




|                                                                                                                                           |                        |              |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA: |
|                                                                                                                                           | I-OAESV-X-R2/16-250-IV | 2            |        |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE | 2/21   |
|                                                                                                                                           | MD-F01-B17-1101        | B            |        |

## SUMÁRIO


|     |                                                     |    |
|-----|-----------------------------------------------------|----|
| 1   | Apresentação .....                                  | 5  |
| 2   | Objetivo Geral .....                                | 5  |
| 3   | Documentos De Referência .....                      | 5  |
| 4   | Área De Intervenção .....                           | 6  |
| 4.1 | O Empreendimento .....                              | 6  |
| 4.2 | Parâmetros Do Projeto Geométrico .....              | 7  |
| 5   | Critérios De Desapropriação .....                   | 8  |
| 5.1 | Considerações Gerais .....                          | 8  |
| 5.2 | Critérios Das Desapropriações .....                 | 9  |
| 5.3 | Relação Das Desapropriações Bairro Boa Vista .....  | 9  |
| 6   | Histórico Da Ocupação Urbanística E Fundiária ..... | 11 |
| 6.1 | Bairro Boa Vista .....                              | 12 |
| 7   | Custo Da Desapropriação .....                       | 16 |
| 8   | Referências.....                                    | 21 |

ANEXO I – PLANTAS LOTES

ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DOS LOTES


ANEXO III – DOCUMENTOS JURÍDICOS

ANEXO IV– LAUDOS DE AVALIAÇÃO

|                                                                                                                                           |                        |              |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA: |
|                                                                                                                                           | I-OAESV-X-R2/16-250-IV | 2            |        |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE |        |
|                                                                                                                                           | MD-F01-B17-1101        | B            | 3/21   |


## LISTA DE FIGURAS

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1 - Localização do Empreendimento. ....                                                      | 6  |
| Figura 2 - Loteamentos da área de intervenção da Ponte. ....                                        | 11 |
| Figura 3 - Parcelamento Original de Boa Vista III. ....                                             | 12 |
| Figura 4 - Contrato de Concessão União Federal e Prefeitura de Joinville 1993 FI01. ....            | 13 |
| Figura 5 - Contrato de Concessão União Federal e Prefeitura de Joinville 1993-FI 02. ....           | 14 |
| Figura 6 - Planta de limites do Contrato de Concessão União Federal e Prefeitura de Joinville. .... | 15 |

|                                                                                                                                           |                                       |                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:<br>I-OAESV-X-R2/16-250-IV | REV. CLIENTE<br>2 | FOLHA:<br><br>4/21 |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:<br>MD-F01-B17-1101        | REV. PLANAVE<br>B |                    |

## LISTA DE TABELAS

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1 - Área Total de Lotes a Desapropriar - Loteamento Boa Vista III - 27/12/2019 .....                 | 10 |
| Tabela 2 - Lotes a Desapropriar Beneficiários e Status de Pagamento - Bairro Boa Vista III - Dez/2019 ..... | 18 |
| Tabela 3 - Composição do Custo do CUB/m² Maio/2019 .....                                                    | 20 |

|                                                                                                                                           |                                       |                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:<br>I-OAESV-X-R2/16-250-IV | REV. CLIENTE<br>2 | FOLHA:<br><br>5/21 |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:<br>MD-F01-B17-1101        | REV. PLANAVE<br>B |                    |

## 1 APRESENTAÇÃO

Este relatório apresenta os projetos de desapropriação do Loteamento Boa Vista III, referentes ao Projeto de implantação de obra de arte e readequação do sistema viário do entorno da ponte Joinville.

## 2 OBJETIVO GERAL

- Implantação da Ponte com extensão de 830 metros.
- Requalificação das ruas São Leopoldo (1.520 metros), Cardeal Câmara (70 metros), São Borja (1.510 metros) e General Góes Monteiro (70 metros) e Avenida Alvino Hansen (177 metros).
- Elaborar os projetos de desapropriação e demolição dos lotes com interferência na área de intervenção.

## 3 DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

- Projeto Geométrico – PONTE JOINVILLE - ANTEPROJETO - IPPUJ - SETEMBRO 2014.
- Topografia - I-OAESV-T-R7/16-01-IV - LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL.

|                                                            |                        |              |        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------|
| <b>PT PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA: |
|                                                            | I-OAESV-X-R2/16-250-IV | 2            |        |
|                                                            | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE | 6/21   |
|                                                            | MD-F01-B17-1101        | B            |        |

## 4 ÁREA DE INTERVENÇÃO


### 4.1 O Empreendimento

O trecho da via a ser executado inicia na Avenida Alvino Hansen no Bairro Adhemar Garcia, seguindo pela ponte sobre o Rio Cachoeira e o canal, e conecta com o sistema viário existente do Bairro Boa Vista, em binário a ser implantado nas ruas São Borja e São Leopoldo.

Figura 1 - Localização do Empreendimento.



Fonte: Projeto Executivo Planave S/A. 2019

|                                                                                                                                           |                        |              |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA: |
|                                                                                                                                           | I-OAESV-X-R2/16-250-IV | 2            |        |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE | 7/21   |
|                                                                                                                                           | MD-F01-B17-1101        | B            |        |

## 4.2 Parâmetros do projeto geométrico

O projeto foi desenvolvido considerando as dimensões de vias dos loteamentos originais: Boa Vista III.

No caso de Boa Vista III, os lotes de esquina já estão em curva, não têm tanta interferência.

### a) Dimensões das vias do projeto atual:

caixa de rua = 8,00

raio interno (alinhamento) - 6,00m


raio externo (meio fio) - 8,00m

largura da calçada – 2,00m (0,70m para Serviços e 1,30m circulação livre)

### b) Critérios de Acessibilidade

O item Hierarquia e Tipologia das Vias do Plano de Mobilidade Urbana do Município de Joinville de 2015, define os parâmetros de dimensões das vias e calçadas.

“Dependendo da largura da calçada e fluxo de pedestres, poderão ser instalados nas faixas livres e de serviço das calçadas mobiliários como: bancos, mesas, bebedouros, bancas, paraciclos, floreiras, lixeiras, telefones públicos, caixas de correio, dentre outros, com o objetivo de criar espaços de permanência. **É importante lembrar que a largura mínima para a faixa de circulação é de 1,20m**, não podendo ser obstruída por nenhum elemento fixo ou móvel, garantindo um deslocamento seguro, acessível e contínuo.” (pg. 42)

|                                                                                   |                                       |                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
|  | Nº CLIENTE:<br>I-OAESV-X-R2/16-250-IV | REV. CLIENTE<br>2 | FOLHA:<br><br>8/21 |
|                                                                                   | Nº PLANAVE:<br>MD-F01-B17-1101        | REV. PLANAVE<br>B |                    |

## 5 CRITÉRIOS DE DESAPROPRIAÇÃO

### 5.1 Considerações Gerais

O cadastro de imóveis a desapropriar foi elaborado de acordo com os critérios utilizados pela Secretaria de Patrimônio Imobiliário da PMJ, as Normas Técnicas da ABNT, DNIT e legislação urbanística da Prefeitura de Joinville.

O levantamento foi obtido através de visita ao local com levantamento topográfico dos imóveis, e cadastro dos moradores atingidos com desapropriação total.

A ficha de levantamento dos imóveis a desapropriar identificou:

- Número da moradia – Identificação;
- Nome do Beneficiário (de acordo com o IPTU);
- Foto do imóvel a desapropriar.

No levantamento fundiário dos imóveis, foi pesquisado:


- O banco de dados junto ao site do setor de IPTU da PMJ;
- A Secretaria de Habitação do Município de Joinville;
- 1º Registro Geral de Imóveis de Joinville.

Através das certidões para verificação de propriedade, foram identificadas as dimensões e alinhamento dos lotes, averbados no Registro de Imóveis.

A análise das certidões identificou que as matrículas pesquisadas todas possuem proprietários, algumas com alguns gravames como alienação a CEF – Caixa Econômica Federal, hipoteca ao Banco do Brasil, e gravados com usufruto. No caso da Hipoteca – é de bom tom informar o hipotecário sobre a desapropriação de parte do imóvel.

Na matrícula da União Federal (74.119/1993) outorgando a Prefeitura Municipal de Joinville, na área, temos 22 contratos de aforamento para terceiros, onde na cláusula 08 do referido contrato informa que da quitação, o cessionário terá o domínio útil, ou seja, adquire a propriedade útil em aforamento após a quitação, deverá ser verificada a situação de cada contrato, pois alguns deles possuem dívida parcelada em pagamento. Existe ainda a área utilizada pela Associação dos Pescadores junto ao mangue, a qual será utilizada no projeto.



|                                                                                                                                           |                                       |                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:<br>I-OAESV-X-R2/16-250-IV | REV. CLIENTE<br>2 | FOLHA:<br><br>9/21 |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:<br>MD-F01-B17-1101        | REV. PLANAVE<br>B |                    |

## 5.2 Critérios das Desapropriações

O número total de desapropriações efetivas é de 64 (sessenta e quatro) edificações residenciais e comerciais:

- Interferências nas concordâncias do projeto geométrico, em esquinas;
- Interferências de 0,10 a 0,29m foram desconsideradas, nesse caso as calçadas variam de 1,70 a 1,90m;
- Casos de avanço na calçada foram considerados quando acima de 0,30m;
- Sugere-se que calçadas com 1,00 a 1,20m sejam ampliadas com desapropriação parcial dos lotes.

A dimensão das interferências foi desconsiderada no alinhamento das calçadas de forma a que se mantenha a acessibilidade prevista em normas ABNT, DNIT e legislação municipal.

## 5.3 Relação das Desapropriações Bairro Boa Vista

São de três tipos as desapropriações no loteamento Boa Vista III:

- Desapropriação total de imóveis devido ao encontro das cabeceiras da ponte nas ruas São Leopoldo e São Borja;
- Desapropriação parcial de frente dos lotes para acerto de alinhamento;
- Desapropriação nas esquinas das vias transversais de forma a manter o raio de curvatura das concordâncias.

A tabela a seguir apresenta os tipos de desapropriação:


|                                                                                   |                        |              |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------------------|
|  | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA:<br><br>10/21 |
|                                                                                   | I-OAESV-X-R1/16-250-IV | 1            |                     |
|                                                                                   | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE |                     |
|                                                                                   | MD-F01-B17-1101        | A            |                     |

Tabela 1 - Área Total de Lotes a Desapropriar - Loteamento Boa Vista III - 27/12/2019

Tabela 1 - Custo dos Lotes a Desapropriar Beneficiários - Bairro Boa Vista III - DEZ/2019

| CADASTRO<br>nº | LOGRADOURO       | Nº ATUAL | CONTRATO ORIGINAL |        | NOVO    |        | BENEFICIÁRIO<br>PREFEITURA/SPU (*)                        | TÍTULO RGI E/OU<br>CONTRATO -<br>SPU/PMJ (*) | ÁREA DO LOTE<br>(m²) | ÁREA A<br>DESAPROPRIAR<br>(m²) | ÁREA<br>REMANESCENTE<br>(m²) | CUSTO DE<br>DESAPROPRIAÇÃO<br>(R\$) |
|----------------|------------------|----------|-------------------|--------|---------|--------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
|                |                  |          | Nº LOTE           | QUADRA | Nº LOTE | QUADRA |                                                           |                                              |                      |                                |                              |                                     |
| D11            | Rua São Leopoldo | 1323     | 1                 | XXVI   | 1       | XXVIII | ODAIR MARIA DE PAULA E SILVANILDO PEREIRA DOS SANTOS (**) | S/CONTRATO                                   | 376,49               | 26,98                          | 349,51                       | 28.238,62                           |
| D12            | Rua São Leopoldo | 1327     | 31                | XXVI   | 3       | XXVIII | JOSE CARLOS MARCELINO                                     | 3969                                         | 352,37               | 3,98                           | 348,39                       | 4.243,25                            |
| D13            | Rua São Leopoldo | 1351     | 30                | XXVI   | 4       | XXVIII | OLIVIO ELIAS ROSA                                         | 3970                                         | 368,16               | 4,81                           | 363,35                       | 7.078,90                            |
| D14            | Rua São Leopoldo | 1363     | 29                | XXVI   | 5       | XXVIII | ADELSON FERREIRA DA SILVA                                 | 3971                                         | 366,06               | 15,62                          | 350,44                       | 13.310,27                           |
| D15            | Rua São Leopoldo | 1333     | 28                | XXVI   | 6       | XXVIII | IRONEI DE JESUS OLIVEIRA                                  | 3972                                         | 369,49               | 369,49                         | 0,00                         | 308.379,88                          |
| D16            | Rua São Leopoldo | 1387     | 27                | XXVI   | 7       | XXVIII | OSCAR DA ROSA OLIVEIRA                                    | 3973                                         | 349,23               | 349,23                         | 0,00                         | 485.326,00                          |
| D17            | Rua São Leopoldo | 1337     | 26                | XXVI   | 8       | XXVIII | VALDIR CARLOS DE SOUZA E ROSELI LEMOS DE SOUZA            | 7950                                         | 376,92               | 376,92                         | 0,00                         | 257.664,47                          |
| D18            | Rua São Leopoldo | 1339     | 25                | XXVI   | 9       | XXVIII | JOEL MARCELINO DOS SANTOS                                 | 9371                                         | 367,25               | 367,25                         | 0,00                         | 385.955,14                          |
| D19            | Rua São Leopoldo | 1341     | 24                | XXVI   | 10      | XXVIII | ALBERTO MANOEL DA SILVA                                   | 3981                                         | 354,05               | 354,05                         | 0,00                         | 282.555,98                          |
| D20            | Rua São Leopoldo | 1435     | 23                | XXVI   | 11      | XXVIII | ANTONIO VILSON GONÇALVES                                  | 3982                                         | 376,18               | 376,18                         | 0,00                         | 285.625,59                          |
| D21            | Rua São Leopoldo | 1451     | 22                | XXVI   | 12      | XXVIII | SIMÃO DOS PASSOS E GRAZIELA VIEIRA DOS PASSOS             | 8568                                         | 383,75               | 383,75                         | 0,00                         | 209.151,16                          |
| D22            | Rua São Leopoldo | 1461     | 21                | XXVI   | 13      | XXVIII | VALDECIR FRANCISCO DOS SANTOS                             | 9367-F                                       | 364,55               | 364,55                         | 0,00                         | 161.430,37                          |
| D23            | Rua São Leopoldo | s/n      | 20                | XXVI   | 14      | XXVIII | LUCINEIA DOS SANTOS                                       | 5967                                         | 412,82               | 412,82                         | 0,00                         | 153.604,28                          |
| D24            | Rua São Leopoldo | 1444     | 22                | XXVII  | 15      | XXVII  | EDIVAN ANTONIO DA SILVA                                   | 9677                                         | 281,17               | 281,17                         | 0,00                         | 258.333,04                          |
| D49            | Rua São Borja    | 1432     | 17                | XXVII  | 11      | XXVII  | AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA                              | 6795                                         | 329,89               | 21,50                          | 308,39                       | 17.605,28                           |
| D50            | Rua São Borja    | 1421     | 16                | XXVII  | 12      | XXVII  | GABRIELA MARCELINO KURCHAKI                               | 12960                                        | 333,00               | 20,00                          | 313,00                       | 11.507,68                           |
| D51            | Rua São Borja    | s/n      | 15                | XXVII  | 13      | XXVII  | MIGUEL BORGES                                             | 14475                                        | 264,76               | 15,47                          | 249,29                       | 13.595,88                           |
| D52            | Rua São Borja    | s/n      | 14                | XXVII  | 14      | XXVII  | SILVANA DE PAULA                                          | 11371                                        | 287,47               | 8,53                           | 278,94                       | 10.203,33                           |
| <b>TOTAL</b>   |                  |          |                   |        |         |        |                                                           |                                              |                      | <b>3.752,30</b>                |                              | <b>2.893.809,12</b>                 |

(\*) Dados fornecidos pela Secretaria de Habitação do Município de Joinville em 06/12/2018

(\*\*) Valores informados com base nas informações do sistema de informações da Secretaria de Habitação na data de 19/05/2017, sofrendo alterações diárias em função da penalidade de multa e juros diários dos contratos inadimplentes.

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | DESAPROPRIAÇÃO TOTAL   |
|  | DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL |

Tabela 3a - Custo da Área da Associação dos Pescadores - Benfeitorias - Bairro Boa Vista III - Dez/2019

|     |               |        |  |  |  |  | Área (m²)                          |                 | Custo (R\$/m²) |  | Total (R\$)         |
|-----|---------------|--------|--|--|--|--|------------------------------------|-----------------|----------------|--|---------------------|
| D66 | Rua São Borja | 1390-A |  |  |  |  | ASSOCIAÇÃO PESCADORES - BOXES      | 1306,04         | 942,58         |  | 1.231.047,18        |
|     | Rua São Borja | 1390   |  |  |  |  | ASSOCIAÇÃO PESCADORES - REFEITÓRIO | 376,17          | 942,58         |  | 354.570,32          |
|     | <b>TOTAL</b>  |        |  |  |  |  |                                    | <b>1.682,21</b> |                |  | <b>1.585.617,50</b> |

|                                                            |                        |              |        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------|
| <b>PT PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA: |
|                                                            | I-OAESV-X-R2/16-250-IV | 2            |        |
|                                                            | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE | 11/21  |
|                                                            | MD-F01-B17-1101        | B            |        |

## 6 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA

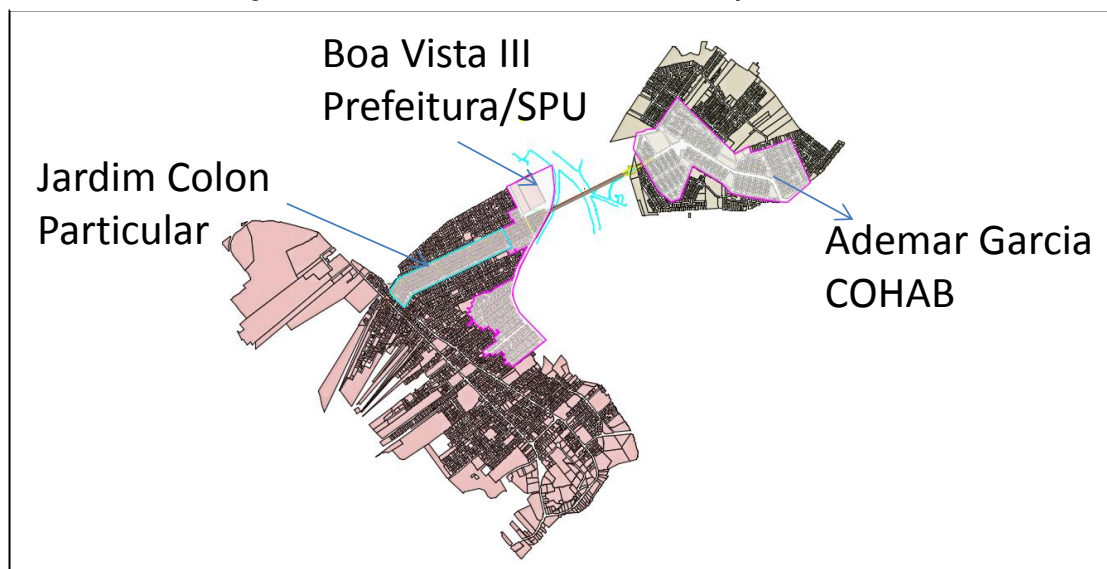
A área de intervenção é composta de três loteamentos: **Boa Vista III e Jardim Colon e Bairro Ademar Garcia.**

Estes loteamentos são originários de parcelamentos implantados na década de 80, Boa Vista III, o terreno era de Marinha, da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), que em 1993 repassou à Prefeitura Municipal de Joinville o Contrato de Cessão sob regime de aforamento, onde o outorgado cessionário fica desobrigado do pagamento do foro anual. Neste caso, os beneficiários possuem contrato de cessão com a PMJ, que está em processo de regularização fundiária pela Secretaria de Habitação do Município.

Jardim Colon é de propriedade particular e os moradores compraram do parcelador. Aqui as interferências se dão nas esquinas e em locais espalhados pelas quadras, onde os moradores avançaram seus limites na área das calçadas.

O Bairro Ademar é um conjunto habitacional da COHAB/SC. Nesta área não existem interferências nas quadras.

Figura 2 - Loteamentos da área de intervenção da Ponte.



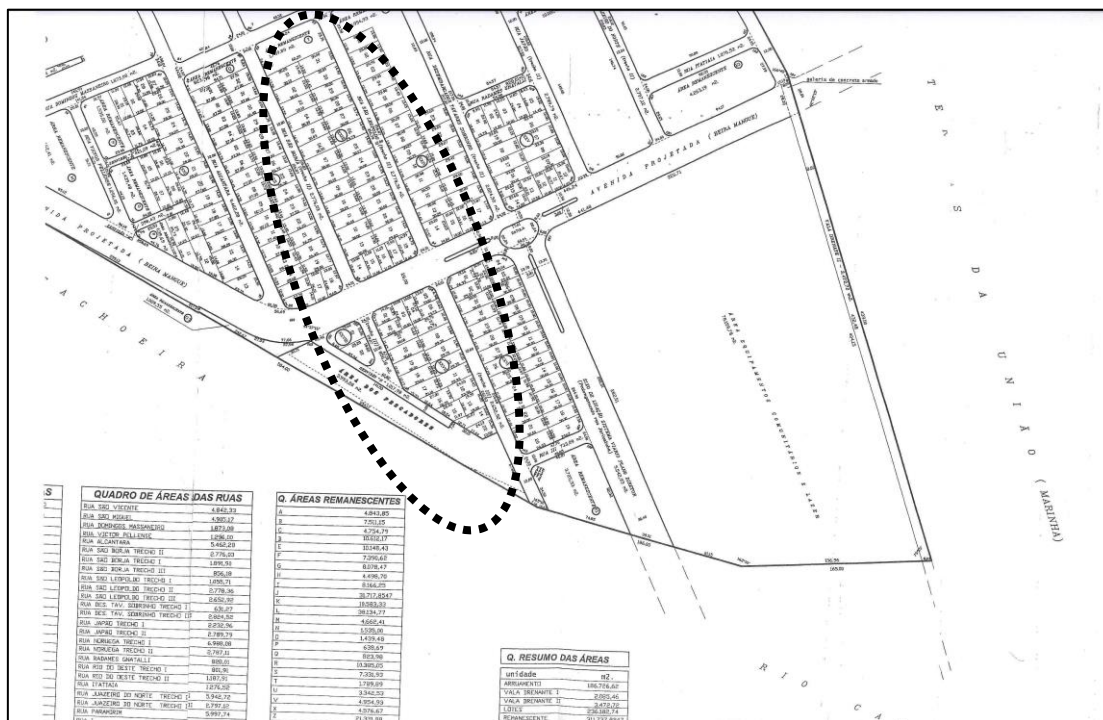
Fonte: Mapa base da Prefeitura do Município de Joinville. 2018.

|                        |              |        |
|------------------------|--------------|--------|
| Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA: |
| I-OAESV-X-R2/16-250-IV | 2            | 12/21  |
| Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE |        |
| MD-F01-B17-1101        | B            |        |

## 6.1 Bairro Boa Vista

Quadras impactadas em Boa Vista III são as XXVI / XXVII / XXVIII. Lotes nas ruas São Leopoldo e São Borja.

Figura 3 - Parcelamento Original de Boa Vista III.



Fonte: Foto do original do parcelamento – Secretaria de Habitação. 2018.



|                                                                                                                                         |                        |              |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA: |
|                                                                                                                                         | I-OAESV-X-R2/16-250-IV | 2            |        |
|                                                                                                                                         | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE | 13/21  |
|                                                                                                                                         | MD-F01-B17-1101        | B            |        |

Figura 4 - Contrato de Concessão União Federal e Prefeitura de Joinville 1993 FI01.



**Registro  
de Imóveis  
Joinville**

Titular: Bianca Castellar de Faria  
Rua XV de Novembro, 817  
Centro - Joinville - SC  
www.rijoinville.com.br  
Fone: (47) 3026-5147

Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**

Ficha Nº - 01 -  
Ano 1.993.

Matrícula Nº - 74.119 -      Data: 13 de outubro de 1.993.-

**IMÓVEL:-** Um terreno de marinha, situado na Região Leste, /  
Bairro Boa Vista II, neste Município, com a seguinte des-  
crição: Iniciando no ponto 1, bordo da rua dos Geraneos, /  
onde inscreve um ângulo de 116º00', seguindo na direção SE  
numa distância de 432,00 metros até atingir o ponto 2, con-  
frontando com terras da União, inscrevendo um ângulo de /  
90º30', seguindo na direção NE numa distância de 456,00 me-  
tros até atingir o ponto 3, inscrevendo um ângulo de 228º1  
0', seguindo na direção SE numa distância de 324,00 metros  
até atingir o ponto 4; inscrevendo um ângulo de 198º30', /  
seguindo na direção SE numa distância de 504,00 metros até  
atingir o ponto 5, inscrevendo um ângulo de 165º10', se-  
guindo na direção SE numa distância de 186,00 metros até /  
atingir o ponto 6; inscrevendo um ângulo de 162º30' seguin-  
do na direção NE numa distância de 165,00 metros até atin-  
gir o ponto 7; do ponto 2 ao ponto 7 confronta-se com o ca-  
nal interceptor Boa Vista inscrevendo um ângulo de 77º55',  
seguindo na direção NW numa distância de 439,00 metros até  
atingir o ponto 8; inscrevendo um ângulo de 166º45' seguin-  
do na direção NW numa distância de 841,00 metros até atin-  
gir o ponto 9; do ponto 7 ao ponto 9 confronta-se com ter-  
ras da União; inscrevendo um ângulo de 35º50' seguindo na  
direção SW numa distância de 136,00 metros até atingir o  
ponto 10, inscrevendo um ângulo de 157º10' seguindo na di-  
reção SE numa distância de 415,00 metros até atingir o pon-  
to 11; no ponto 11 desenvolve uma curva de 120,63 metros /  
até atingir o ponto 13, inscrevendo um ângulo de 269º35' /  
seguindo na direção NW numa distância de 563,15 metros até  
atingir o ponto 14, no ponto 14 desenvolve uma curva de /  
169,02 metros até atingir o ponto 16; inscrevendo um ângu-  
lo de 270º30' seguindo na direção NE numa distância de 117,  
90 metros até atingir o ponto 17; no ponto 17 desenvolve  
uma curva de 150,96 metros até atingir o ponto 19; inscre-  
vendo um ângulo de 90º15' seguindo na direção SW numa dis-  
tância de 244,00 metros até atingir o ponto 20; inscreven-  
do um ângulo de 205º30' seguindo na direção SW numa distân-  
cia de 245,00 metros até atingir o ponto 21; inscrevendo  
um ângulo de 137º45' seguindo na direção SW numa distância


CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO  
CGC 83.545.350/0001-60  
Joinville - Santa Catarina

cont. no verso...

Certidão da matrícula nº: 74.119  
Impresso em: 18/07/2016

|                                                            |                        |              |        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------|
| <b>PT PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA: |
|                                                            | I-OAESV-X-R2/16-250-IV | 2            |        |
|                                                            | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE | 14/21  |
|                                                            | MD-F01-B17-1101        | B            |        |

Figura 5 - Contrato de Concessão União Federal e Prefeitura de Joinville 1993-FI 02.




Titular: Bianca Castellar de Faria  
 Rua XV de Novembro, 817  
 Centro - Joinville - SC  
 www.rijoinville.com.br  
 Fone: (47) 3026-9147

Continuação da Matrícula Nº - 74.119 -

de 292,00 metros até atingir o ponto 1; do ponto 9 ao ponto 1 ' confronta-se com terras de quem de direito, contendo a área total de 822.358,4247 metros quadrados.-

**REMPREITÓRIAS:-** Não há.-


**PROPRIETÁRIA:-** UNIÃO FEDERAL.-

Oficial 


RRO

**R-1:-** Em, 13 de outubro de 1.993.-

**TÍTULO:-** Certidão nº-037/93 fls.164/167vº do 14-04 de Termos Di versos e Escrituras da Delegacia do Patrimônio da União, consta o seguinte: " CONTRATO DE CESSÃO, SOB O REGIME DE AFORAMENTO", datada de 14.09.1993.- **OUTORGANTE CEDEnte:-** UNIÃO FEDERAL; repre sentada no ato, de acordo com o art. 14, inciso V, do Decreto- lei nº-147 de 03.02.1967, pelo sr. Procurador da Fazenda Nacio nal em Santa Catarina, Dr. Olegário Silveira Versiani dos Anjos **OUTORGADO: CESSIONÁRIO:-** MUNICÍPIO DE JOINVILLE; no ato repre- sentado pelo Prefeito Municipal sr. WITTICH FREITAS.- **CONDIÇÕES** O Outorgado Cessionário fica desobrigado do pagamento do foro anual de CR\$-167.159,02, correspondente a 0,6% do valor do domí nio pleno do terreno, enquanto o imóvel lhe estiver aforado.- ' As demais condições constam do referido Contrato.- (15)Ohs)-.-

Oficial 

RRO



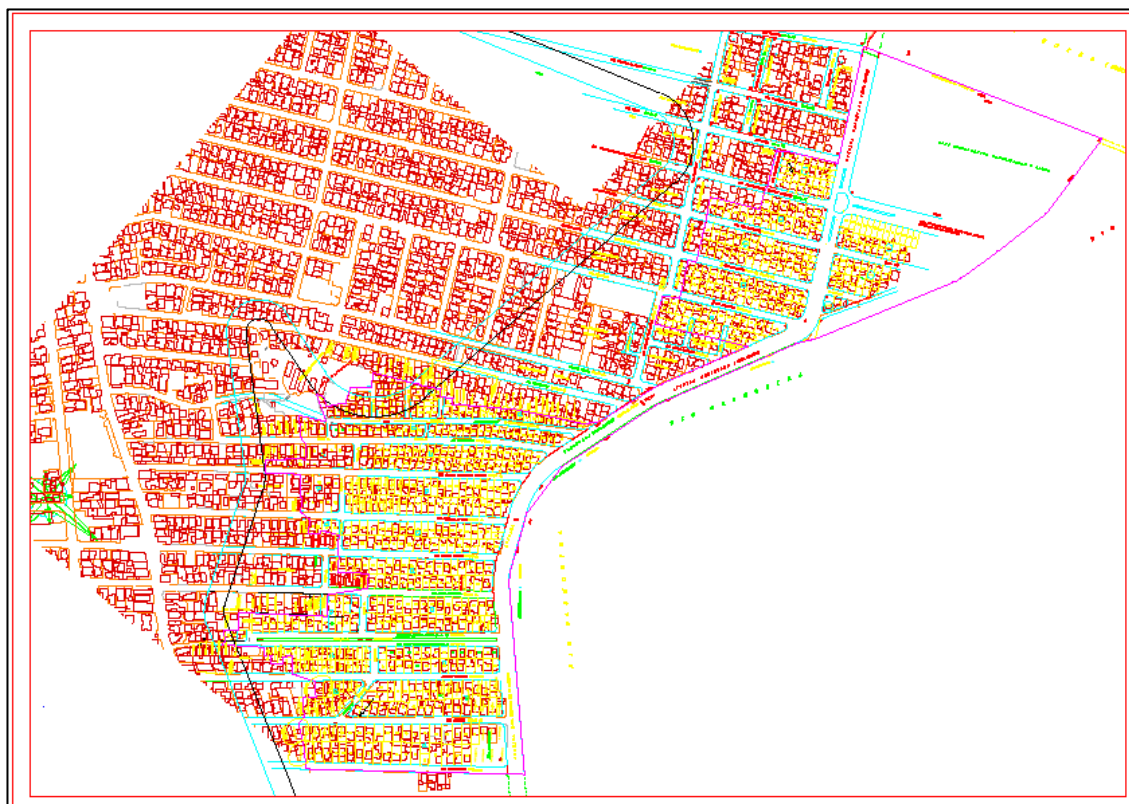
Certidão da matrícula nº: 74.119  
 Impresso em: 18/07/2016

Fonte: Secretaria de Habitação e Patrimônio Imobiliário da PMJ. 2018.




|                                                         |                        |              |        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------|
| <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA: |
|                                                         | I-OAESV-X-R2/16-250-IV | 2            |        |
|                                                         | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE | 15/21  |
|                                                         | MD-F01-B17-1101        | B            |        |

Figura 6 - Planta de limites do Contrato de Concessão União Federal e Prefeitura de Joinville.



Fonte: Secretaria de Habitação e Patrimônio Imobiliário da PMJ. 2018.

|                                                                                                                                           |                                       |                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:<br>I-OAESV-X-R2/16-250-IV | REV. CLIENTE<br>2 | FOLHA:<br><br>16/21 |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:<br>MD-F01-B17-1101        | REV. PLANAVE<br>B |                     |

## 7 CUSTO DA DESAPROPRIAÇÃO

### 7.1 Critérios de Avaliação

O custo estimado de desapropriação foi desenvolvido através de pesquisa imobiliária local que subsidiam os Laudos de Avaliação de cada imóvel afetado de acordo com as tipologias de cada um e das posturas urbanísticas em cada área.

O loteamento Boa Vista III, por se tratar de uma área da Prefeitura Municipal de Joinville, oriunda da SPU, em processo de regularização fundiária pela Secretaria de Habitação, com elaboração de novo parcelamento e averbação no 1º RGI de Joinville, deverá ser analisado pelo órgão competente o tipo de desapropriação.

Para as ocupações e construções em regime de aforamento será necessária a avaliação pelo valor de mercado da área, englobando o imóvel como um todo, terreno e benfeitoria, já que aforamento é um contrato pelo qual ocorre a transferência do domínio útil e perpetuo de um imóvel por seu proprietário, sob o pagamento de um foro anual, certo e invariável.


O correndo apenas a concessão da ocupação, onde o ocupante apenas tem a liberação da ocupação, arcando com a taxa de ocupação para União a avaliação será feita apenas sobre a benfeitoria, construção.

O custo das benfeitorias está calculado pelo valor de metro quadrado de construção do Sinduscon/Seconci do Estado de Santa Catarina. As informações do CUB/m² do estado de Santa Catarina também podem ser encontradas no site: <http://www.cub.org.br/>. Cujo valor médio para a área residencial de Maio/2019 está em R\$ 1.851,79 (hum mil, oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e nove centavos). Valor de construção de galpão industrial de Maio/2019 está em R\$ 942,58 (novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e oito centavos).

Optamos por apresentar os dois valores, devido à planilha de situação jurídica fundiária pesquisada nos contratos recebidos, por existirem alguns em situação de dívida e outros com quitação.

Existem ainda casos em que o beneficiário se utilizou do espaço público para ampliar seu lote e dessa forma não haverá indenização de terreno e sim da benfeitoria, ou seja a reconstrução do muro existente, sem desapropriação do terreno.




|                                                                                                                                           |                                       |                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:<br>I-OAESV-X-R2/16-250-IV | REV. CLIENTE<br>2 | FOLHA:<br><br>17/21 |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:<br>MD-F01-B17-1101        | REV. PLANAVE<br>B |                     |

Observamos ainda que existem pequenas diferenças de área entre o que está consignado em contrato e o que está proposto no novo parcelamento em aprovação no 1º Registro de Imóveis de Joinville que podem causar desconforto na negociação. Embora a assinatura de revisão dos novos contratos, com a averbação do novo parcelamento, ainda não tenha sido celebrada, trabalhamos com a área da futura averbação, visto que haverá a assinatura de novos contratos.

A área da Associação dos Pescadores embora o presidente atual tenha informado possuir um contrato assinado com a Prefeitura de Joinville por 99 anos, o qual ele não apresentou, nem a prefeitura forneceu, foi calculado o valor pela benfeitoria, pelo custo do metro quadrado de construção da tipologia galpão.

No ato de negociação da prefeitura com o beneficiário do imóvel deverá ser consultado o setor de contratos para atualização dos valores de dívida existentes.


A tabela 2 a seguir apresenta a situação dos contratos dos lotes a desapropriar.

|                                                                                                                                           |                        |              |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------------------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:            | REV. CLIENTE | FOLHA:<br><br>18/21 |
|                                                                                                                                           | I-OAESV-X-R1/16-250-IV | 1            |                     |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:            | REV. PLANAVE |                     |
|                                                                                                                                           | MD-F01-B17-1101        | A            |                     |

**Tabela 2 - Lotes a Desapropriar Beneficiários e Status de Pagamento - Bairro Boa Vista III - Dez/2019**

| Tabela 2 - Lotes a Desapropriar Beneficiários - Jardim Colon - Dez/2019 |                  |           |          |          |        |         |        |                                                           |                          |                                              |                                  |                          |                                         |                                                    |                                    |                     |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|----------|----------|--------|---------|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| CADASTRO<br>NÚMERO                                                      | LOGRADOURO       | CEP       | Nº ATUAL | ORIGINAL |        | NOVO    |        | BENEFICIÁRIO PREFEITURA/SPU (*)                           | INSCRIÇÃO<br>IMOBILIÁRIA | TÍTULO RGI E/OU<br>CONTRATO -<br>SPU/PMJ (*) | MATRÍCULA/ PARTE<br>DA MATRÍCULA | STATUS 06/12/2018<br>(*) | ÁREA À DESAPROPRIAR<br>(m2) - ESCRITURA | ÁREA REMANESCENTE<br>(m2) - ESCRITURA -<br>PROJETO | ÁREA CONSTRUÍDA<br>TOPOGRAFIA (m2) | DESAPROPRIAÇÃO TIPO |
|                                                                         |                  |           |          | Nº LOTE  | QUADRA | Nº LOTE | QUADRA |                                                           |                          |                                              |                                  |                          |                                         |                                                    |                                    |                     |
| D11                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1323     | 1        | XXVI   | 1       | XXVIII | ODAIR MARIA DE PAULA E SILVANILDO PEREIRA DOS SANTOS (**) | 13-21-21-50-156          | S/CONTRATO                                   | 74.119                           | NÃO INFORMADO            | 26,98                                   | 349,51                                             | 186,68                             | PARCIAL/MURO        |
| D12                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1327     | 31       | XXVI   | 3       | XXVIII | JOSE CARLOS MARCELINO                                     | 13-21-21-50-132          | 3969                                         | 74.119                           | DÍVIDA                   | 3,98                                    | 348,39                                             | 159,95                             | PARCIAL/MURO        |
| D13                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1351     | 30       | XXVI   | 4       | XXVIII | OLIVIO ELIAS ROSA                                         | 13-21-21-50-120          | 3970                                         | 74.119                           | QUITADO                  | 4,81                                    | 363,35                                             | 265,19                             | PARCIAL/MURO        |
| D14                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1363     | 29       | XXVI   | 5       | XXVIII | ADELSON FERREIRA DA SILVA                                 | 13-21-21-50-108          | 3971                                         | 74.119                           | DÍVIDA                   | 15,62                                   | 350,44                                             | 166,60                             | PARCIAL/MURO        |
| D15                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1333     | 28       | XXVI   | 6       | XXVIII | IRONEI DE JESUS OLIVEIRA                                  | 13-21-21-50-96           | 3972                                         | 74.119                           | DÍVIDA                   | 369,49                                  | 0,00                                               | 160,02                             | TOTAL               |
| D16                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1387     | 27       | XXVI   | 7       | XXVIII | OSCAR DA ROSA OLIVEIRA                                    | 13-21-21-50-84           | 3973                                         | 74.119                           | DÍVIDA                   | 349,23                                  | 0,00                                               | 229,55                             | TOTAL               |
| D17                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1337     | 26       | XXVI   | 8       | XXVIII | VALDIR CARLOS DE SOUZA E ROSELI LEMOS DE SOUZA            | 13-21-21-50-72           | 7950                                         | 74.119                           | QUITADO                  | 376,92                                  | 0,00                                               | 207,87                             | TOTAL               |
| D18                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1339     | 25       | XXVI   | 9       | XXVIII | JOEL MARCELINO DOS SANTOS                                 | 13-21-21-50-60           | 9371                                         | 74.119                           | DÍVIDA                   | 367,25                                  | 0,00                                               | 212,60                             | TOTAL               |
| D19                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1341     | 24       | XXVI   | 10      | XXVIII | ALBERTO MANOEL DA SILVA                                   | 13-21-21-50-48           | 3981                                         | 74.119                           | QUITADO                  | 354,05                                  | 0,00                                               | 153,33                             | TOTAL               |
| D20                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1435     | 23       | XXVI   | 11      | XXVIII | ANTONIO VILSON GONÇALVES                                  | 13-21-21-50-36           | 3982                                         | 74.119                           | DÍVIDA                   | 376,18                                  | 0,00                                               | 162,18                             | TOTAL               |
| D21                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1451     | 22       | XXVI   | 12      | XXVIII | SIMÃO DOS PASSOS E GRAZIELA VIEIRA DOS PASSOS             | 13-21-21-50-24           | 8568                                         | 74.119                           | DÍVIDA                   | 383,75                                  | 0,00                                               | 136,17                             | TOTAL               |
| D22                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1461     | 21       | XXVI   | 13      | XXVIII | VALDECIR FRANCISCO DOS SANTOS                             | 13-21-21-50-12           | 9367-F                                       | 74.119                           | DÍVIDA                   | 364,55                                  | 0,00                                               | 96,58                              | TOTAL               |
| D23                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | s/n      | 20       | XXVI   | 14      | XXVIII | LUCINEIA DOS SANTOS                                       | 13-21-21-50-14           | 5967                                         | 74.119                           | DÍVIDA                   | 412,82                                  | 0,00                                               | 51,71                              | TOTAL               |
| D24                                                                     | Rua São Leopoldo | 89206-410 | 1444     | 22       | XXVII  | 15      | XXVII  | EDIVAN ANTONIO DA SILVA                                   | 13-21-11-59-441          | 9677                                         | 74.119                           | NÃO INFORMADO            | 281,17                                  | 0,00                                               | 107,44                             | TOTAL               |
| D49                                                                     | Rua São Borja    | 89206-400 | 1432     | 17       | XXVII  | 11      | XXVII  | AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA                              | 13-21-11-59-89           | 6795                                         | 74.119                           | NÃO INFORMADO            | 21,50                                   | 308,39                                             | 0,00                               | PARCIAL/MURO        |
| D50                                                                     | Rua São Borja    | 89206-400 | 1421     | 16       | XXVII  | 12      | XXVII  | GABRIELA MARCELINO KURCHAKI                               | 13-21-11-59-74           | 12960                                        | 74.119                           | NÃO INFORMADO            | 20,00                                   | 313,00                                             | 0,00                               | PARCIAL/MURO        |
| D51                                                                     | Rua São Borja    | 89206-400 | s/n      | 15       | XXVII  | 13      | XXVII  | MIGUEL BORGES                                             | 13-21-11-59-0354         | 14475                                        | 74.119                           | NÃO INFORMADO            | 15,47                                   | 249,29                                             | 0,00                               | PARCIAL/MURO        |
| D52                                                                     | Rua São Borja    | 89206-400 | s/n      | 14       | XXVII  | 14      | XXVII  | SILVANA DE PAULA                                          | 13-21-11-59-364          | 11371                                        | 74.119                           | NÃO INFORMADO            | 8,53                                    | 278,98                                             | 163,33                             | PARCIAL/MURO        |

(\*) Dados fornecidos pela Secretaria de Habitação de Joinville.

|                                                                                   |                                       |                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------|
|  | Nº CLIENTE:<br>I-OAESV-X-R1/16-250-IV | REV. CLIENTE<br>1 | FOLHA:<br>19/21 |
|                                                                                   | Nº PLANAVE:<br>MD-F01-B17-1101        | REV. PLANAVE<br>A |                 |

## 7.2 Cálculo da Desapropriação

O valor total de desapropriação para o conjunto de lotes de Boa Vista III, está fundamentado nos Laudos de Avaliação Imobiliária anexos a este relatório.

Custo de desapropriação total e parcial:

**R\$ 2.893.809,12** (dois milhões, oitocentos e noventa e três mil, oitocentos e nove e doze centavos).

Valor de Custo das Benfeitorias da Área da Associação dos Pescadores é de:

**R\$ 1.585.617,50** (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e dezessete e cinquenta centavos).


|                                                                                                                                           |                                       |                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:<br>I-OAESV-X-R1/16-250-IV | REV. CLIENTE<br>1 | FOLHA:<br><br>20/21 |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:<br>MD-F01-B17-1101        | REV. PLANAVE<br>A |                     |

Tabela 3 - Composição do Custo do CUB/m² Maio/2019.

CUB/m²

Relatório 5 - Composição CUB/m² (Valores em R\$/m²)

CUB/m² dados de Abril/2019, para ser usado em Maio/2019

M.Obra com Encargos Sociais

SINDUSCON

SECONCI

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

| Item                     | R1-B     | PP-4-B   | R8-B     | PIS      |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Materials                | 605,51   | 672,37   | 651,31   | 481,10   |
| Mão de Obra              | 982,28   | 824,14   | 775,04   | 669,37   |
| Despesas Administrativas | 66,81    | 17,77    | 15,99    | 16,57    |
| Equipamentos             | 2,98     | 2,88     | 3,02     | 1,51     |
| Total                    | 1.657,58 | 1.517,16 | 1.445,36 | 1.168,55 |

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

| Item                     | R1-N     | PP-4-N   | R8-N     | R16-N    |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Materials                | 597,80   | 613,82   | 551,70   | 540,27   |
| Mão de Obra              | 1.345,17 | 1.189,91 | 1.068,42 | 1.027,18 |
| Despesas Administrativas | 62,73    | 75,23    | 34,71    | 28,72    |
| Equipamentos             | 0,21     | 0,04     | 4,05     | 3,86     |
| Total                    | 2.005,91 | 1.879,00 | 1.658,88 | 1.600,03 |

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

| Item                     | R1-A     | R8-A     | R16-A    |
|--------------------------|----------|----------|----------|
| Materials                | 902,03   | 773,37   | 765,47   |
| Mão de Obra              | 1.459,50 | 1.130,64 | 1.269,97 |
| Despesas Administrativas | 59,31    | 40,92    | 35,50    |
| Equipamentos             | 0,26     | 3,82     | 5,79     |
| Total                    | 2.421,10 | 1.948,75 | 2.076,73 |

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

| Item                     | CAL-8-N  | CSL-8-N  | CSL-16-N |
|--------------------------|----------|----------|----------|
| Materials                | 677,99   | 553,43   | 751,25   |
| Mão de Obra              | 1.190,83 | 1.075,26 | 1.432,02 |
| Despesas Administrativas | 46,50    | 36,71    | 41,18    |
| Equipamentos             | 6,84     | 4,34     | 6,72     |
| Total                    | 1.922,16 | 1.669,74 | 2.231,17 |

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

| Item                     | CAL-8-A  | CSL-8-A  | CSL-16-A |
|--------------------------|----------|----------|----------|
| Materials                | 780,37   | 667,41   | 894,71   |
| Mão de Obra              | 1.202,24 | 1.105,51 | 1.473,02 |
| Despesas Administrativas | 46,50    | 36,71    | 41,18    |
| Equipamentos             | 6,84     | 4,37     | 6,67     |
| Total                    | 2.035,95 | 1.814,00 | 2.415,58 |

Projeto-Padrão Residência Popular

| Item                     | RP1Q     |
|--------------------------|----------|
| Materials                | 507,91   |
| Mão de Obra              | 1.280,87 |
| Despesas Administrativas | 0,00     |
| Equipamentos             | 3,79     |
| Total                    | 1.792,57 |

Projeto-Padrão Galpão Industrial


| Item                     | GI     |
|--------------------------|--------|
| Materials                | 342,78 |
| Mão de Obra              | 598,20 |
| Despesas Administrativas | 0,00   |
| Equipamentos             | 1,60   |
| Total                    | 942,58 |

Valor de CUB/m² de construção de Galpão Industrial utilizado no cálculo da Benfeitoria.

Sinduscon Grande Florianópolis-SC

Página 1/1 | Data de emissão: 02/05/2019 14:04

Fonte: Sinduscon/Secovi Estado de Santa Catarina

|                                                                                                                                           |                                       |                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
|  <b>PLANAVE S.A.</b><br>Estudos e Projetos de Engenharia | Nº CLIENTE:<br>I-OAESV-X-R2/16-250-IV | REV. CLIENTE<br>2 | FOLHA:<br><br>21/21 |
|                                                                                                                                           | Nº PLANAVE:<br>MD-F01-B17-1101        | REV. PLANAVE<br>B |                     |

## 8 REFERÊNCIAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, **NBR 14653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos, 2011.**

IBAPE: AVALIAÇÕES PARA GARANTIAS. EDITORA PINI.

\_\_\_\_\_ NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS DO IBAPE SP - PROCEDIMENTOS GERAIS:2005.

DANTAS, Rubens Alves, **A introdução da Metodologia Científica na Engenharia de Avaliações.** Editora: Pini. 2ª Edição Ano: 2005.

PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL (LAP) - Entre a Av. Alvino Hansen (bairro Adhemar Garcia) e as Ruas São Leopoldo e São Borja (bairro Boa Vista) - Joinville/SC Outubro de 2014 - AZIMUTE Consultoria e Projetos de Engenharia.

Secretaria de Habitação de Joinville, Levantamento de Débitos dos Contratos de Cessão sob o Regime de Aforamento, 19/05/2019.

SINDUSCON/SECONCI, Custo do CUB/m<sup>2</sup> da construção Civil em Maio/2019.

STANLEY L. McMICHAEL, “Tratado de Transacción”