

## **CONTRATO SEI Nº 104/2021**

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE  
AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Nº J36/2021 - 13-20-1-56-555

TIPO DO IMÓVEL: *Comercial – Casa Enxaimel*

SOLICITANTE: *Secretaria de Infraestrutura Urbana de Joinville*

PROPRIETÁRIO: *Município de Joinville*

FINALIDADE: *Valor para Permissão de uso remunerado*

ENDEREÇO: *Rua Ottokar Doerffel - Bairro Anita Garibaldi - Joinville, SC -  
CEP: 89203-307*



VALOR LOCATIVO MENSAL:

**R\$ 6.050,00** (Seis mil e cinquenta reais / mês)

MAIO / 2021

## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>OBJETO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>CONTRATANTE .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>PROPRIETÁRIO.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>13</b>
	<b>ANEXO I – FICHA CADASTRAL .....</b>	<b>14</b>
	<b>ANEXO II – REGISTRO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>15</b>
	<b>ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO.....</b>	<b>18</b>
	<b>ANEXO IV – MEMORIAL DE CÁLCULO.....</b>	<b>27</b>
	<b>ANEXO IV – TABELA CUB .....</b>	<b>35</b>
	<b>ANEXO V – TABELA ROSS / HEIDECKE.....</b>	<b>36</b>
	<b>ANEXO VI – ART .....</b>	<b>37</b>

## 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do Imóvel: *Permissão de Uso Remunerada – Espaço da Casa Enxaimel.*

Ocupante do Imóvel: *Desocupado (final da construção)*

Objetivo da Avaliação: *Valor para Permissão de Uso Remunerada.*

Finalidade do Laudo: *Permissão de Uso Remunerada*

Endereço: *Rua Ottokar Doerffel - Bairro Anita Garibaldi - Joinville, SC - CEP: 89203-307*

Inscrição Cadastral: *13-20-1-56-555*

Matrículas: *Nº 14187 - 2º Ofício do Registro de Imóveis de Joinville SC*

Coordenadas: *Latitude: -26.319046° / Longitude: -48.870806°*

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de permissão de uso remunerada para exploração comercial da Casa Enxaimel.

Os métodos e procedimentos utilizados se encontram no Item 7 deste Laudo.

O roteiro de trabalho realizado no presente laudo foi o seguinte:

- 1) Vistoria do imóvel avaliando e de suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração;
- 2) Coleta dos dados amostrais conforme Anexo III;
- 3) Avaliação do imóvel em estudo, mediante as aplicações das Normas ABNT 14.653 parte 1 e 2, apresentando os resultados através do presente laudo de avaliação.

Sumário de Valores:

VALOR LOCATIVO MENSAL:

**R\$ 6.050,00** (Seis mil e cinquenta reais / mês)

Valor de Mercado Inferior = R\$ 5.550,00 (Cinco mil, quinhentos e cinquenta reais/mês)

Valor de Mercado Superior = R\$ 6.550,00 (Seis mil, quinhentos e cinquenta reais/mês)

Data base da Avaliação: Maio / 2021

## **2. CONTRATANTE**

Município de Joinville – Secretaria de Infraestrutura Urbana.

## **3. PROPRIETÁRIO**

Município de Joinville.

## **4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO**

Casa no estilo Enxaimel, com área construída de 176,64 m<sup>2</sup>. A casa estava construída no terreno de uma empresa na região quando foi tombada pela Secretaria da Cultura. Foi praticamente destruída por um incêndio e a empresa se prontificou a recuperar a casa, mas em outro local. A casa foi reconstruída em um terreno na Rua Ottokar Doerffel (próximo a BR 101), junto ao Joinville Convention & Visitors Bureau (Prédio Baltasar Buschle).

A visita ao local ocorreu no dia 18/05/21 com o Sr. Caio, da Secretaria de Cultura e Turismo.

A casa possui estrutura em madeira, piso e janelas de madeira, pintura nas paredes, estrutura do telhado em madeira e telhas cerâmicas. Será construído um ático para aproveitar a área do forro. Possui uma varanda na frente e lateral, cinco salas e banheiros externos.

A visita ao local ocorreu no dia 18/05/21 com o Sr. Caio da Secretaria de Cultura e Turismo.

As fotos a seguir melhor ilustram as características do imóvel.

Fotos do imóvel avaliando:



FOTO 01 – Frente da Casa Enxaimel.



FOTO 02 – Frente e Lateral da Casa Enxaimel.



FOTO 03 – Fundos da Casa Enxaimel



FOTO 04 – Visão interna da Casa Enxaimel



FOTO 05 – Visão interna da Casa Enxaimel



FOTO 06 – Visão interna da Casa Enxaimel



FOTO 07 – Local dos banheiros



FOTO 08 – Estacionamento

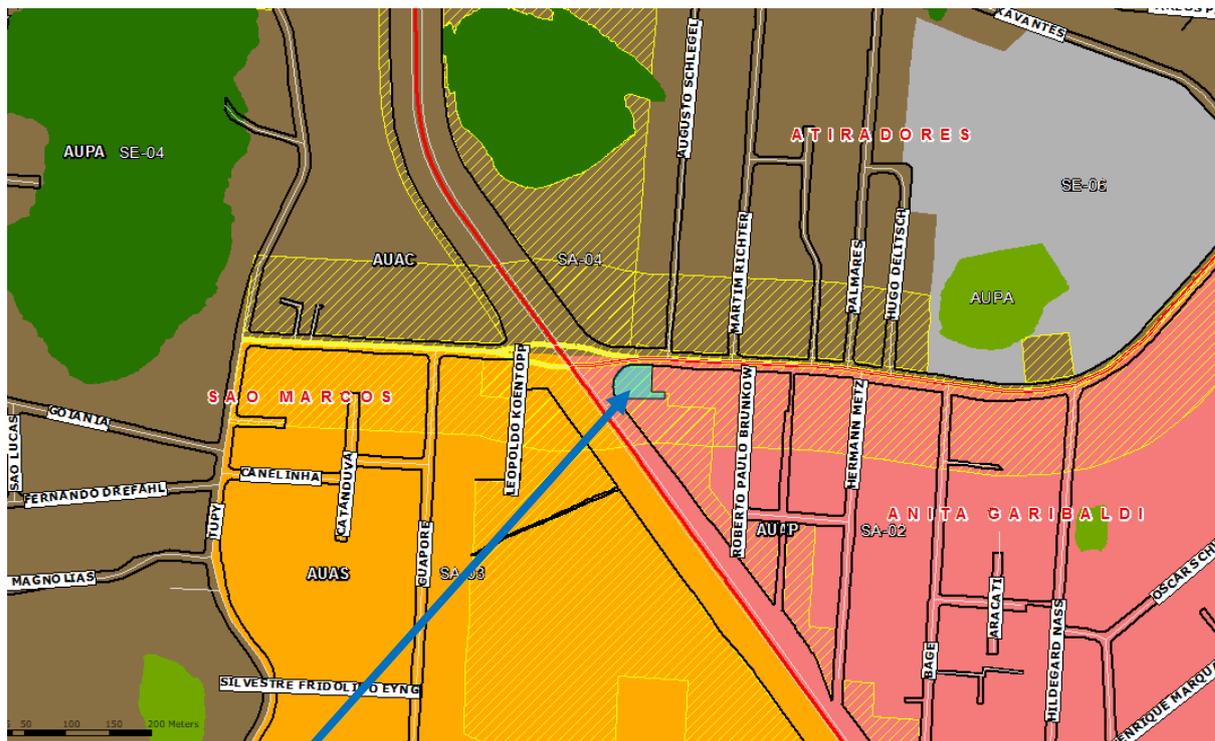


FOTO 09 – Logradouro



FOTO 10 – Entrada ao estacionamento

Zoneamento:



AVALIANDO

Macrozoneamento: AUAP – Área Urbana de Adensamento Prioritário

Zoneamento: SA02 – Setor de Adensamento Prioritário SA02

O imóvel em questão está inserido na área de influência de faixa rodoviária e faixa viária, inclusive fazendo frente para a rua que deu origem à referida faixa viária, conforme item 1.15 do Anexo IX da Lei 470/2017 – Lei do Ordenamento Territorial.

## 5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, Matrícula nº 14187 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Joinville SC de 01/04/2021;
- No Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Joinville;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria realizada em 18/05/2021; e

- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado.

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

- O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao seu exercício profissional, estabelecido na resolução 218 do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), em seu parágrafo 7º.

- A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Resolução 205 de 20 de dezembro de 1971).

## **6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

### a) Liquidez: Baixa

Devido as incertezas no mercado imobiliário agravados pela pandemia do COVID 19, a locação de imóveis comerciais tem cada vez menos procura e aumento de oferta.

### b) Desempenho: Recessivo

Observa-se que o mercado imobiliário de uma maneira geral se apresentava estagnado e a tendência é voltar ao normal dependendo da política econômica adotada, para que investidores e incorporadores não tenham receio de investir.

### c) Número de ofertas: Médio

### d) Absorção pelo mercado: Média

### e) Público-alvo de absorção do bem: Comercial.

### f) Facilitadores para negociação do bem: Boa localização.

## 7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados no presente trabalho as diretrizes das normas de Avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

Foi utilizada a área construída de 176,64 m<sup>2</sup> informada pela Secretaria da Cultura.

O valor locativo foi calculado utilizando o *Método Comparativo de Dados de Mercado*, que identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico de atributos dos elementos constituintes da amostragem, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-1 (Anexo IV.1).

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas pesquisas na região do imóvel avaliando visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares para locação ou já locados na mesma região geoeconômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo.

## 8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, item 9 – Especificações das Avaliações, “a Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados amostrais”. A “Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”. Grau I – menor e Grau III – maior.

Quanto à especificação e seu enquadramento, este trabalho atingiu:

- Grau de Precisão III e
- Grau de Fundamentação II.

## 9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- Fundamentados nos elementos e condições consignados nos Cálculos de Avaliação - Anexo IV deste Laudo atribuímos ao imóvel em questão, Casa Enxaimel com área de 176,64 m<sup>2</sup>, na Rua Ottokar Doerffel, Bairro Anita Garibaldi, Município de Joinville, matrícula nº 14187 - 2º Ofício do Registro de Imóveis de Joinville, o valor locativo mensal:

VALOR LOCATIVO MENSAL:

**R\$ 6.050,00** (Seis mil e cinquenta reais / mês)

Valor de Mercado Inferior = R\$ 5.550,00 (Cinco mil, quinhentos e cinquenta reais/mês)

Valor de Mercado Superior = R\$ 6.550,00 (Seis mil, quinhentos e cinquenta reais/mês)

Data base da Avaliação: Maio / 2021

## 10. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 37 (trinta e sete) folhas impressas apenas de um lado, numeradas e devidamente rubricadas.

A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria, para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Joinville, 31 de maio de 2021



Engº AFONSO TROMPOWSKY MEYER

CREA PR-21082/D – IBAPE PR – 840

DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Certificado Digital, ou=01554285000175, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(em branco), cn=AFONSO TROMPOWSKY MEYER:46239316920

ESP. AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
VISTO CREA SC – 140413-3

Dados: 2021.06.03 11:30:12 -03'00'

13

## ANEXO I – FICHA CADASTRAL

SGC: 13-20-1-56-555 (lote)

<http://sgc.joinville.sc.gov.br/lotos/show?iq=13-20-1-56-555>

## Identificação do imóvel

1 Inscrição cadastral: **13-20-1-56-555** 32 Proprietário(s): **MUNICIPIO DE JOINVILLE (MUNICIPIO DE JOINVILLE) - 54707**

Cadastro: **18236600**

## Referências parcela

3 Proc. desmemb: - || Proc unificação:  
5 Quadra: **0**  
7 Matrícula RI: **14187**  
11 Cód. imóvel Rural - Incra:  
13 Setor / Área: **163 - SA-02**  
15 Taxação: **2 - NÃO INCIDE IPTU**  
17 Exercício: **2012**  
19 Condomínio: -

4 Loteamento:  
6 Lote:  
8,9,10 Ofício: **2 do livro 0, folha 0**  
12 Zona alíquota: **Z1**  
14 Zona setor: **Setor 7**  
16 Implantação: **1992**  
18 Cancelamento:  
20 Baldio: **2011**

## Localização do imóvel

21 Cod Logradouro: **6936** 22 Logradouro: **RUA OTTOKAR DOERFFEL**  
23 Métrica: **1943** 24 Lado: **E**  
25 Número:  
26 Complemento:  
27 Cod. Bairro: **401** 28 Bairro: **ANITA GARIBALDI**

## Características do imóvel

52 Limite frontal: **1 - SEM** 53 Calçada: **6 - CONCRETO ALISADO** Situação: **1 - SEM INFORMAÇÃO** Conservação: **1 - SEM INFORMAÇÃO**  
54 Ocupação do lote: **1 - NÃO CONSTRUÍDO** 55 Patrimônio: **2 - MUNICIPAL**

## Informações sobre a obra

- Data de emissão do alvará de construção:  
- Número do requerimento do alvará de construção:  
- Data de emissão do certificado de conclusão de obra:  
- Número do requerimento do certificado de conclusão de obra:

- Número do alvará de construção:  
- Número do certificado de conclusão de obra:

## Características do lote

56 Situação: **4 - ESQUINA** 57 Tipo de ocupação: **1 - ÚNICA**  
58 Irreg. na ocupação: **1 - NÃO CONSTATADA** 59 Irreg. no lote: **1 - NÃO TEM**  
60 Topografia: **1 - PLANO** 61 Pedologia: **1 - NORMAL**  
62 Forma: **1 - REGULAR** 63 Início Superf. Principal: **1 - NO NÍVEL**  
64 Permissão de uso: **Tem** Exceção testada: **Não**

## Dimensões

65 Área do terreno (m<sup>2</sup>): **2.056,75** 66 Testada principal (m): **60,50**  
67 Área tributável (m<sup>2</sup>): **2.056,75** 68 Número de frentes: **2**  
81 Testada pavimentação (m): **104,00** 82 Testada iluminação (m): **60,50**  
- Meio fio: **POSSUI**  
- Área construída (m<sup>2</sup>): **0,00**  
- Coleta de lixo: **3 VEZES POR SEMANA**

## Observações

22/07/2011 - Geometria e dados cadastrais revisados conforme matrícula 14187 da 2ª Circ. 50928/2011.  
22/07/2011 - Optou-se por representar uma geometria que represente a área ocupada de fato pelo lote, portanto a área que contem o trecho que liga a marginal da BR-101 a rua Ottokar Doerfel, bem como o canteiro que o margeia, não foram incluídos na geometria do lote, mesmo que constem no registro 14187 da 2ª Circ..

## Unidades autônomas

AB\* CC\* Und. Autônoma 0 Proprietário: **MUNICIPIO DE JOINVILLE**  
Logradouro: **RUA OTTOKAR DOERFFEL** Complemento:  
CC\* Und. Autônoma 1 Proprietário: **MUNICIPIO DE JOINVILLE**  
Logradouro: **RUA OTTOKAR DOERFFEL** Complemento:

Informações obtidas em 06/04/2021 às 11:15 por u90951

1 de 1

06/04/2021 11:15





## ESTADO DE SANTA CATARINA

## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,

Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e

3026-7880

www.2rijoinville.com.br

Continuação da Matrícula Nº. 14.187

83.169.623/0001-10, neste ato representada pelo Prefeito Municipal em exercício João Gaspar Rosa, brasileiro, casado, do comércio, CPF nº 081.786.319-20 C.I.- nº 2/R 260.811-SSI-SC., residente e domiciliado nesta cidade à Rua Barra Velha nº 1.740,  
**TITULO:**-Aquisição de Imóvel em decorrência de Desapropriação.-  
**FORMA DO TITULO:**-Escritura de 30 de setembro de 1.985, das Notas do 2º Ofício desta cidade, no livro nº 303 fls. 119.- VALOR R\$53.000.000(Cinquenta e três milhões de cruzeiros).- O Oficial

*Luana Hepp*  
**AV-2-14.187:** - Em 18 de Outubro de 2016. - **Alteração de Titularidade.**

Conforme requerimento, datado de 03/10/2016, acompanhada da cópia da Lei nº 566/1866, altera-se a denominação da proprietária do presente imóvel para que conste como sendo: **MUNICÍPIO DE JOINVILLE**, inscrito no CNPJ sob nº 83.169.623/0001-10, com sede administrativa na Avenida Hermann August Lepper, nº 10, neste município de Joinville. Protocolo: 105.321, 10 de Outubro de 2016. Emolumentos: Isentos. Valor do selo: (isento). Selo de fiscalização: ELW14774-VWKE.

Luana Hepp - Escrevente de Registro *Luana Hepp*

**AV-3-14.187:** - Em 18 de Outubro de 2016. - **Alteração de Confrontações.**

Conforme requerimento da parte interessada, acompanhado das Certidões 2501/2016/SEMA/UPS e UTC 6170-2016, ambas da Prefeitura Municipal de Joinville, averba-se que a rua Ottokar Doerffel passou a denominar-se rua Ottokar Doerffel, confrontando-se com seu lado direito de quem de frente olha o lote com a Rodovia Governador Mario Covas - BR 101, anteriormente BR 101, passando o presente imóvel a compreender as seguintes confrontações: fazendo frente ao norte para a rua Ottokar Doerffel, confrontando-se pelo lado direito de quem da rua olha ao oeste para Rodovia Governador Mario Covas, confrontando-se pelo lado esquerdo de quem da rua olha ao leste, com terras de Município de Joinville, mais terras Município de Joinville, fazendo travessão de fundos ao sul, com terras de Município de Joinville; cadastrado na PMJ com a inscrição imobiliária sob nº 13.20.01.56.0555.000. Protocolo: 105.321, 10 de Outubro de 2016. Emolumentos: Isentos. Valor do selo: (isento). Selo de fiscalização: ELW14775-N4FW.

Luana Hepp - Escrevente de Registro *Luana Hepp*

TÉRMINO DA IMAGEM

ESPAÇO SEM LANÇAMENTO

NA FICHA ORIGINAL

Certidão da matrícula nº: 14.187  
 Impresso em: 01/04/2021



## ESTADO DE SANTA CATARINA

## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880

www.2rijoinville.com.br

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**  
**Matrícula nº: 14.187 (Até Av/R.3)**

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 01 de Abril de 2021.

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Cledenisia Machado da Silva - Interina                           | <input checked="" type="checkbox"/> Amanda Marques de Oliveira Silva - Escrevente de Certidão |
| <input type="checkbox"/> Jéssica Tassiane Marques Correa - Substituta                     | <input type="checkbox"/> Francisco Mariano de Sá Neto - Escrevente de Atendimento             |
| <input type="checkbox"/> Edna Francini Fernandes - Escrevente Administrativo              | <input type="checkbox"/> Nathalie Parnaíba Gaudêncio - Escrevente de Atendimento              |
| <input type="checkbox"/> Thaís Melissa Vieira - Escrevente de Registro                    | <input type="checkbox"/> Giovanna Fachi Dunzer - Escrevente Operacional                       |
| <input type="checkbox"/> Jordanny Arielle Teixeira Santos Castro - Escrevente de Certidão | <input type="checkbox"/> Vanessa Dias da Glória - Escrevente Operacional                      |

**Emolumentos:**  
01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00  
Selos: R\$ 0,00  
**Total: R\$ 0,00**



**CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.**

Certidão da matrícula nº: 14.187  
Impresso em: 01/04/2021

## ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO

## TABELA ELEMENTOS AMOSTRAIS

EL.	FONTE	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	ÁREA	UNITÁRIO	DATA	SALÁRIO	CUB DEPRECIADO
1	Anagê Imóveis	R. Coronel Procopio Gomes, 228	Bucarein	3.950,00	156,00	25,32	1	3,90	1.516,66
2	Anagê Imóveis	Rua Anita Garibaldi, 21	Anita Garibaldi	4.500,00	217,00	20,74	1	4,24	2.707,91
3	Prime Imóveis	Rua Pastor Fritz Buhler, 61	Centro	7.900,00	295,00	26,78	1	6,26	1.516,66
4	Casarão Imóveis	Rua São Paulo, 698	Itaum	3.500,00	200,00	17,50	1	1,77	824,94
5	Fábio Wrzesinski	Rua Ottokar Doerffel, 1598	Atradores	3.000,00	200,00	15,00	1	6,46	912,05
6	AdVille Imóveis	Rua Princesa Isabel	Centro	8.500,00	119,00	71,43	1	6,26	2.763,09
7	LG Imóveis	Rua Pastor Fritz Buhler, 120	Centro	7.200,00	319,00	22,57	1	6,26	2.181,37
8	Anagê Imóveis	Rua Doutor João Collin, 751	América	7.200,00	242,00	29,75	1	5,74	2.762,39
9	Anagê Imóveis	Rua Orestes Guimarães, 786	América	4.900,00	110,00	44,55	1	5,74	3.014,32
10	Anagê Imóveis	Rua Blumenau, 1215	América	22.000,00	461,00	47,72	1	5,74	2.762,39
11	Renato Wols Imóveis	Rua Nove de Março	Centro	26.000,00	384,00	67,71	1	6,26	699,21
12	Anagê Imóveis	Rua Blumenau, 835	América	25.900,00	582,00	44,50	1	5,74	2.692,66
13	Nobres Imóveis	Rua Quinze de Novembro, 1627	América	3.490,00	110,00	31,73	1	5,74	2.224,90
14	Fernanda L. Teixeira de Freitas	Rua Anita Garibaldi, 574	Anita Garibaldi	2.800,00	95,00	29,47	1	4,24	1.811,43
15	Click Imóveis	Rua Max Collin, 1932	América	3.800,00	76,00	50,00	1	5,74	1.837,26
16	Anagê Imóveis	Rua Max Collin, 1030	Centro	3.750,00	87,00	43,10	1	6,26	2.762,39
17	Anagê Imóveis	Rua Pedro Meyerle, 350	Anita Garibaldi	5.250,00	113,11	46,41	2	4,24	3.015,07
18	Anagê Imóveis	Rua João Collin, 264	Centro	5.200,00	260,00	20,00	2	6,26	1.991,91
19	Anagê Imóveis	Rua Nove de Março, 870	Centro	3.500,00	116,00	30,17	1	6,26	877,89
20	Anagê Imóveis	Rua Ministro Calogeras, 1223	Centro	8.000,00	231,86	34,50	1	6,26	2.763,09
21	Anagê Imóveis	Rua Anita Garibaldi, 258	Anita Garibaldi	2.300,00	85,85	26,79	1	4,24	3.647,22
22	Imobiliária Aliança	Rua Doutor João Collin, 525	Centro	4.500,00	220,00	20,45	1	6,26	676,15
23	Anagê Imóveis	Rua Rio Branco, 275	Centro	3.800,00	165,80	22,92	1	6,26	1.404,62
24	Irineu Imóveis	Av Getulio Vargas 1073	Bucarein	4.500,00	603,00	7,46	1	3,90	1.404,62
25	Zibell Imóveis	Av Getulio Vargas 579	Bucarein	4.500,00	350,00	12,86	1	3,90	1.240,70
26	Inoville Empreend Imob.	Rua 3 de maio, 150	Centro	27.000,00	640,00	42,19	1	6,26	1.979,85
27	Anagê Imóveis	Rua Engenheiro Niemeyer, 55	Centro	5.700,00	564,00	10,11	1	6,26	2.955,57
28	Anagê Imóveis	Rua Eugenio Moreira, 424	Anita Garibaldi	2.200,00	82,00	26,83	2	1,54	3.621,51
29	Anagê Imóveis	Av Juscelino Kubitschek, 705	Centro	4.100,00	116,30	35,25	2	6,26	3.385,65
30	Anagê Imóveis	Rua Blumenau, 465	Centro	6.000,00	266,75	22,49	2	6,26	2.687,49
31	Maria Alice imóveis	Rua Porto União,	Anita Garibaldi	3.900,00	200,00	19,50	2	4,24	1.404,62
32	Voitena Imóveis	Rua Anita Garibaldi, 533	Anita Garibaldi	2.200,00	173,00	12,72	2	4,24	931,89
33	Anagê Imóveis	Rua Blumenau, 600	Centro	8.500,00	220,00	38,64	2	6,26	1.058,54
34	Anagê Imóveis	Avenida Juscelino Kubitschek, 655	Centro	6.200,00	313,30	19,79	2	6,26	2.636,88
35	Anagê Imóveis	Rua Anita Garibaldi, 613	Anita Garibaldi	5.300,00	137,28	38,61	2	4,24	3.647,22
36	Anagê Imóveis	Rua Leite Ribeiro, 48	Anita Garibaldi	4.000,00	214,00	18,69	2	4,24	1.404,62
37	Anagê Imóveis	Rua Visconde de Taunay, 70	Centro	16.000,00	800,00	20,00	2	6,26	2.425,18
38	Imobiliária M Camargo	Rua XV de Novembro, 802	Centro	14.000,00	600,00	23,33	2	6,26	2.146,19
39	Cristina Voigt Stein	Rua Blumenau, 255	América	20.000,00	698,00	28,65	2	5,74	2.687,49
40	Alicerce Imóveis	Rua Nove de Março, 485	Centro	28.000,00	667,00	41,98	2	6,26	2.860,69
41	Anagê Imóveis	Rua XV de Novembro, 777	Centro	21.000,00	511,00	41,10	2	6,26	3.385,65
42	Anagê Imóveis	Rua Princesa Isabel, 94	Centro	11.800,00	393,00	30,03	2	6,26	2.687,49
AVA	AVALIANDO	Rua Ottokar Doerffel,	Anita Garibaldi	176,54	176,54		2	4,24	3.247,20

\* DADO AMOSTRAL NÃO UTILIZADO

## LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS

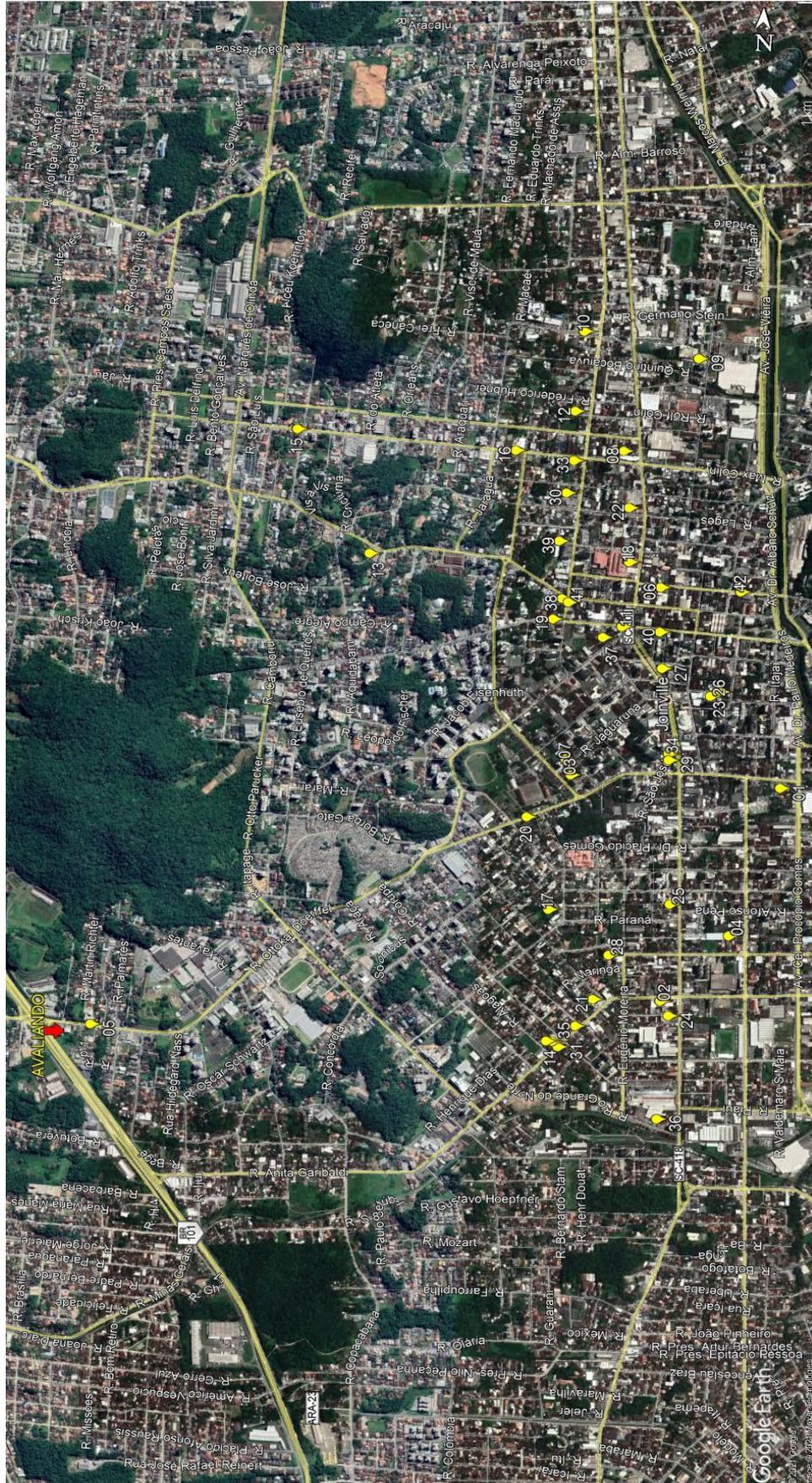


IMAGEM: GOOGLE EARTH

FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS – LOJAS DE RUA



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



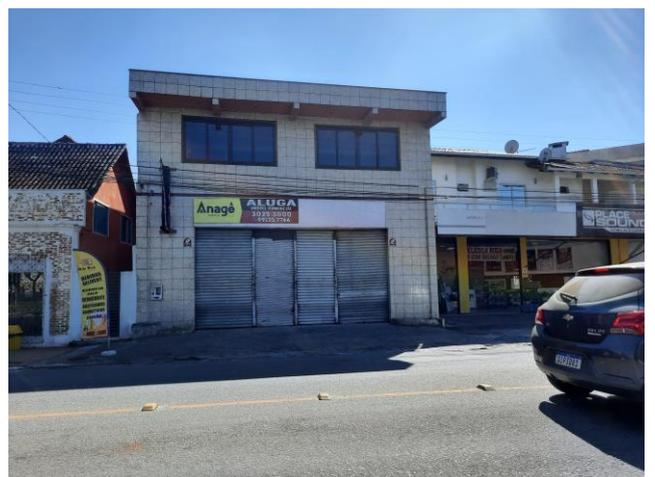
33



34



35



36



37



38



39



40



41



42

## ANEXO IV – MEMORIAL DE CÁLCULO

### TABELA TIPO, IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS ELEMENTOS

#### AMOSTRAIS – VARIÁVEL CUB DEPRECIADO

CUB DEPRECIADO: Variável dependente que utiliza o valor do CUB R8N, Padrão de acabamento e a Idade Aparente da edificação bem como o estado de conservação de acordo com a tabela de Heidecke.

Este estudo foi realizado pelo IBAPE SP para cálculo das edificações no método evolutivo e serve também para comparação entre os dados amostrais no método comparativo direto de dados de mercado.

A vantagem da utilização é unir a variável Padrão de Acabamento, a variável Idade Aparente e a variável Estado de conservação em uma única variável.

Item	Tipo	Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Vir Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
1	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	20	70	2,5	0,2	1.895,28	80,0%	1.516,66
2	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	2	0,2	2.866,61	94,5%	2.707,91
3	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	20	70	2,5	0,2	1.895,28	80,0%	1.516,66
4	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	25	70	3	0,2	1.184,55	69,6%	824,94
5	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	15	70	3	0,2	1.184,55	77,0%	912,05
6	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	1	0,2	2.866,61	96,4%	2.763,09
7	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	10	70	2	0,2	2.380,95	91,6%	2.181,37
8	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	1,5	0,2	2.866,61	96,4%	2.762,39
9	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	10	60	1,5	0,2	3.269,36	92,2%	3.014,32
10	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	1,5	0,2	2.866,61	96,4%	2.762,39
11	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	50	70	3	0,2	1.539,92	45,4%	699,21
12	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	8	60	1,5	0,2	2.866,61	93,9%	2.692,66
13	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	10	70	1,5	0,2	2.380,95	93,4%	2.224,90
14	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	7	70	1,5	0,2	1.895,28	95,6%	1.811,43
15	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	5	70	1	0,2	1.895,28	96,9%	1.837,26
16	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	1,5	0,2	2.866,61	96,4%	2.762,39
17	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	10	60	1	0,2	3.269,36	92,2%	3.015,07
18	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	20	70	2	0,2	2.380,95	83,7%	1.991,91
19	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	30	70	2	0,2	1.184,55	74,1%	877,89
20	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	1	0,2	2.866,61	96,4%	2.763,09
21	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1	60	1	0,2	3.672,11	99,3%	3.647,22
22	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	30	70	3,5	0,2	1.184,55	57,1%	676,15
23	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	30	70	2	0,2	1.895,28	74,1%	1.404,62
24	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	30	70	2	0,2	1.895,28	74,1%	1.404,62
25	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	30	70	3	0,2	1.895,28	65,5%	1.240,70
26	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	25	70	3	0,2	2.842,92	69,6%	1.979,85
27	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	10	60	2	0,2	3.269,36	90,4%	2.955,57
28	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	2	60	1	0,2	3.672,11	98,6%	3.621,51
29	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	10	60	1,5	0,2	3.672,11	92,2%	3.385,65
30	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	20	60	1,5	0,2	3.269,36	82,2%	2.687,49

Item	Tipo	Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Vir Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
31	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	30	70	2	0,2	1.895,28	74,1%	1.404,62
32	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	40	70	2,5	0,2	1.539,92	60,5%	931,89
33	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	35	70	2	0,2	1.539,92	68,7%	1.058,54
34	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	20	60	2	0,2	3.269,36	80,7%	2.636,88
35	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1	60	1	0,2	3.672,11	99,3%	3.647,22
36	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	30	70	2	0,2	1.895,28	74,1%	1.404,62
37	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	20	70	1	0,2	2.842,92	85,3%	2.425,18
38	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	30	70	1,5	0,2	2.842,92	75,5%	2.146,19
39	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	20	60	1,5	0,2	3.269,36	82,2%	2.687,49
40	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	15	60	1	0,2	3.269,36	87,5%	2.860,69
41	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	10	60	1,5	0,2	3.672,11	92,2%	3.385,65
42	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	20	60	1,5	0,2	3.269,36	82,2%	2.687,49
AVA	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	1	60	1	0,2	3.269,36	99,3%	3.247,20

REFERÊNCIA: CUB R8N = R\$ 1.974,25/m<sup>2</sup> – Sinduscon Santa Catarina 05/2021.

### **CONSERVAÇÃO CONFORME ROSS HEIDECHE**

Condições Físicas	Classificação	Est.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1
	MUITO BOM	1,5
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2
	INTERMÉDIO	2,5
Requer reparações simples	REGULAR	3
	DEFICIENTE	3,5
Requer reparações importantes	MAU	4
	MUITO MAU	4,5
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5

**VARIÁVEIS UTILIZADAS**

N	Variável	Tipo	Definição	Tipo
	ÁREA	Quantitativa	Área do Imóvel (m <sup>2</sup> )	
	CUB DEPRECIADO	Proxy	Valor do CUB depreciado considerando padrão, idade aparente e conservação do dado amostral	
*	DATA	Quantitativa	Data da coleta da amostra 1 - anteriores / 2 - atuais	
	SALÁRIO	Proxy	Salário médio, em salários mínimos, conforme Publicação Joinville Bairro a Bairro – Prefeitura Municipal de Joinville - 2017	
	UNITÁRIO	Dependente	Valor Unitário em Reais / m <sup>2</sup>	

\* VARIÁVEL NÃO UTILIZADA

**Parâmetros de Análise das Variáveis:**

Variável	Amplitude	Escal a	T-Student	Signif.	Det. Ajustado	Cresc. não linear
ÁREA	76,00 a 800,00	1/x	1,87	7,05	0,25403	-2,11%
CUB DEPRECIADO	676,15 a 3674,22	X <sup>1/2</sup>	3,35	0,20	0,10035	5,21%
SALÁRIO	1,54 a 6,46	1/X	-2,09	4,45	0,23674	1,68%
UNITÁRIO	12,72 a 50,00	Y				

**Determinação Ajustado:** Calculado em modelo linear sem a presença da variável. Deve ser inferior ao Coeficiente Ajustado do Modelo Linear com a presença da variável: 0,30351

**Informações complementares:**

- Número de dados: 42
- Número de dados considerados: 38
- Outlier: 0
- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Grau de Liberdade: 34

**Modelo Linear de Regressão:**Linear

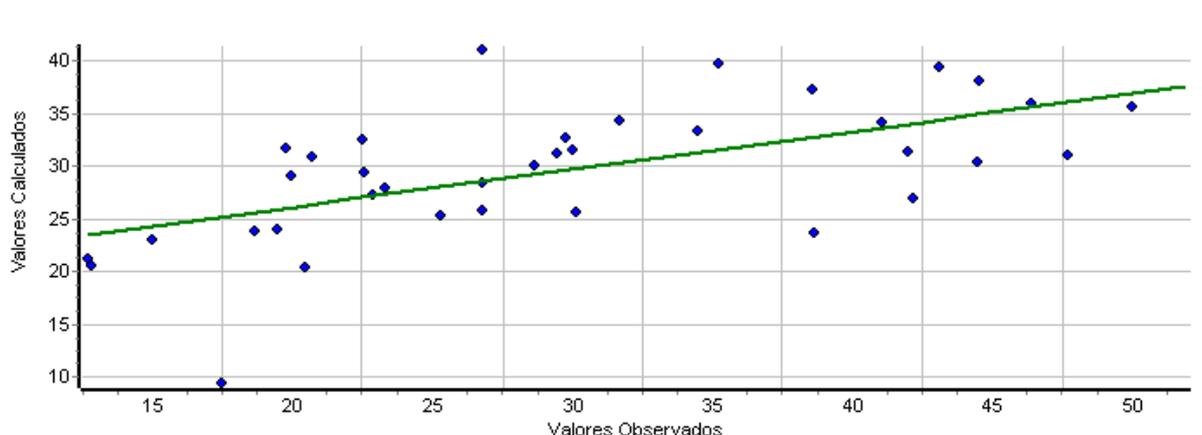
- Coeficiente de correlação: 0,59999
- Coeficiente de determinação: 0,35998
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,30351
- Fisher-Snedecor: 6,37458 / Significância < 0,01
- Durbin Watson: 1,84466 / Não auto-regressão: 90%

**Normalidade dos resíduos**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

**Equação de Regressão**

$$\text{UNITÁRIO} = 8,608954 + 850,36487 * 1/\text{ÁREA} + 0,49560768 * \text{CUBDEPRECIADO}^{1/2} - 31,39596 * 1/\text{SALÁRIO}$$

**Gráfico de Aderência (Valor Observado X Valor Calculado)**

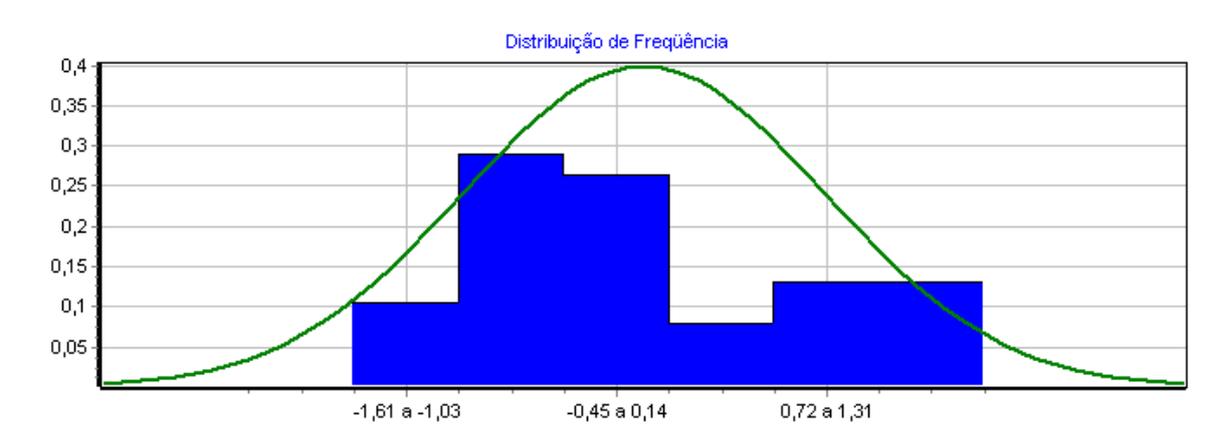
**Definições Básicas:**

- DETERMINAÇÃO: Percentual da Variação dos valores em torno do valor médio da Variável Dependente do Modelo de Regressão Linear que é causado pela variação das variáveis independentes utilizadas;
- CORRELAÇÃO: Grau de relação entre o conjunto de variáveis independentes e a variável Dependente do Modelo.

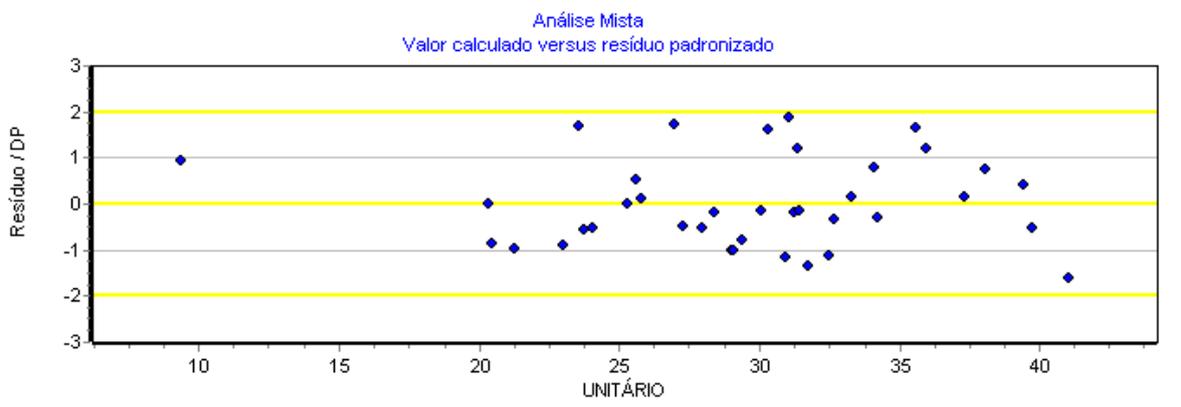
**Matriz de Correlação entre Variáveis (Valores em percentual)**

- Matriz Superior – PARCIAIS
- Matriz Inferior – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	CUB DEPRECIADO	SALÁRIO	UNITÁRIO
ÁREA	1/x		5	40	30
CUB DEPRECIADO	$x\frac{1}{2}$	11		12	50
SALÁRIO	1/x	32	-2		34
UNITÁRIO	y	23	50	-22	

**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**

### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



#### Dados do imóvel avaliado:

- ÁREA 176,64
- CUB DEPRECIADO 3.247,20
- SALÁRIO 4,24

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

- Médio: R\$ 34,24 \* 176,64 m<sup>2</sup> = R\$ 6.048,15 → **R\$ 6.050,00/mês**
- Mínimo: R\$ 31,39 \* 176,64 m<sup>2</sup> = R\$ 5.544,73 → R\$ 5.550,00/mês
- Máximo: R\$ 37,14 \* 176,64 m<sup>2</sup> = R\$ 6.560,41 → R\$ 6.550,00/mês

**TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

ÍTEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados do mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral superior b) O valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral superior b) O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

TOTAL DE PONTOS = 18

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no Grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III**

**GRAU DE PRECISÃO**

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO		34,24
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	31,39
	MÁXIMO	37,14
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-8,32%
	MÁXIMO	8,47%
<i>AMPLITUDE TOTAL</i>		16,79%

Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤30%	≤ 40%	≤50%

**GRAU DE PRECISÃO III**

CONCLUSÃO: ATINGIDO **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II** (CONFORME ÍTEM 9.2.2.1 DA NBR 14.653-2 (2011) PARA ATINGIR O GRAU III É OBRIGATÓRIA A APRESENTAÇÃO DO LAUDO NA MODALIDADE COMPLETA)

ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES CONFORME ÍTEM 9 DA NBR 14.653-2 (2011)

## ANEXO IV – TABELA CUB

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>								
Custos Unitários Básicos de Construção								
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)</b>								
<b>CUB/m<sup>2</sup> dados de Abril/2021, para ser usado em Maio/2021</b>								
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de <b>Maio/2021</b>. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações; submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebalçamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p>								
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>								
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>								
<b>PADRÃO BAIXO</b>			<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
R-1	1.980,23	1,24%	R-1	2.371,48	1,32%	R-1	2.849,40	1,14%
PP-4	1.833,34	1,69%	PP-4	2.233,19	1,51%	R-8	2.314,44	1,56%
R-8	1.749,95	1,75%	R-8	1.974,25	1,59%	R-16	2.479,58	1,71%
PIS	1.405,29	1,50%	R-16	1.906,99	1,59%			
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>								
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>					
CAL-B	2.285,48	1,54%	CAL-B	2.414,44	1,55%			
CSL-B	1.988,25	1,60%	CSL-B	2.149,40	1,54%			
CSL-16	2.660,40	1,57%	CSL-16	2.867,66	1,54%			
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>								
RP1Q	2.138,91	1,49%						
GI	1.124,40	1,33%						
Sinduscon Grande Florianópolis-SC						Data de emissão: 03/05/2021 13:54		

## ANEXO V – TABELA ROSS / HEIDECKE

## APÊNDICES

TABELA II.1

## Depreciação Física - Heidecke

Estado	Condições Físicas	Coefficiente C
Estado 1	Novo _____	0.00%
Estado 1.5	Entre novo e regular _____	0.32%
Estado 2.0	Regular _____	2.52%
Estado 2.5	Entre regular e reparações simples _____	8.09%
Estado 3	Reparações simples _____	18.10%
Estado 3.5	Entre reparações simples e importantes _____	33.20%
Estado 4	Reparações importantes _____	52.60%
Estado 4.5	Entre reparações importantes e sem valor _____	75.20%
Estado 5	Sem valor _____	100.00%

## Depreciação Física - Ross/Heidecke

Idade em % de duração	Estado de conservação							
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.10	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.35	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.5	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.5	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.01	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6
60	48.0	48.0	49.3	52.2	57.4	65.3	75.3	87.1
62	50.2	50.2	51.5	54.2	59.2	66.7	76.4	87.7
64	52.5	52.5	53.7	56.3	61.1	68.3	77.6	88.2
66	54.8	54.8	55.9	58.4	63.0	69.8	78.6	88.8
68	57.1	57.1	58.2	60.5	64.9	71.4	79.7	89.6
70	59.5	59.5	60.5	62.8	66.8	72.9	80.8	90.0
72	61.2	61.9	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.6
74	64.4	64.4	65.3	67.3	70.8	76.2	83.1	91.2
76	66.9	66.9	67.7	69.6	72.9	77.9	84.3	91.8
78	69.4	69.4	70.2	71.9	74.9	79.6	85.5	92.4
80	72.0	72.0	72.7	74.3	77.1	81.3	86.7	93.1
82	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
84	77.3	77.3	77.8	79.1	81.4	84.8	89.2	94.4
85	80.0	80.0	80.5	81.6	83.6	86.6	90.5	95.0
88	82.7	82.7	83.3	84.1	85.8	88.5	91.8	95.7
90	85.5	85.5	85.9	86.7	88.1	90.3	93.5	97.1
92	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.2	94.5	97.1
94	91.2	91.2	91.4	91.9	92.8	94.1	95.8	97.8
96	94.1	94.1	94.2	94.6	95.1	96.0	97.2	98.5
98	97.0	97.0	97.1	97.3	97.6	98.0	98.6	99.3
100	100	100	100	100	100	100	100	100



1. Responsável Técnico

**AFONSO TROMPOWSKY MEYER**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 1700726382  
Registro: 140413-3-SC

Empresa Contratada: A M MEYER ENGENHARIA LTDA

Registro: 152260-5-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: Município de Joinville  
Endereço: AVENIDA HERMANN AUGUST LEPPER, 10  
Complemento:  
Cidade: JOINVILLE  
Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 2.025,00  
Contrato: Celebrado em:

Honorários:  
Vinculado à ART:

Ação Institucional:  
Tipo de Contratante:

Bairro: PREFEITURA MUNICIPAL  
UF: SC

CPF/CNPJ: 83.169.623/0001-10  
Nº: 10

CEP: 89221-901

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Município de Joinville  
Endereço: AVENIDA HERMANN AUGUST LEPPER, 10  
Complemento:  
Cidade: JOINVILLE  
Data de Início: 14/05/2021  
Finalidade:

Data de Término: 04/06/2021

Coordenadas Geográficas:

Bairro: PREFEITURA MUNICIPAL  
UF: SC

CPF/CNPJ: 83.169.623/0001-10  
Nº: 10

CEP: 89221-901

Código:

4. Atividade Técnica

Avaliação	Laudo	Vistoria	Dimensão do Trabalho:	Unidade(s)
<b>Terreno, Lote ou Gleba</b>			1,00	
<b>Edificação de Alvenaria Para Fins Comerciais</b>			4,00	

5. Observações

Avaliação de Imóveis com elaboração de Laudo Técnico conforme relação no verso.

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

IBAPE - 20

8. Informações

- . A ART é válida somente após o pagamento da taxa.  
Situação do pagamento da taxa da ART: TAXA DA ART PAGA  
Valor ART: R\$ 88,78 | Data Vencimento: 04/06/2021 | Registrada em: 25/05/2021  
Valor Pago: R\$ 88,78 | Data Pagamento: 27/05/2021 | Nosso Número: 14002104000267998
- . A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-sc.org.br/art](http://www.crea-sc.org.br/art).
- . A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- . Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

JOINVILLE - SC, 25 de Maio de 2021

AFONSO TROMPOWSKY MEYER

462.393.169-20

Contratante: Município de Joinville

83.169.623/0001-10



Secretaria de  
Infraestrutura Urbana

#	LAUDO	ID	LOCAL	BAIRRO	INSC. CADASTRAL	MATRÍCULA	ÁREA (m²)
1	J36-2021	Casa Enxaimel	Rua Ottokar Doerffel	Anita Garibaldi	13-20 -1-56-555	14187 - 2ª Circ.	176,64
2	J37-2021	Área não edificável	Rua Barra Velha, 1019	Itaum	13-10-34-68-1719	14528 - 3ª Circ.	293,56
3	J38-2021	Cepat	Rua Doutor Abdon Batista, 342	Centro	13-20 -14-84-435	1275 - 3ª Circ.	719,00
4	J39-2021	Centro de Abastecimento	Rua Urussanga, 571	Bucarein	13-20-14-27-466	8241 - 3ª Circ.	399,50
5	J40-2021	Desapropriação	Rua Vidal Ramos, 59	Guanabara	13-20-5-16-379	4454 - 3ª Circ.	390,00

## CONTRATO SEI Nº 403/2020

PRESTAÇÃO SE SERVIÇOS TÉCNICOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE  
AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE

# REVALIDAÇÃO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº J36/2021 - 13-20-1-56-555

TIPO DO IMÓVEL: *Comercial – Casa Enxaimel*

PROPRIETÁRIO: *Município de Joinville*

ENDEREÇO: *Rua Ottokar Doerffel - Bairro Anita Garibaldi - Joinville, SC -  
CEP: 89203-307*

Prezados

Reexaminamos os dados amostrais que confirmam manutenção de parâmetros econômicos no município, não se evidenciando alteração no nível de preço do imóvel objeto da avaliação, realizada em 31/05/2021.

Assim, ratificamos o posicionamento do laudo em epígrafe, com destaque para confirmação do valor de mercado ali apontado conforme abaixo:

VALOR LOCATIVO MENSAL:

**R\$ 6.050,00** (Seis mil e cinquenta reais / mês)

Joinville, 08 de março de 2022



Engº AFONSO TROMPOWSKY MEYER  
CREA PR-21082/D – IBAPE PR – 840  
ESP. AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
VISTO CREA SC – 140413-3