



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO



Imóvel: **Terreno Urbano**

Endereço: Rua TUIUTÍ, sem nº - ZONA INDUSTRIAL NORTE - JOINVILLE / SC

Inscrição Municipal: 12-0-45-42-2784

CEP: 89.226-001

Data:

13/05/2025

Solicitante:



SUMÁRIO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. CONTRATANTE
4. PROPRIETÁRIO
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 7.1 VISTORIA
 - 7.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
 - 7.3 REGIÃO
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
9. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
 - 9.1 METODOLOGIA
 - 9.2 ANÁLISE DO MERCADO LOCAL E PESQUISA
 - 9.3 TRATAMENTO DE DADOS
 - 9.4 VARIÁVEIS DO MODELO
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (item 9 da ABNT NBR 14653-2)
11. CONCLUSÃO (VI)
 - 11.1 ATRIBUTOS DE ENTRADA
12. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- ANEXO I Documentação do imóvel (Matricula)
- ANEXO II Levantamento Topográfico e/ou Croqui
- ANEXO III Relatório Fotográfico, Ficha Cadastral
- ANEXO IV Pesquisa de Mercado
- ANEXO V Memória de Cálculo do Software utilizado
- ANEXO VI Tabela Demonstrativa de Fundamentação Precisão
- ANEXO VII RRT
- ANEXO VIII Outros docs: Renda Bairro (IBGE)
- ANEXO IX Fotos dos Dados Amostrais

FICHA RESUMO:	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO
----------------------	---



26°13'46.50"S 48°49'7.03"O

Endereço:	Rua TUIUTÍ, sem nº - ZONA INDUSTRIAL NORTE - JOINVILLE / SC		
Objetivo e Finalidade:	Determinação do valor de mercado de terreno urbano com a finalidade de obtenção de valor venal		
Solicitante:	MUNICÍPIO DE JOINVILLE - Secretaria de Administração e Planejamento	Termo de Contrato nº 810/2024	
Matrícula:	Matrícula nº 108.140		
Tipologia:	Terreno Urbano		
Área imóvel (m²):	750,34 m²		
Metodologia:	Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo de dados de mercado baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.		
Especificação da avaliação:	Fundamentação:	GRAU II	Precisão: GRAU III

Resultado da Avaliação		
Valor Mínimo:	Valor Médio:	Valor Máximo :
R\$ 474,00 / m²	R\$ 509,33 / m²	R\$ 544,67 / m²
R\$ 355.660,00	R\$ 382.170,00	R\$ 408.690,00

Perspectiva de Liquidez do Imóvel:	<i>MÉDIA</i>
Data de Referência:	13/05/2025
Responsável Técnico:	Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani
	CPF: 387.199.910-53 CAURS A90.595-0

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipologia Imóvel	:	<i>Terreno Urbano</i>
Endereço	:	<i>Rua TUIUTÍ, sem nº - ZONA INDUSTRIAL NORTE - JOINVILLE / SC</i>
CEP	:	<i>89.226-001</i>
Coordenadas Geográficas	:	<i>26°13'46.50"S 48°49'7.03"O</i>
Inscrição Imobiliária	:	<i>12-0-45-42-2784</i>
Matrícula	:	<i>Matrícula nº 108.140</i>
Cartório	:	<i>CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º CIRCUNSCRIÇÃO JOINVILLE</i>
ÁREA TERRENO	:	<i>750,34</i>

2. FINALIDADE DO LAUDO

Objetivo	:	<i>Determinação do valor de mercado de terreno urbano</i>
Finalidade	:	<i>com a finalidade de obtenção de valor venal</i>

3. CONTRATANTE

Nome	:	<i>MUNICÍPIO DE JOINVILLE - Secretaria de Administração e Planejamento</i>
CNPJ	:	<i>83.169.623/0001-10</i>
Contrato	:	<i>Termo de Contrato nº 810/2024</i>

4. PROPRIETÁRIO

Nome	:	<i>MUNICÍPIO DE JOINVILLE</i>
CPF/CNPJ	:	<i>83.169.623/0001-10</i>

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas vigentes da ABNT, em especial as NBR 12.721:2006 e NBR nºs 14.653-1, 14.653-2, 14.653-4, e baseia-se:

- »» em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel;
- »» na documentação fornecida (ANEXO I e ANEXO II);
- »» em informações obtidas durante a pesquisa de mercado;
- »» na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, não cabendo ao avaliador (a) responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função.

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- »» para esta avaliação foi utilizada a área descrita na matrícula como referência para o cálculo do valor do imóvel, sendo a área total do terreno na matrícula apresentada de 750,34 m².



7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 VISTORIA

A vistoria foi realizada pela Arquiteta e Urbanista Rosane S. Castanho Dagani (responsável técnica) e pelo Sr. Antonio Marcos K. Soares (responsável legal), ambos da empresa *Arcoplano Arquitetura* com o objetivo de conhecer e caracterizar o imóvel avaliando e identificar fatores importantes para a formação de valor do mesmo.

Data Vistoria: 14/05/2025

Hora Vistoria: 10h30min

7.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Descrição resumida	:	terreno urbano de forma irregular, situado em meio de quadra, no mesmo nível do logradouro, sem edificações.
Uso Atual	:	terreno desocupado
Uso Vocacional	:	comercial e industrial
Situação no quarteirão	:	meio de quadra
Formato	:	irregular (triangular)
Nível em relação ao logradouro	:	mesmo nível do logradouro
Relevo e topografia	:	plano
Via de acesso	:	principal (faixa viária)
Acessibilidade	:	direta
Superfície total (m²)	:	750,34
Frente/testada (m)	:	58,47
Profundid. equivalente (m)	:	12,83
Cobertura vegetal	:	terreno com gramíneas
Cursos de água	:	não possui
Passivo ambiental	:	solo seco sem passivo ambiental aparente

7.3 REGIÃO

MACRORREGIÃO (MUNICÍPIO)	O município de Joinville fica no norte do estado de Santa Catarina a 177 Km da capital Florianópolis. Tem uma área de 1.127,947 km ² e uma população de 604.708 pessoas, segundo estimativas do IBGE.
---------------------------------	--

MICRORREGIÃO (BAIRRO)

Localização	o imóvel fica localizado no bairro ZONA INDUSTRIAL NORTE em ZONA de USO ESPECIAL INDUSTRIAL, situado em macrozona AUAC (área urbana de adensamento controlado), setor SA-06, as quais são regiões que apresentam eventuais fragilidades ambientais, possuem mínimas condições de infraestrutura, inviabilidade ou restrições para a melhoria do sistema viário, deficiência de acesso ao transporte coletivo, aos equipamentos públicos e serviços essenciais, limitando desta forma as condições de absorver uma quantidade maior de moradores ou de atividades econômicas. as edificações são padrão MÉDIO-BAIXO. O bairro dispõe de infraestrutura de pavimentação, rede de esgoto, de água tratada, de energia e de telefonia, coleta de resíduos sólidos, arborização, além de comércios e serviços implantados e em desenvolvimento.		
Uso Predominante	comercial e industrial (vias principais)		
Relevo Predominante	plano a semiplano		
PD	LEI COMPLEMENTAR nr. 620 de 12/09/2022	coef. Aproveit. (IA)	0,10
ZONEAMENTO	AUAC - ÁREA URBANA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	taxa ocupação (TO)	0,60

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base na pesquisa de dados amostrais no mercado imobiliário da região do imóvel avaliando observamos que a variação de valor ocorre em função das condições e características de cada imóvel e ainda flutuam em função do aumento da oferta e procura. A região onde está situado o imóvel é de uso residencial e comercial predominantemente, com imóveis comerciais de pequeno, médio e grande porte, principalmente nas vias principais da região, além de residências de baixo e médio padrão construtivo.

Os seguintes indicadores do mercado imobiliário foram identificados:

- Desempenho do mercado: *normal*
- Número de ofertas semelhantes ao avaliando: *média*
- Absorção pelo mercado (estimado): *média*

Ante o exposto acima, classifica-se sua liquidez como:

MÉDIA

9. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

9.1 METODOLOGIA

Para a avaliação do valor do imóvel (VI) foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM), conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, que identifica o valor de mercado do imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos constituintes da amostra. Baseado no processo de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, com adoção de modelo de REGRESSÃO MÚLTIPLA, bem como as recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e particularmente às Normas para avaliações de imóveis urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

9.2 ANÁLISE DO MERCADO LOCAL e PESQUISA

Tendo como data base o ano de referência deste laudo, foi realizada ampla pesquisa de mercado junto a empresas imobiliárias, corretores independentes e empresas especializadas no sentido de colher informações relacionadas com ofertas e transações de imóveis semelhantes e/ou de equivalente comportamento diante do mercado imobiliário a fim de compor uma amostra representativa do respectivo mercado, condição esta fundamental para utilização do MCDDM no trabalho avaliatório. Foram utilizadas amostras obtidas de imóveis urbanos situados no município.

9.3 TRATAMENTO DE DADOS

Os elementos coletados foram tratados através da Estatística Inferencial, ou seja, identificadas as variáveis que interferem no valor unitário e as formas como estas se relacionam foram feitos testes estatísticos e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificação do modelo matemático que melhor explica a variação do valor mercadológico de imóveis similares ao avaliando na região em que este se localiza. Foram analisados diferentes modelos matemáticos e realizados todos os testes exigidos para o enquadramento dos elementos de comparação e das variáveis nas exigências normativas para o caso. (anexo IV: Tabela de dados amostrais utilizados e pesquisados).

DADOS PESQUISADOS

45 DADOS UTILIZADOS

28

9.4 VARIÁVEIS DO MODELO

Com base em teoria existente, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos, as seguintes variáveis foram escolhidas por interferirem no valor unitário de forma consistente e significativa:

Variável Dependente:	Valor Unitário do imóvel, R\$/m ²
Variáveis Independentes:	
* área - quantitativa (-)	Área do terreno pesquisado, em m ²
0 nº frentes - cód. alocado (+)	Posição do terreno na quadra: 0-encravado 1-Meio 2-Esquina
0 vocação - cód. alocado (+)	Vocação de uso do terreno: 1-residencial, 2-comercial 3-industrial
* renda - proxy (+)	Renda média domicílios permanentes por bairro.(IBGE)
* acesso - dicot. isolada (+)	Via de acesso à frente do imóvel:0-secundária 1-principal
0 tam. frente - quantitativa (+)	Medida da frente, em metros.
0 dist. polo - dicot.isolada (+)	Distância do imóvel ao pólo central do município (sede PM), sendo 0-centro 1-bairro
0 pib - proxy (+)	Produto Interno Bruto municipal / per capita do município
0 deprec. - proxy (-)	Valor % de depreciação do imóvel levando em consideração: idade,
0 padrão - cód. alocado (+)	Padrão construtivo para a tipologia, sendo 0 econômico/simples, 1 médio/superior e 2 fino/luxo
* topografia - cód. alocado (+)	Relevo predominante: 0-acidentado 1-semiplano 2-plano
0 nível - dicot. isolada (+)	Nível do imóvel em relação ao logradouro: 0-acima/abaixo 1-mesmo
* forma - dicot. isolada (+)	Forma geométrica do terreno: 0-irregular 1-regular
0 atrativo - dicot. isolada (+)	Atratividade do imóvel para seu uso vocacional (de acordo com PD): 0-pouco atrativo e 1-muito atrativo.
0 %aproveit - quant. (+)	% de aproveitamento do terreno = AC/AT, em escala quantitativa.

(*) Variáveis utilizadas no modelo, as demais variáveis foram testadas no modelo porém se mostraram inconsistentes ou não significativas.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação possui os seguintes graus de fundamentação e precisão para o modelo de regressão linear utilizado no terreno. As Tabelas 1 e 2, no ANEXO VI, demonstram detalhadamente o enquadramento dos mesmos.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II
GRAU DE PRECISÃO	GRAU III

11. CONCLUSÃO (VI)

Para execução do laudo foram observadas as normas técnicas para avaliação de imóveis, estipuladas pela NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), pelo Código de Ética Profissional do CAUBR (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e pela Lei Federal nº 5.194/66. Consideraram-se as informações e documentações que nos foram fornecidas como confiáveis e de boa fé.

11.1 Atributos de Entrada

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra		
area	x	750,34	207,00	1.060,00	591,93	area (m²)=	750,34
Topografia	x	2,00	1,00	2,00	1,50	Topografia=	2-plana
Acesso	x	1,00	0,00	1,00	0,43	Acesso=	1-principal
Renda	ln(x)	2.463,79	1.732,44	4.913,34	2.772,31	Renda=	2463,79 Z.Indl.Norte
Forma	x	0,00	0,00	1,00	0,75	Forma=	0 - irregular
vunit	y	509,33	261,58	1.113,36	556,73	Vunit=	R\$509,33


Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:


Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)		Valor Unitário Médio (R\$/m²)		Valor Unitário Máximo (R\$/m²)	
R\$474,00		R\$509,33		R\$544,67	
% Mínimo	-6,94%	Amplitude	13,88%	% Máximo	6,94%

12. ENCERRAMENTO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado arredondado, conforme permitido pelos padrões normativos:

Área (m²):		750,34	
	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Valor unitário (R\$/m²)	474,00	509,33	544,67
Valor do terreno (R\$)	R\$355.660,00	R\$382.170,00	R\$408.690,00


ANTONIO MARCOS KOGLIN SOARES
 350.432.700-63
 Responsável Legal


ROSANE SARAIVA CASTANHO DAGANI
 CPF: 387199910-53 - CAU/RS A 90.595-0
 Responsável Técnica

PORTO ALEGRE, terça-feira, 13 de maio de 2025

ANEXO I: Documentação do Imóvel (Matrículas)

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:16/04/2025 12:37:48

Visualização gerada em 16/04/2025 12:37:48. Não vale como cartório.

CNM: 107896.2.0108140-59

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01

Ano 2.005.

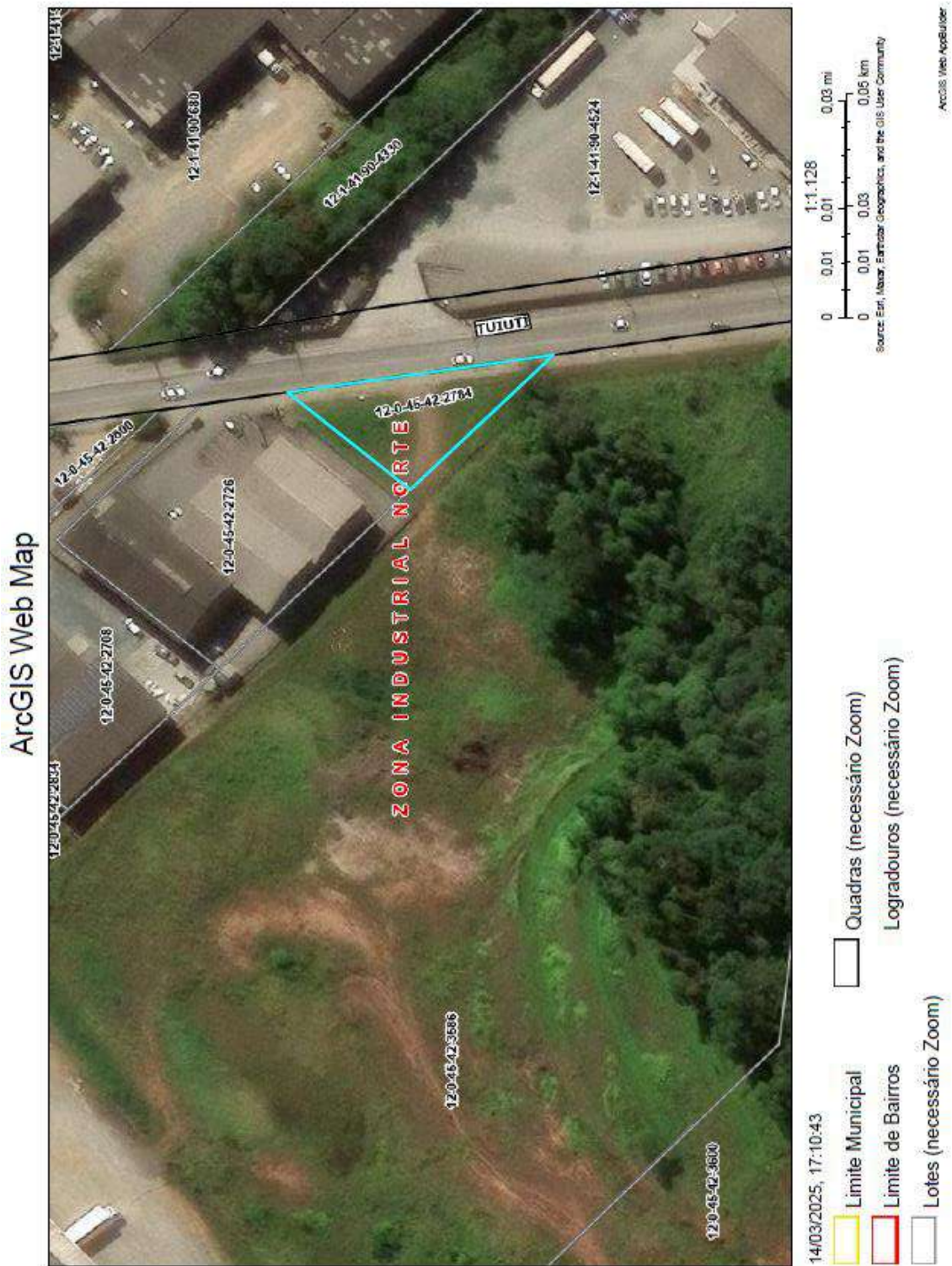
Matrícula Nº -108.140-	Data: 12 de Agosto de 2.005.-
<p>IMÓVEL:- Um terreno urbano de formato triangular, situado - nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: fa- zendo frente a leste em diagonal com 58,47 metros para o - lado ímpar da Rua Tuiuti; tendo de fundos a noroeste ou la- do direito com 34,71 metros confrontando com terras remanes- centes de Antonio Cidral; a sudoeste ou lado esquerdo com - 43,49 metros confrontando com terras de Brapa Industrial - Têxtil Ltda.; <u>contendo a área total de 750,34 metros quadra- dos.</u> - O imóvel acima descrito dista 188,72 metros da Rua - Dorothóvio do Nascimento.- Inscrição Imobiliária nº. 12.00. 45.42.2700.000.-</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- ANTONIO CIDRAL, brasileiro, comerciante, - CI. 2/C-189.460-SSP/SC e CPF 102.074.149-04, e sua mulher - ADELIA CIDRAL, brasileira, do lar, CI. 2/C-927.431-SSP/SC e CPF 561.519.699-87, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes à Rua Guaí- ra, nº. 634, nesta cidade de Joinville-SC.-</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula sob nº. 107.844, do Lº02-RG., neste Cartório.-</p>	
Oficial	LCM.
<p>R-1-108.140:- Em, 12 de Agosto de 2.005.-</p> <p>TÍTULO:- Escritura Pública de Doação, lavrada aos 03.08.200 5, pelo 3º Tabelionato de Notas desta Comarca, (Lº.0529, - fls.044/045).- DOADORES:- ANTONIO CIDRAL e sua mulher ADE- LIA CIDRAL, acima qualificados.- DONATÁRIO:- MUNICÍPIO DE - JOINVILLE, com sede na Rua Hermann August Lepper, nº.10, - Centro, nesta cidade de Joinville-SC., CNPJ 83.169.623/0001 -10, no ato representado pelo Prefeito MARCO ANTONIO TEBAL- DI, brasileiro, casado, engenheiro sanitário, CI. 1/R-2.0 40.861-SC e CPF 256.712.350-49, residente nesta cidade de - Joinville-SC.- VALOR:- R\$ 8.455,15(Oito mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e quinze centavos).- CONDIÇÕES:- / Doação devidamente autorizada pela Lei nº. 1.566 de 14.03.1 978.- OBSERVAÇÕES:- A área acima descrita é destinada para fins Comunitários.- <u>Constava ainda na escritura o arquivame- nto da Certidão de Propriedade expedida por este Cartório aos 01.08.2005.- Protocolado sob nº. 184.356 em 09.08.2005.</u></p>	
Oficial	LCM.

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNPJ 83.545.350/0001-60

Joinville - Santa Catarina

ANEXO II: Levantamento topográfico / croqui



ANEXO III: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO e FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL AVALIANDO



(*) documentação fotográfica completa disponível em meio magnético.

Identificação do imóvel

<input type="checkbox"/> 1 Inscrição cadastral: 12-0-45-42-2784	<input type="checkbox"/> 32 Proprietário(s): MUNICIPIO DE JOINVILLE (MUNICIPIO DE JOINVILLE) - 54707
--	---

Cadastro: 10914375190

Referências parcela

<input type="checkbox"/> 3 Proc. desmemb: - Proc unificação:	<input type="checkbox"/> 4 Loteamento:
<input type="checkbox"/> 5 Quadra: 0	<input type="checkbox"/> 6 Lote:
<input type="checkbox"/> 7 Matrícula RI: 108140	<input type="checkbox"/> 8,9,10 Ofício: 1 do livro 0, folha 0
<input type="checkbox"/> 11 Cód. imóvel Rural - Inbra:	<input type="checkbox"/> 12 Zona alíquota: Z1
<input type="checkbox"/> 13 Setor / Área: 173 - SE-06A	<input type="checkbox"/> 14 Zona setor: Setor 15
<input type="checkbox"/> 15 Taxação: 1 - IMUNE DE IPTU	<input type="checkbox"/> 16 Implantação: 2005
<input type="checkbox"/> 17 Exercício: 2006	<input type="checkbox"/> 18 Cancelamento:
<input type="checkbox"/> 19 Condomínio: -	<input type="checkbox"/> 20 Baldio: 2005

Localização do imóvel

<input type="checkbox"/> 21 Cod Logradouro: 9288	<input type="checkbox"/> 22 Logradouro: TUIUTI Tipo: RUA
<input type="checkbox"/> 23 Métrica: 5154	<input type="checkbox"/> 24 Lado: D
<input type="checkbox"/> 25 Número:	<input type="checkbox"/> 26 Complemento:
<input type="checkbox"/> 27 Cod. Bairro: 210	<input type="checkbox"/> 28 Bairro: ZONA INDUSTRIAL NORTE

Características do imóvel

<input type="checkbox"/> 52 Limite frontal: 1 - SEM	<input type="checkbox"/> 53 Calçada: 1 - SEM
<input type="checkbox"/> 54 Ocupação do lote: 1 - NÃO CONSTRUÍDO	<input type="checkbox"/> 55 Patrimônio: 2 - MUNICIPAL

Informações sobre a obra

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

Características do lote

<input type="checkbox"/> 58 Situação: 1 - MEIO DE QUADRA	<input type="checkbox"/> 57 Tipo de ocupação: 1 - ÚNICA
<input type="checkbox"/> 59 Irreg. na ocupação: 1 - NÃO CONSTATADA	<input type="checkbox"/> 59 Irreg. no lote: 1 - NÃO TEM
<input type="checkbox"/> 60 Topografia: 1 - PLANO	<input type="checkbox"/> 61 Pedologia: 1 - NORMAL
<input type="checkbox"/> 62 Forma: 1 - REGULAR	<input type="checkbox"/> 63 Início Superf. Principal: 1 - NO NÍVEL
<input type="checkbox"/> 64 Permissão de uso: Tem	Exceção testada: Não

Dimensões

<input type="checkbox"/> 65 Área do terreno (m²): 750,00	<input type="checkbox"/> 66 Testada principal (m): 58,00
<input type="checkbox"/> 67 Área tributável (m²): 750,00	<input type="checkbox"/> 68 Número de frentes: 1
<input type="checkbox"/> 69 Testada pavimentação (m): 58,00	<input type="checkbox"/> 69 Testada iluminação (m): 58,00
- Meio fio: POSSUI	- Coleta de lixo: 3 VEZES POR SEMANA
- Área construída (m²): 0,00	

Declaração de Potencial Construtivo - DPC

<input type="checkbox"/> Área obtida por CPAC (m²):	<input type="checkbox"/> Área obtida por CPTC (m²):
<input type="checkbox"/> Número CPAC:	<input type="checkbox"/> Número CPTC:
<input type="checkbox"/> Data CPAC:	<input type="checkbox"/> Data CPTC:
<input type="checkbox"/> Processo SEI:	<input type="checkbox"/> Processo SEI:

Observações

10/11/2011 - alterado Cep no endereço de correspondência
 14/10/2020 - Campo de Zona Setor alterado, conforme planta de setores do município.
 31/10/2022 - Alteração do campo taxaço, conforme art. 1º da LC n.º 79, de 22 dezembro de 1999.

Unidades autônomas

AB* CC* Und. Autônoma 0	Proprietário: MUNICIPIO DE JOINVILLE
Logradouro: RUA TUIUTI	Complemento:

ANEXO IV: PESQUISA DE MERCADO

Dado	Endereço	Bairro	Cidade	Observação	Codimov Fonte	Telefone valor	area	n°frentes	Vocaçao	Topografia	Acesso	Tariffrente	Dispõto	PIB	Renda	Atrativo	Nível	Forma	vunit	
*	1. paranaguamirim	paranaguamirim	joiville	furlanetto imóveis/vivareal	1795495	47-30232642	159.900,00	360,00	1	2	0	12,00	0	60.890,86	1.732,44	0	1	1	444,17	
*	2. waldimiro jose boges	profipo	joiville	imobiliaria 636/vivareal	1030729	47-30253056	185.000,00	510,00	1	2	0	17,00	0	60.890,86	2.275,47	0	1	1	362,75	
*	3. waldimiro jose boges	profipo	joiville	imobiliaria 636/vivareal	1030730	47-30253056	175.000,00	450,00	1	1	2	20,00	0	60.890,86	2.275,47	0	0	1	388,89	
*	4. floresta	floresta	joiville	furlanetto imóveis/vivareal	1887555	47-30232642	374.900,00	1.060,00	1	1	0	24,00	0	60.890,86	3.349,47	0	0	1	353,68	
*	5. r milnas gerais	morro do meio	joiville	imobiliaria borba/vivareal	11820	47-30302300	230.000,00	485,00	1	2	0	22,00	0	60.890,86	1.954,32	0	1	1	474,23	
*	6. servidão esquiás de oliveira	jarivatuba	joiville	imobiliaria zibbe/vivareal	v3575	47-3130000	205.000,00	450,00	1	2	1	0	15,00	0	60.890,86	2.042,31	0	1	1	455,56
*	7. boehmerwald 621	parque guarani	joiville	imobiliaria 636/vivareal	1033360	47-30253056	165.000,00	360,00	1	2	0	12,00	0	60.890,86	2.075,64	0	1	1	459,33	
*	8. nova brasilã	nova brasilã	joiville	furlanetto imóveis/vivareal	1905243	47-30232642	250.000,00	748,00	1	1	0	13,00	0	60.890,86	2.464,34	0	0	0	334,22	
*	9. r curitibaos 957	bucarein	joiville	sacada neg imob	v6024	49-969453321	540.000,00	568,00	1	2	1	13,00	0	60.890,86	4.913,34	1	1	1	918,37	
*	10. voluntarios da patria 194	itaum	joiville	imobiliaria 636/vivareal	1030314	47-30253056	280.000,00	624,00	1	2	0	12,00	0	60.890,86	2.495,31	0	0	0	448,72	
*	11. bucarein	bucarein	joiville	furlanetto imóveis/vivareal	1325765	47-30232642	695.900,00	653,00	1	2	1	20,00	0	60.890,86	4.913,34	1	1	1	927,87	
*	12. walter eicholz 657	petropolis	joiville	imobiliaria imoville/vivareal	2922	47-30290986	280.000,00	752,00	1	1	0	22,00	0	60.890,86	2.267,46	0	0	0	372,34	
*	13. r dos atradores 100	itingã	joiville	new core neg imob/vr	291886r	11-45455000	179.010,00	360,00	1	2	0	12,00	0	60.890,86	2.054,90	0	1	1	497,25	
*	14. bucarein	bucarein	joiville	perfl. imóveis	te00269	47-68112321	550.000,00	494,00	1	2	2	16,00	0	60.890,86	4.913,34	1	1	1	1.113,36	
*	15. vila nova	vila nova	joiville	furlanetto imóveis/vivareal	1325831	47-30232642	368.900,00	860,00	1	2	0	43,00	0	60.890,86	2.444,76	0	1	1	430,12	
*	16. cidade de urutai	profipo	joiville	imobiliaria zibbe/vivareal	v16561	11-45455000	250.000,00	678,00	1	1	0	12,00	0	60.890,86	2.275,47	0	0	0	368,79	
*	17. paranaguamirim	paranaguamirim	joiville	tem imóveis neg imob	te01035	47-99908767	145.000,00	360,00	1	2	0	12,00	0	60.890,86	1.732,44	0	1	1	402,78	
*	18. itaum	itaum	joiville	casarão neg imob	ct11342	47-99965010	280.000,00	630,00	2	2	2	14,00	0	60.890,86	2.495,31	0	1	1	444,44	
*	19. inacio bastos 100	bucarein	joiville	ratis int imobiliaria	te00234	47-9690950	358.000,00	470,00	1	2	2	28,00	0	60.890,86	4.913,34	0	1	0	763,83	
*	20. joao de souza melo 100	paranaguamirim	joiville	new core neg imob/vr	361448r	11-45455000	149.570,00	360,00	2	2	2	12,00	0	60.890,86	1.732,44	0	1	1	415,47	
*	21. rua dos mecanicos 200	paranaguamirim	joiville	imobiliaria 636/vivareal	1033431	47-30253056	230.000,00	600,00	1	1	1	20,00	0	60.890,86	1.732,44	0	0	0	383,33	
*	22. joao costa	joao costa	joiville	furlanetto imóveis/vivareal	2008723	47-30253056	211.900,00	620,00	1	1	0	26,00	0	60.890,86	2.200,03	0	0	1	341,77	
*	23. peninsula babitinga	espinheiros	joiville	anagê imóveis	2526	47-30253000	390.000,00	652,00	1	1	1	22,00	0	60.890,86	2.219,50	0	1	1	552,15	
*	24. jardim paraiso	jardim paraiso	joiville	furlanetto imóveis/vivareal	13881327	47-30232642	244.900,00	590,00	1	1	0	19,00	0	60.890,86	1.707,31	0	0	1	415,08	
*	25. petropolis	petropolis	joiville	imobiliaria borba/vivareal	11565	47-30302300	330.000,00	779,00	2	2	2	24,00	0	60.890,86	2.267,46	0	1	1	423,62	
*	26. joao costa	joao costa	joiville	furlanetto imóveis/vivareal	1325825	47-30232642	309.990,00	890,00	1	2	1	26,00	0	60.890,86	2.200,03	1	0	0	348,30	
*	27. vila nova	vila nova	joiville	anagê imóveis	26242	47-30253000	350.000,00	428,00	2	2	1	20,00	0	60.890,86	2.444,76	1	1	1	817,76	
*	28. gloria	gloria	joiville	anagê imóveis	253128	47-30253000	350.000,00	361,00	1	2	2	12,00	0	60.890,86	5.507,26	1	1	1	968,53	
*	29. bom retro	bom retro	joiville	anagê imóveis	23893n	47-30253000	380.000,00	416,00	1	2	2	13,00	0	60.890,86	3.672,52	0	1	1	913,46	
*	30. jardim paraiso	jardim paraiso	joiville	furlanetto imóveis/vivareal	1001348	47-30232642	179.900,00	651,00	1	1	0	12,00	0	60.890,86	1.707,31	0	0	0	276,34	
*	31. oceano atlantico 840	boehmerwald	joiville	roberto g de freitas	fox240	47-99901238	250.000,00	618,00	1	2	1	20,00	0	60.890,86	2.218,26	0	1	1	404,53	
*	32. rui barbosa	costa e silva	joiville	anagê imóveis	19764	47-30253000	400.000,00	498,00	1	2	1	23,00	0	60.890,86	3.503,59	1	1	1	803,21	
*	33. boehmerwald	boehmerwald	joiville	imobiliaria borba/vivareal	11041	47-30302300	175.000,00	424,00	1	2	1	20,00	0	60.890,86	2.218,26	1	0	1	412,74	
*	34. boehmerwald	boehmerwald	joiville	imobiliaria 636/vivareal	1034842	47-30253056	175.000,00	668,00	1	1	1	14,00	0	60.890,86	2.218,26	0	0	0	261,58	
*	35. petropolis	petropolis	joiville	imobiliaria borba/vivareal	11485	47-30302300	149.000,00	361,00	1	2	1	12,00	0	60.890,86	2.267,46	1	1	1	412,74	
*	36. nadi marins Moraes	nova brasilã	joiville	achei imóveis/vivareal	av3035	47-999801121	130.000,00	207,00	1	1	0	17,00	0	60.890,86	2.464,34	0	1	1	628,02	
*	37. floresta	floresta	joiville	anagê imóveis	17000	47-30253000	400.000,00	446,00	1	1	2	12,00	0	60.890,86	3.349,47	0	1	1	892,86	
*	38. petropolis	petropolis	joiville	imobiliaria borba/vivareal	11487	47-30302300	280.000,00	610,00	1	2	0	14,00	0	60.890,86	2.267,46	0	1	1	426,23	
*	39. pirabairaba	pirabairaba	joiville	otto house imóveis/vivareal	72484	48-0046511	398.000,00	890,00	1	1	1	15,00	0	60.890,86	3.146,13	0	1	1	448,31	
*	40. rua polo sul 233	profipo	joiville	alicerces imóveis/vivareal	ruopolosul	47-99832400	210.000,00	580,00	1	2	0	13,00	0	60.890,86	3.349,47	1	1	0	362,07	
*	41. br 101	floresta	joiville	anagê imóveis	24655	47-30253000	440.000,00	600,00	1	1	1	30,00	0	60.890,86	2.275,47	0	0	1	739,33	
*	42. rua turvo	saguacu	joiville	anagê imóveis	22091	47-30253000	470.000,00	513,00	2	1	2	19,00	0	60.890,86	4.987,29	1	1	1	916,18	
*	43. bom retro	bom retro	joiville	anagê imóveis	258558a	47-30253000	496.000,00	615,00	1	2	1	15,00	0	60.890,86	3.672,52	1	1	1	804,88	
*	44. vila nova	vila nova	joiville	anagê imóveis	26117	47-30253000	500.000,00	640,00	1	2	2	20,00	0	60.890,86	2.444,76	0	1	1	781,25	
*	45. dorvalino cota	nova brasilã	joiville	ellos imóveis/vr	2697001	47-99921223	130.000,00	360,00	1	1	0	12,00	0	60.890,86	2.464,34	0	1	0	361,11	
	AVALIANDO:	Rua TUJUTI, sem n° - ZONA INDUSTRIAL NORTE - JOINVILLE - SC	750,34	???	???	58,47	1	2	2	1	1	58,47	0	60.890,86	2.463,79	1	1	0	???	

Na tabela acima a lista da totalidade dos dados e variáveis testadas, ou seja, os dados/variáveis utilizadas e os dados/variáveis que foram excluídos do modelo estão indicados nas linhas/colunas com (*).

As fotos dos elementos amostrais foram colocadas no ANEXO IX

Dado	Endereço	Bairro	Cidade	Observação	Codimov Fonte	Telefone area	Topografia Acesso	Renda	Forma vunit
1	paranaguamirim	paranaguamirim	joinville	furlanetto imoveis/vivareal	1795495	47-30232642	360,00	2 0 1.732,44	1 444,17
4	floresta	floresta	joinville	furlanetto imoveis/vivareal	1887555	47-30232642	1.060,00	1 0 3.349,47	1 353,68
5	r minas gerais	morro do melo	joinville	imobiliaria borba/vivareal	11820	47-30302300	485,00	2 0 1.954,32	1 474,23
6	servidão ezequias de oliveira	jarivatuba	joinville	imobiliaria zibbel/vivareal	v3575	47-31300000	450,00	1 0 2.042,31	1 455,56
7	boehmervald 621	parque guarani	joinville	imobiliaria 636/vivareal	1033360	47-30253056	360,00	2 0 2.075,64	1 458,33
8	nova brasilia	nova brasilia	joinville	furlanetto imoveis/vivareal	1905243	47-30232642	748,00	1 0 2.464,34	0 334,22
9	r curitibanos 957	bucarein	joinville	sacada neg imob	v6024	49-995453321	588,00	2 1 4.913,34	1 918,37
10	voluntarios da patria 194	itaum	joinville	imobiliaria 636/vivareal	1030314	47-30253056	624,00	2 0 2.495,31	0 448,72
11	bucarein	bucarein	joinville	furlanetto imoveis/vivareal	1325765	47-30232642	653,00	2 1 4.913,34	1 927,87
13	r dos atiradores100	ltinga	joinville	new core neg imob/vr	291886r	11-45455000	360,00	2 0 2.054,90	1 497,25
14	bucarein	bucarein	joinville	perfil imoveis	te00289	47-99112321	494,00	2 1 4.913,34	1 1.113,36
15	vila nova	vila nova	joinville	furlanetto imoveis/vivareal	1325831	47-30232642	860,00	2 0 2.444,76	1 430,12
16	cidade de urutai	profipo	joinville	imobiliaria zibbel/vivareal	v18561	11-45455000	678,00	1 0 2.275,47	0 368,73
17	paranaguamirim	paranaguamirim	joinville	tem imoveis neg imob	ter01035	47-99908767	360,00	1 0 1.732,44	1 402,78
21	rua dos mecanicos 200	paranaguamirim	joinville	imobiliaria 636/vivareal	1033431	47-30253056	600,00	1 1 1.732,44	0 383,33
22	joao costa	joao costa	joinville	furlanetto imoveis/vivareal	2008723	47-30253056	620,00	1 0 2.200,03	1 341,77
23	peninsula babitinga	espinheiros	joinville	anagê imoveis	2526	47-30253000	652,00	1 1 2.218,50	1 552,15
25	petropolis	petropolis	joinville	imobiliaria borba/vivareal	11565	47-30302300	779,00	2 1 2.267,46	1 423,62
28	joão costa	joão costa	joinville	furlanetto imoveis/vivareal	1325825	47-30232642	890,00	1 1 2.200,03	0 348,30
29	bom retiro	bom retiro	joinville	anagê imoveis	23993n	47-30253000	416,00	2 1 3.672,52	1 913,46
32	r rui barbosa	costa e silva	joinville	anagê imoveis	19764	47-30253000	498,00	2 1 3.503,59	1 803,21
34	boehmervald	boehmervald	joinville	imobiliaria 636/vivareal	1034942	47-30253056	669,00	1 0 2.218,26	0 261,58
36	nadir martins moraes	nova brasilia	joinville	achel imoveis/vivareal	av3035	47-999801121	207,00	1 0 2.464,34	1 628,02
37	floresta	floresta	joinville	anagê imoveis	17000	47-30253000	448,00	2 1 3.349,47	1 892,86
38	petropolis	petropolis	joinville	imobiliaria borba/vivareal	11487	47-30302300	610,00	2 0 2.267,46	1 426,23
39	pirabeiraba	pirabeiraba	joinville	otto house imoveis/vivareal	72484	47-98045511	890,00	1 0 3.146,13	1 448,31
41	br 101	floresta	joinville	anagê imoveis	24655	47-30253000	600,00	1 1 3.349,47	0 733,33
43	bom retiro	bom retiro	joinville	anagê imoveis	25955a	47-30253000	615,00	1 1 3.672,52	1 804,88
AVALIANDO						Rua TUIUTI, sem n° - ZONA INDUSTRIAL NORTE - JOINVILLE - SC	750,34	2 1 2.463,79	0 ???

Na tabela acima a lista dos **dados e variáveis** efetivamente utilizados.

ANEXO V: MEMÓRIA DE CÁLCULO DO SW UTILIZADO

Relatório Completo



MODELO: MODELO0

Data: 13/05/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 45	Total : 14
Utilizados : 28	Utilizadas : 6
Outlier : 0	Grau Liberdade : 22

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,98435	Total : 1450974,65700
Determinação : 0,96895	Residual : 45059,28324
Ajustado : 0,96189	Desvio Padrão : 45,25648

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 137,28642	D-Calculado : 2,14346
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

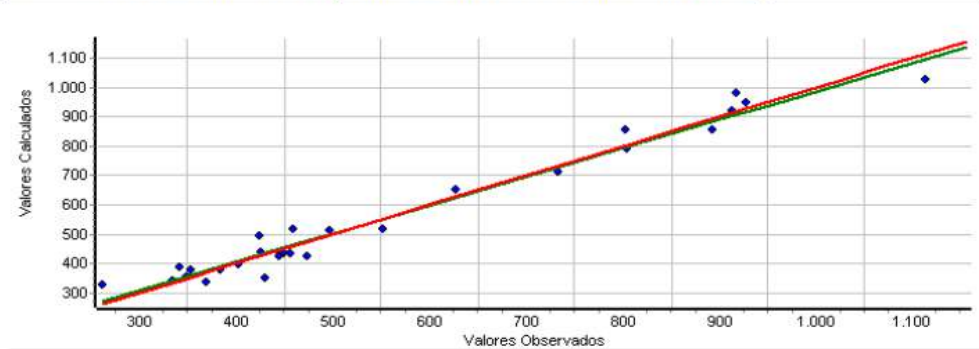
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -3282,293799 + -0,500125 * X_1 + 30,012529 * X_2 + 140,316203 * X_3 + 507,916417 * \ln(X_4) + 38,950844 * X_5$$

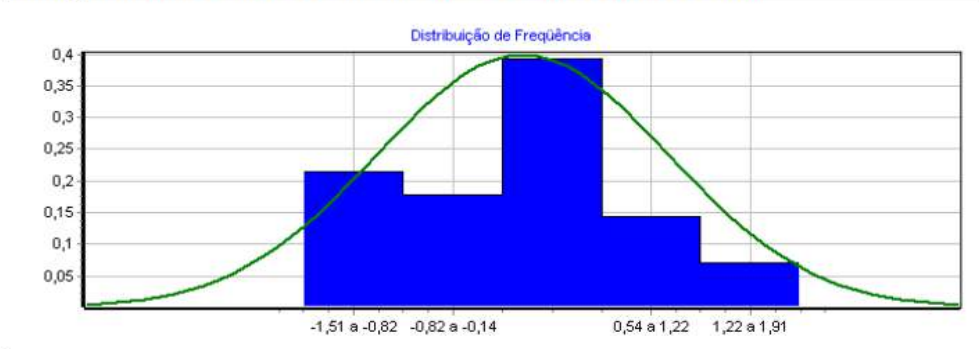
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 556,73	Coefic. Aderência : 0,96895
Varição Total : 1450974,66	Varição Residual : 45059,28
Variância : 51820,52	Variância : 2048,15
Desvio Padrão : 227,64	Desvio Padrão : 45,26

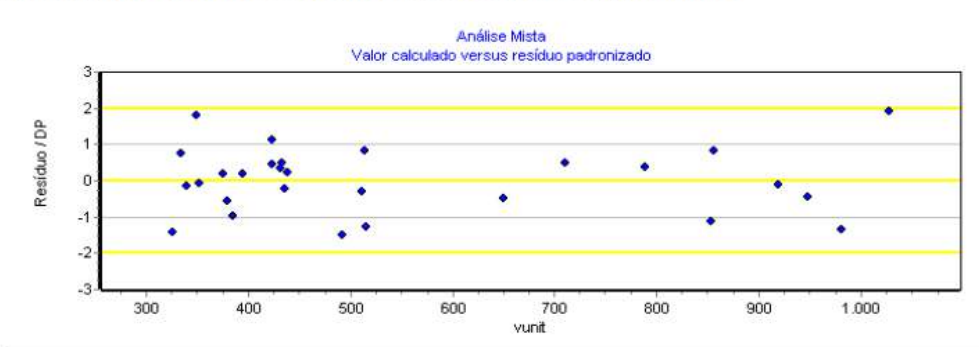
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



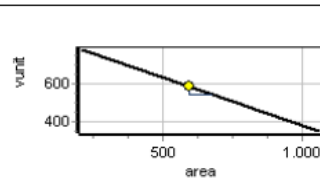
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* valor

Valor Imóvel em R\$ (oferta ou transação)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 130000,00 a 605900,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₁ area

Área do imóvel em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 207,00 a 1060,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -7,32 % na estimativa



* n°frentes

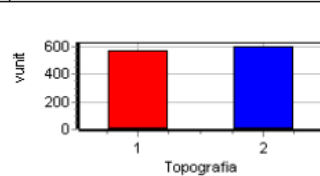
Nº de frentes para vias públicas. 1 meio de quadra , 2 esquina
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

* Vocacao

Vocação de uso do terreno, sendo: 1 - residencial, 2 - comercial
 3-industrial
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Micronumerosidade: atendida.

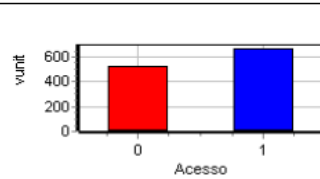
X₂ Topografia

Topografia predominante, sendo: 0 - acidentada, 1 - semiplana 2 - plana
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,29 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Acesso

Característica da via de acesso à frente do imóvel, sendo: 0 - via secundária, 1 - via principal.
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 26,90 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



*** TamFrente**

Tamanho da frente para a via pública (testada). Medida em m.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 43,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

*** DistPolo**

Distância em metros do imóvel até o polo comercial da (sede prefeitura)

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 0,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

*** PIB**

PIB do município ou PIB per capita do município.

Tipo: Proxy

Amplitude: 60890,86 a 60890,86

Impacto esperado na dependente: Positivo

X4 Renda

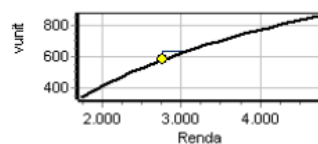
Renda Bairro dos domicílios permanentes do município de acordo com IBGE (ver ANEXO 8)

Tipo: Proxy

Amplitude: 1732,44 a 4913,34

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 9,47 % na estimativa



*** Atrativo**

Atratividade do imóvel para seu uso vocacional (de acordo com PD), sendo 0 pouco atrativo e 1 muito atrativo.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Nível**

Nível do imóvel em relação ao logradouro, sendo 0 acima/abaixo e 1 mesmo nível

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X5 Forma

Forma geométrica do terreno, 0 irregular e 1 regular

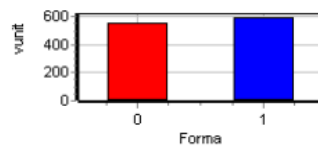
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 7,04 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y vunitR\$/m².

Tipo: Dependente

Amplitude: 261,58 a 1113,36

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,96189)
X ₁ area	x	-10,00	0,01	0,79769
X ₂ Topografia	x	1,52	14,20	0,95970
X ₃ Acesso	x	6,64	0,01	0,89045
X ₄ Renda	ln(x)	14,06	0,01	0,63590
X ₅ Forma	x	1,70	10,24	0,95873

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	area	Topografia	Acesso	Renda	Forma	vunit
X ₁	x		18	72	90	21	91
X ₂	x	-28		23	24	16	31
X ₃	x	5	14		67	38	82
X ₄	ln(x)	16	25	55		25	95
X ₅	x	-29	41	0	21		34
Y	y	-33	43	68	82	37	

ANEXO VI: Tabela demonstrativa NBR14653 para o grau de fundamentação e precisão

Tabela 1, 2 e 3 – Tabela para modelos de regressão linear - BENFEITORIA

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de 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	X	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	X	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	X	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 inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% 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 inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	

PONTUAÇÃO

16 Pontos

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	
d)	Adoção da estimativa central.	X

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU II

PRECISAO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		509,33
Valores do intervalo de confiança	MAX	544,67
	MÍN	474,00
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	6,94%
	MÍN	-6,94%
Amplitude do intervalo de confiança		13,88%

GRAU DE PRECISÃO

GRAU III

ANEXO VII: RRT (REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TECNICA)



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15525690

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ROSANE SARAIVA CASTANHO DAGANI
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 387.XXX.XXX-53
Nº do Registro: 000A905950

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: ARCOPLANO ARQUITETURA LTDA
Período de Responsabilidade Técnica: 03/06/2015 - sem data fim

CNPJ: 21.XXX.XXX/0001-47
Nº Registro: 0000PJ301230

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM15525690I00CT001
Data de Cadastro: 01/05/2025
Data de Registro: 02/05/2025

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 22167535 Pago em: 02/05/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Município de Joinville
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$46.579,50

CPF/CNPJ: 83.XXX.XXX/0001-10
Data de Início: 01/05/2025
Data de Previsão de Término: 31/05/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: ESTRADA
Logradouro: TIMBÉ
Bairro: JARDIM PARAISO

CEP: 89226500
Nº: SEM NR
Complemento:
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.1.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 95.152,00
Unidade: metro quadrado

3.1.1.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.1.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de imóvel urbano- mcddm - AT=95.152,00 m2

3.1.1.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da



Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.2 Endereço da Obra/Serviço

Pais: Brasil	CEP: 89239203
Tipo Logradouro: R	Nº: 186
Logradouro: OSCAR ANTONIO GERALDO PEREIRA	Complemento:
Bairro: PIRABEIRABA	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.2.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 4.073,44
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.2.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.2.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de fração de área (15%) do total do imóvel urbano para conversão em pecúnia e pagamento ao município - mcddm - Área da Fração=4.073,44 m2

3.1.2.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.3 Endereço da Obra/Serviço

Pais: Brasil	CEP: 89204444
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: WERNER BRIETZIG	Complemento:
Bairro: AMÉRICA	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.3.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 5.644,91
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.3.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.3.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de fração de área (10%) do total do imóvel urbano para conversão em pecúnia e pagamento ao município - mcddm - Área da Fração=5.644,91 m2



3.1.3.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89237800
Tipo Logradouro: ESTRADA	Nº: SEM NR
Logradouro: DO SUL	Complemento:
Bairro: RURAL	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.4.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 71.288,50
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.4.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.4.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de imóvel rural- mcdm - AT=71.288,50 m2

3.1.4.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.5 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89239129
Tipo Logradouro: EPAC	Nº: SEM NR
Logradouro: BONITA	Complemento:
Bairro: RURAL	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.5.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 84.483,50
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.5.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo



3.1.5.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de imóvel rural- mcddm - AT=84.483,50 m2

3.1.5.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.6 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: LEOPOLDO BENINCA

Bairro: VILA NOVA

CEP: 89237150

Nº: SEM NR

Complemento:

Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.6.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 511,12

Unidade: metro quadrado

3.1.6.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.6.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de imóvel urbano (terreno) - mcddm - AT=511,12 m2

3.1.6.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.7 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: DOROTHOVIO DO NASCIMENTO - DE 2245/2246 AO FIM

Bairro: ZONA INDUSTRIAL NORTE

CEP: 89219750

Nº: SEM NR

Complemento:

Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.7.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 915,00

Unidade: metro quadrado



3.1.7.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.7.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de imóvel urbano (terreno) - mcddm - AT=915,00 m2

3.1.7.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.8 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89226001
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: TUIUTI - DE 2896/2897 A 4385/4386	Complemento:
Bairro: ZONA INDUSTRIAL NORTE	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.8.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 750,34
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.8.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.8.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de imóvel urbano (terreno) - mcddm - AT=750,34 m2

3.1.8.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.9 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89228700
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: ANTÔNIO GONÇALVES	Complemento:
Bairro: ESPINHEIROS	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.9.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 153,00
--	--------------------



Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado
Quantidade: 286,20
Unidade: metro quadrado

3.1.9.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.9.3 Descrição da Obra/Serviço

valor desapropriação total de imóvel urbano (terreno e edificação)- evolutivo- AT=153,00 m2 AC=286,20 m2

3.1.9.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.10 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ANTONIO GONÇALVES
Bairro: ESPINHEIROS

CEP: 89228700
Nº: SEM NR
Complemento:
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.10.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 264,00
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 340,00
Unidade: metro quadrado

3.1.10.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.10.3 Descrição da Obra/Serviço

valor desapropriação total de imóvel urbano (terreno e edificação)- evolutivo- AT=264m2 AC=340,10 m2

3.1.10.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.11 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 89223600



Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: DOROTHOVIO DO NASCIMENTO - ATÉ 2243/2244
Bairro: ZONA INDUSTRIAL NORTE

Nº: SEM NR
Complemento:
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.11.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 22.875,00
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 379,00
Unidade: metro quadrado

3.1.11.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.11.3 Descrição da Obra/Serviço

valor desapropriação total de imóvel urbano (terreno e edificação)- evolutivo- AT=22875 m2 AC=379m2

3.1.11.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.12 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: SOPHIA NOACK PEREIRA
Bairro: ESPINHEIROS

CEP: 89228770
Nº: SEM NR
Complemento:
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.12.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 16.487,75
Unidade: metro quadrado

3.1.12.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.12.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de imóvel urbano - mcddm - AT=16.487,75 m2

3.1.12.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



3.1.13 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89219600
Tipo Logradouro: DF-345	Nº: SEM NR
Logradouro: BR101 MARIO COVAS	Complemento:
Bairro: DONA FRANCISCA	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.13.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 13.640,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.13.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.13.3 Descrição da Obra/Serviço

valor venal de imóvel urbano - mcddm - AT=13.640,00 m2

3.1.13.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.14 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89202002
Tipo Logradouro: AVENIDA	Nº: 1266
Logradouro: GETÚLIO VARGAS - DE 746 AO FIM - LADO PAR	Complemento:
Bairro: ANITA GARIBALDI	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.14.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 5.627,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.14.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.14.3 Descrição da Obra/Serviço

valor desapropriação total de imóvel urbano (terreno e edificação)- evolutivo- AT=5627 m2 AC=9207,97 m2

3.1.14.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



3.1.15 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89214150
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 1791
Logradouro: OTTOKAR DOERFFEL - DE 1741/1742 AO FIM	Complemento:
Bairro: ANITA GARIBALDI	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.15.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 176,04
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.15.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.15.3 Descrição da Obra/Serviço

valor de locação de imóvel comercial (casa estilo enxaimel) para fins de permissão de uso - mcddm - Area=176,04m2

3.1.15.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.16 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89202000
Tipo Logradouro: AVENIDA	Nº: 238
Logradouro: GETÚLIO VARGAS - ATÉ 744 - LADO PAR	Complemento:
Bairro: ANITA GARIBALDI	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.16.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 125,92
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.16.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.16.3 Descrição da Obra/Serviço

valor de locação de sala comercial (área dentro do HMSJ) para fins de permissão de uso de laboratório do hospital - mcddm - Area=125,92m2

3.1.16.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da



Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM15525690I00CT001	Município de Joinville	INICIAL	01/05/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ROSANE SARAIVA CASTANHO DAGANI, registro CAU nº 000A905950, na data e hora: 2025-05-01 14:25:03, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.caubr.gov.br/pesquisa-documento>, ou via QRCode.
Documento impresso em: 13/05/2025 às 15:09:30 por: siccau, ip 10.244.1.7.



ANEXO VIII: OUTROS DOCUMENTOS QUE SUBSIDIARAM O TRABALHO

Fonte: IBGE - Censo Demográfico - Informações extraídas de <https://SIDRA.IBGE.gov.br/tabela>

Tabela 3345 - Domicílios particulares permanentes, total e com rendimento domiciliar, Valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes (Reais)	
Classes de rendimento nominal mensal domiciliar - Total	
Ano - 2010	
Situação do domicílio - Total	
Bairro	
Nova Brasília - Joinville (SC)	2464,34
São Marcos - Joinville (SC)	3285,1
Vila Nova - Joinville (SC)	2444,76
Glória - Joinville (SC)	5507,26
Costa e Silva - Joinville (SC)	3503,59
Santo Antônio - Joinville (SC)	4794,16
América - Joinville (SC)	7009,27
Centro - Joinville (SC)	7126,55
Atiradores - Joinville (SC)	8120,1
Anita Garibaldi - Joinville (SC)	5465,36
Floresta - Joinville (SC)	3349,47
Santa Catarina - Joinville (SC)	2462,35
Itinga - Joinville (SC)	2054,9
Itaum - Joinville (SC)	2495,31
Jarivatuba - Joinville (SC)	2042,31
Fátima - Joinville (SC)	2021,33
Guanabara - Joinville (SC)	2915,48
Bucarein - Joinville (SC)	4913,34
Boa Vista - Joinville (SC)	2829,04
Saguaçu - Joinville (SC)	4687,29
Iriú - Joinville (SC)	2974,66
Bom Retiro - Joinville (SC)	3672,52
Aventureiro - Joinville (SC)	2261,82
Jardim Sofia - Joinville (SC)	2259,8
Morro do Meio - Joinville (SC)	1954,32
Zona Industrial 1 - Joinville (SC)	1880,76
Pirabeiraba - Joinville (SC)	3146,13
Rio Bonito - Joinville (SC)	2264,75
Jardim-Iriú - Joinville (SC)	2224,9
Comasa - Joinville (SC)	2218,11
Adhemar Garcia - Joinville (SC)	2341,57
Paranaguá-Mirim - Joinville (SC)	1732,44
João Costa - Joinville (SC)	2200,03
Boehmerwaldt - Joinville (SC)	2218,26
Petrópolis - Joinville (SC)	2267,46
Espinheiros - Joinville (SC)	2219,5
Jardim Paraíso - Joinville (SC)	1707,31
Vila Cubatão - Joinville (SC)	2286,82
Zona Industrial 2 - Joinville (SC)	2463,79
Parque Guaraní - Joinville (SC)	2075,64
Ulysses Guimarães - Joinville (SC)	1677,63
Dona Francisca - Joinville (SC)	2767,43
Profipo - Joinville (SC)	2275,47