos, medicamentos, produtos cosméticos, além de limpeza, serviços médicos e de saúde. A obtenção do CVMS acaba com o risco de sanções pertinentes e oriundas de fiscalizações, incluindo multas e lacração do estabelecimento. Vale ressaltar que o CVMS não é um diferencial de mercado para o seu produto ou serviço e, sim, uma exigência legal da atividade.

3 AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO DE EMPRESA (AFE)

A ANVISA é quem tem a competência de autorizar o funcionamento do estabelecimento, atestando o cumprimento das exigências da Vigilância Sanitária.

REGULARIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Vigilância Sanitária (ANVISA)

4 AUTORIZAÇÃO ESPECIAL (AE)

Esse documento diz respeito a substâncias de uso restrito, inclusive aquelas oriundas de plantas, de acordo com as normas de controle especial da Vigilância Sanitária.

É exigido de todas as empresas que, direta ou indiretamente, façam uso de tais substâncias, seja em plantações, cultivo ou colheita, seja em insumos para a indústria farmacêutica e remédios que delas façam uso.

5 LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO (LTA)

Esse laudo, por meio de projetos, relatórios e memoriais descritivos, apresenta as atividades reguladas pela ANVISA que serão desenvolvidas na edificação, tais como: fabricação de cosméticos, saneantes, produtos para a saúde, higiene e medicamentos.

Sua finalidade é a aprovação da obtenção da licença para exercício de atividades sob o controle da Vigilância Sanitária.

6 ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS SANITÁRIOS

Elaboração de projetos que atendam aos requisitos técnicos exigidos pela Vigilância Sanitária.

A aprovação de projetos sanitários objetiva obtenção da licença para que o estabelecimento e a edificação possam ser considerados aptos a receber atividades reguladas pela ANVISA.

5

Cartório de Registro de Imóveis (CRI)

REGULARIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Cartório de Registro de Imóveis (CRI)

1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (CRI)

O serviço consiste na elaboração de projetos de usucapião extrajudicial, registros no CRI de alterações de projetos, projetos de reformas ou ampliações, averbações, expedição do Habite-se da edificação, mudança no estado civil do proprietário do imóvel, casamento ou divórcio, cancelamento de hipotecas, retificações de áreas de lotes, emissão de certidões e outros.

2

AVERBAÇÕES

Fazer constar em documento no competente cartório de registro de imóveis, as mudanças realizadas no imóvel.

A averbação de fatos importantes ocorridos com o imóvel ou com seu proprietário visa garantir a legitimidade da propriedade e sua segurança, inclusive para herdeiros e sucessores.

3

REGISTROS

Consiste em declarar quem é o verdadeiro proprietário do imóvel. Qualquer alteração no projeto, seja reforma ou ampliação, deve ser registrada em sua matrícula. Informações como separação, divórcio ou óbito deverão também constar nela.

A desatualização destas informações ocasiona transtornos como demora ou impossibilidade de concretizar uma operação de compra, venda ou transferência de titularidade a herdeiros.

4

CERTIDÕES

O objetivo é verificar se o atual proprietário de um imóvel possui alguma execução judicial de débitos ou outra restrição qualquer.

A certidão tem por finalidade garantir a segurança da parte compradora em uma transação de compra e venda de imóveis. Por isso, solicite a certidão negativa de débitos para se certificar de que a aquisição de um imóvel é segura e legal.

8

Projetos Técnicos

PROJETOS TÉCNICOS

Levantamento Cadastral

1

LEVANTAMENTO CADASTRAL

O intuito do levantamento cadastral é verificar se o que está no cadastro corresponde à realidade do local. Assim, deve-se ir ao lugar e fazer medições da área, tirar fotos, conferir limites, contornos, bem como qualificar os proprietários e conferir as edificações.

É possível que muitos não deem muita importância para essa parte do projeto, mas, vale lembrar que ela é uma ferramenta necessária para sua própria concepção.

A Terka Engenharia conta com profissionais experientes e qualificados para prestar toda assessoria e executar:

2

LEVANTAMENTO DE IMÓVEIS LINDEIROS

- Informações “in loco” do imóvel para evidenciar os atuais confinantes;
- Informações junto às Prefeituras Municipais, Oficial de Registro de Imóveis e demais órgãos que se fizerem necessários;
- Elaboração de relatório com as informações obtidas;

3

LEVANTAMENTO DE ATIVIDADES NO ENTORNO DO IMÓVEL

- Informações “in loco”;
- Elaboração de relatório com as informações obtidas;

4

LEVANTAMENTO DE COBERTURA VEGETAL

- Informações “in loco”;
- Elaboração de relatório com as informações obtidas.

PROJETOS TÉCNICOS

Levantamento Cadastral

5

LEVANTAMENTO CADASTRAL DE ARQUITETURA

- Levantamento cadastral e fotográfico da arquitetura existente: paredes, divisórias, layouts e mobiliários;
- Emissão de relatórios de análise situacional;
- Elaboração de cortes e fachadas;
- Elaboração do memorial descritivo;
- Digitalização do levantamento em softwares padrões de mercado;
- Verificação e validação do levantamento digitalizado “in loco”;

6

LEVANTAMENTO CADASTRAL DE IINSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

- Levantamento cadastral e fotográfico das instalações existentes;
- Emissão de relatórios de análise situacional;
- Digitalização do levantamento em softwares padrões de mercado;
- Verificação e validação do levantamento digitalizado “in loco”;

7

LEVANTAMENTO CADASTRAL DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Levantamento cadastral e fotográfico das instalações existentes;
- Emissão de relatórios de análise situacional;
- Digitalização do levantamento em softwares padrões de mercado;
- Verificação e validação do levantamento digitalizado “in loco”;

8

LEVANTAMENTO CADASTRAL DAS INFORMAÇÕES DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNCIO

- Levantamento cadastral e fotográfico das instalações existentes;
- Emissão de relatórios de análise situacional;
- Digitalização do levantamento em softwares padrões de mercado;
- Verificação e validação do levantamento digitalizado “in loco”;

PROJETOS TÉCNICOS

Desenhos Técnicos e “As Built”

Desenhos Técnicos

Os desenhos técnicos são feitos por profissionais capacitados e qualificados capazes de representar a ideia de um produto através de formas, dimensões e posições.

Nossos projetistas utilizam tais desenhos para se comunicar de forma padronizada, e seu objetivo é atender as diferentes necessidades dessa área.

A boa qualificação do projetista determinará a fidelidade com que as figuras planas e formas espaciais serão dispostas no papel, representando e interpretando o projeto com a mais absoluta precisão.

A Terka Engenharia possui uma equipe experiente e qualificada para prestar toda a assessoria nos seguintes processos:

- Desenhos a partir de croquis existentes;
- Desenhos técnicos a partir de levantamento métricos “in loco”;
- Formatação de desenhos de acordo com normas ou leis específicas;
- Criação de parâmetros para diretrizes e métodos personalizados;
- Modificações em projetos já constituídos;
- Desenvolvimentos de projetos exclusivos;

As Built

A execução de um projeto de construção civil demanda que haja uma série de esquemas e traços capazes de demonstrar em detalhes minuciosos a composição de cada parte da edificação, registrando-as com a máxima precisão.

Esse documento capaz de descrever com exatidão toda a estrutura com desenhos técnicos é conhecido por “*as built*”, que, em português, tem o significado de “como construído”.

Tal registro é imprescindível, uma vez que contribuirá para que possíveis problemas futuros sejam localizados de modo mais rápido e sanados assertivamente.

A Terka Engenharia oferece serviços de “*as built*” que dimensiona, especifica e incorpora todas as adaptações feitas em campo durante a execução dos projetos.

PROJETOS TÉCNICOS

Projeto Legal

Projeto Legal

O chamado Projeto Legal se constitui em padronizar as edificações de um município levando em conta aspectos urbanísticos aliados à segurança e acessibilidade.

As obrigações a serem cumpridas podem variar de acordo com os diferentes parâmetros escolhidos pelos municípios. Entretanto, há requisitos básicos ditados pelo COE (Código de Obras e Edificações) que devem ser observados, os quais priorizam bem-estar e condições saudáveis.

Desse modo, as construções devem contemplar, por exemplo, dimensões mínimas de altura e largura de portas, janelas, degraus; áreas que caibam pessoas que exercerão atividades específicas; rampas com largura e inclinações condizentes; vão com espaçamento mínimo entre o piso e o teto; corrente mínima de ventilação e entrada de luz solar.

Esses são apenas alguns exemplos das exigências do Projeto Legal, mas vai muito além disso. O ideal é buscar pela aprovação antes do início das obras, pois os custos com modificações para adequação às regras podem ser bem mais dispendiosos.

A Terka Engenharia realiza Projetos Legais e todos os procedimentos para obter a aprovação junto às autoridades competentes: Prefeitura, CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo), AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e Cartório Oficial de Registro de Imóveis.



Projeto Legal

PROJETOS TÉCNICOS

Projeto Arquitetônico

1 PROJETO ARQUITETÔNICO

Por meio de sólidas parcerias com profissionais e escritórios de arquitetura, atuamos desde a fase de concepção do projeto, desenhando a primeira apresentação com o cliente, até a confecção do projeto executivo para a obra.

Utilizamos uma linguagem clara e objetiva, por intermédio de legendas, símbolos e cores padronizadas, de forma a evitar possíveis erros no dia a dia da obra.

2 ESTUDO PRELIMINAR (CONCEITO)

- Estudo para definição e esboço do conceito da arquitetura e apresentação de soluções estruturais;
- Planta de situação;
- Cortes esquemáticos;
- Memorial descritivo conceitual;

3 ANTEPROJETO

- Elaboração de plantas baixas de todos os pavimentos, situação e cortes;
- Definição da concepção visual externa (fachada e acesso);
- Definição de posição de pilares e estruturas;
- Definição da concepção visual interna (principais acabamentos e equipamentos);

PROJETOS TÉCNICOS

Projeto Arquitetônico

4 PROJETO BÁSICO

- Exposição de todos os itens elementares do projeto arquitetônico, como janelas, portas, paredes, separações, escadas, partes cobertas e externas, por exemplo;
- Características, tamanhos e perspectivas dos itens do projeto;
- Exibição e criação de plantas baixa de todos os andares, fachadas, coberturas, superfícies, além dos cortes na transversal e no comprimento;
- Apresentação e elaboração de plantas baixa de todos os pavimentos, implantação, cobertura, cortes longitudinais e transversais, elevações e fachadas;
- Fixação e cálculos de espaços e superfícies;

5 PROJETO EXECUTIVO

- Apresentação e detalhamento dos elementos internos de arquitetura: paredes, divisórias, portas, janelas, forros, pisos, escadas e coberturas;
- Detalhamento de todas as plantas de cada pavimento e área a ser construída com cotas;
- Detalhes de construção;
- Detalhamento de cortes, elevações e fachada;
- Memorial descritivo de construção;
- Memorial de cálculo de áreas e vagas de estacionamento;
- Compatibilização com os projetos de instalações e verificação das interferências;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

6 PROJETO ESTRUTURAL

Dimensionamento dos elementos estruturais do projeto arquitetônico garantindo segurança e economia.

- Análise do modelo estrutural a ser adotado;
- Dimensionamento de lajes, vigas, pilares, muros de arrimos, contenções, cortinas, fundações, escadas, piscinas, caixas d'água e demais elementos estruturais atendendo as normas técnicas brasileiras;
- Apresentação dos desenhos executivos de forma e armação, com detalhamento de corte e montagem da armadura;
- Lista de quantitativo de materiais para o projeto;

PROJETOS TÉCNICOS

Projeto Arquitetônico

7 PROJETO HIDROSSANITÁRIO

Dimensionamento dos componentes hidráulicos e sanitários, atendendo as normas técnicas dos órgãos sanitários.

- Projeto, dimensionamento e detalhamento do sistema de esgotamento hidrossanitário;
- Projeto, dimensionamento e detalhamento de água fria, água quente e do sistema de drenagem pluvial;
- Lista de quantitativo de materiais para o projeto;

8 PROJETO ELÉTRICO

Dimensionamento dos componentes e elétrica de modo atender as normas técnicas e garantir a segurança da edificação.

- Projeto luminotécnico;
- Projeto e dimensionamento da distribuição de eletrodutos de elétrica, telefonia e dados;
- Dimensionamento da fiação, dos circuitos elétricos e de seus elementos de proteção;
- Diagrama unifilar dos circuitos elétricos;
- Lista de quantitativo de materiais para o projeto;

9 PROJETO DE COMBATE A INCÊNDIO

Dimensionamento dos componentes de combate a incêndio, visando garantir os componentes para a segurança da edificação.

- Emissão de CLCB e AVCB;
- Projeto de identificação dos extintores, sistema de alarme, iluminação de emergência e sinalizações;
- Dimensionamento da rede de hidrantes;
- Dimensionamento da rede de chuveiros automáticos (Sprinklers);

PROJETOS TÉCNICOS

Execução de Obra

Execução de Obra

Execução do projeto da obra, compatibilizando e trazendo economia, segurança e qualidade para a edificação.

- Reformas de residências, apartamentos, comércios, indústrias, em acordo com a NBR 16.280:14
- Execução de obras conforme projeto e legislação vigente;
- Acompanhamento e fiscalização de obra;





TERKA ENGENHARIA LTDA

Avenida Paulista, 1.439

1º Andar • Conjunto 12 • Bela Vista

CEP 01311-200 • São Paulo • SP

11 4280 8632

www.terka.com.br

   [terkaengenharia](#)