

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 J111/2021 - 13-20-34-21-2737

TIPO DO IMÓVEL: *Concessão de cantinas – Centreventos*

SOLICITANTE: *Secretaria de Infraestrutura Urbana de Joinville*

PROPRIETÁRIO: *Município de Joinville*

FINALIDADE: *Valor Locativo*

ENDEREÇO: Avenida José Vieira, 315, *Bairro América - Joinville, SC - CEP:*
89.204-110



VALOR LOCATIVO MENSAL:

R\$ 1.980,00 (Um mil, novecentos e oitenta reais) /mês

(Valor para as 2 cantinas)

DEZEMBRO / 2021

SUMÁRIO

1.	OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
2.	CONTRATANTE	4
3.	PROPRIETÁRIO	4
4.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	4
5.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	9
6.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	9
7.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	10
8.	ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES	10
9.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
10.	ENCERRAMENTO	11
	ANEXO I – MATRÍCULA DE IMÓVEIS	12
	ANEXO II – FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL	14
	ANEXO III – LOCALIZAÇÃO E LAYOUT CANTINAS	15
	ANEXO IV – PESQUISA DE MERCADO	16
	ANEXO V – MEMORIAL DE CÁLCULO	22
	ANEXO VI – TABELA CUB	29
	ANEXO VII – ART	30

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do Imóvel: *Concessão de Cantina – Centreventos*

Ocupante do Imóvel: *Atuais locatários dos espaços de cantina*

Objetivo da Avaliação: *Determinação do Valor Locativo.*

Finalidade do Laudo: *Concessão de uso de espaço interno.*

Endereço: *Avenida José Vieira, 315, Bairro América - Joinville, SC - CEP: 89204-110*

Inscrição Cadastral: *13-20-34-21-2737*

Matrícula: *114.833 – 1º Registro de Imóveis de Joinville SC*

Coordenadas: *Latitude: -26.292631° / Longitude: -48.843828°*

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor locativo mensal para concessão de 2 espaços de Cantina dentro da arena multiuso do Centreventos, localizado na Avenida José Vieira, 315, Bairro América, Joinville, SC.

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 e Vistoria 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 de Locação Mensal:
R\$ 1.980,00 (Um mil, novecentos e oitenta reais) / mês
(Valor para as 2 cantinas)

Valor Inferior = R\$ 1.630,00 (Um mil, seiscentos e trinta reais) / mês*

Valor Superior = R\$ 2.520,00 (Dois mil, quinhentos e vinte reais) / mês*

OBS.: * Valores para as 2 cantinas.

Data base da Avaliação: Dezembro / 2021

2. CONTRATANTE

Município de Joinville – Secretaria de Infraestrutura Urbana.

3. PROPRIETÁRIO

Município de Joinville.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO

Duas cantinas com área de 15,60m² cada (conforme projeto em anexo), com fechamento em alvenaria e porta de ferro de enrolar. Situam-se no primeiro pavimento da Arena Multiuso do Centeventos Cau Hansen, próximas as entradas para as arquibancadas.

A arena multiuso é utilizada como quadra de esportes e também como palco para grandes eventos culturais. Faz parte do Complexo Centeventos Cau Hansen, que é formado pela Arena Multiuso, Centro de Convenções Alfredo Salfer, Expocentro Edmundo Doubrawa, Teatro Juarez Machado e em anexo o complexo onde fica a escola do Teatro Bolshoi no Brasil.

O Centeventos Cau Hansen foi inaugurado em 26 de junho de 1998, sendo a Arena o maior espaço para realizações de grandes eventos, com 6 mil lugares.

Possui uma idade aparente de 20 anos e está em bom estado de conservação.

As fotos a seguir melhor ilustram as características do imóvel.



FOTO 01 – Cantina no lado esquerdo de quem da rua olha o Centreventos



FOTO 02 – Cantina no lado esquerdo de quem da rua olha o Centreventos



FOTO 03 – Corredor em frente à Cantina no lado esquerdo de quem da rua olha o Centreventos



FOTO 04 – Corredor em frente à Cantina no lado esquerdo de quem da rua olha o Centreventos



FOTO 05 – Espaço em frente à Cantina no lado esquerdo de quem da rua olha o Centreventos



FOTO 06 – Cantina no lado direito de quem da rua olha o Centreventos



FOTO 07 – Corredor em frente à Cantina no lado direito de quem da rua olha o Centreventos



FOTO 08 – Espaço em frente à Cantina no lado direito de quem da rua olha o Centreventos

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 114.833 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Joinville SC de 22/08/2017;
- No Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Joinville;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria realizada em 30/11/2021; 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: Média
- b) Desempenho: Médio
- c) Número de ofertas: Médio
- d) Absorção pelo mercado: Média

Os principais indicadores econômicos já têm sinalizado pequenas melhoras, entretanto, ainda é prematuro afirmar-se a ocorrência de plena retomada econômica.

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

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.

No caso em questão o método mais recomendável é o *método comparativo direto de dados de mercado*, para a determinação do valor unitário de locação de imóvel semelhante ao avaliando com fachada para as ruas.

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 transacionados na mesma região geoeconômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo.

Os cálculos estão no Anexo IV deste laudo.

8. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

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, a avaliação do terreno pelo *Método Comparativo de Dados de Mercado* atingiu:

- Grau de Precisão I 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, 2 cantinas localizadas na Arena Multiuso do Centreventos Cau Hansen, o seguinte valor locativo mensal:

Valor de Locação Mensal:

R\$ 1.980,00 (Um mil, novecentos e oitenta reais) / mês

(Valor para as 2 cantinas)

Valor Inferior = R\$ 1.630,00 (Um mil, seiscentos e trinta reais) / mês*

Valor Superior = R\$ 2.520,00 (Dois mil, quinhentos e vinte reais) / mês*

OBS.: * Valores para as 2 cantinas.

Data base da Avaliação: Dezembro / 2021

10. ENCERRAMENTO

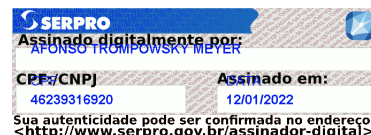
Encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 30 (trinta) folhas impressas apenas de um lado, numeradas e rubricadas.

A empresa coloca-se ao inteiro dispor para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Joinville, 20 de dezembro de 2021



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



ANEXO I – MATRÍCULA DE IMÓVEIS



Registro
de Imóveis
Joinville

Titular: Bianca Castellar de Faria
Rua XV de Novembro, 817
Centro - Joinville - SC
www.1rjoinville.com.br
Fone: (47) 3026-5147

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº - 01 -
Ano -2008.-

Matrícula Nº - 114.833 -

Data: 14 de Maio de 2008.

IMÓVEL:- Um terreno urbano, situado nesta cidade de Joinville-SC, fazendo frente para a Avenida Beira-Rio, com as seguintes medidas e confrontações: frente a leste, medindo 171,78 metros, confrontando-se com a Avenida Beira-Rio; fundos a norte, lado direito de quem da Avenida Beira Rio olha, medindo 160,31 metros, no sentido leste/oeste, confrontando-se com o Rio Morro Alto e com terras de propriedade de Viúva Cubas; fundos a sul, lado esquerdo de quem da Avenida Beira-Rio olha, com três linhas retas, a primeira partindo do alinhamento com a Avenida Beira-Rio, seguindo no sentido leste/oeste, medindo 122,63 metros, confrontando-se com terras de propriedade da Prefeitura Municipal de Joinville, a segunda defletindo para a direita, seguindo no sentido sul/norte, medindo 88,01 metros, confrontando-se com terras de propriedade de Dagoberto Kehntopp, e a terceira defletindo para a esquerda, seguindo no sentido leste/oeste, medindo 43,71 metros, confrontando-se também com terras de propriedade de Dagoberto Kehntopp; fazendo travessão dos fundos a oeste, com três linhas retas, com a primeira, no sentido sul/norte, medindo 66,00 metros, confrontando-se com terras de propriedade de Sigfried Karl Schlachter, Prefeitura Municipal de Joinville e Estudantes da Bíblia de Joinville, a segunda defletindo a esquerda, no sentido leste/oeste, medindo 11,00 metros, confrontando-se com terras de propriedade de Estudantes da Bíblia de Joinville-SC e a terceira defletindo a direita, seguindo no sentido sul/norte, medindo 22,00 metros, confrontando-se com terras de propriedade de Estudantes da Bíblia de Joinville, contendo a área total de 23.585,62 metros quadrados.- (Ins. Imob. nºs 13.20.34.27.3064 e 13.20.34.21.2737.000).

BENFEITORIAS: Edificado com um prédio de alvenaria destinado a instituição E2.1 com área global de 24.026,67m2.-

PROPRIETÁRIA:- FUNDAÇÃO CULTURAL DE JOINVILLE, inscrito no CNPJ sob o nº 83.796.227/0001-12, com sede em com sede administrativa na Av. José Vieira nº 315, nesta cidade de Joinville-SC, no ato representada pelo seu presidente Sr. RODRIGO MEYER BORNHOLDT.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrículas nºs 93.725, 112.890 e 112.887 do Livro 02-RG, desta 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville-SC.

Continua no verso ...

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNPJ 83.545.350/0001-60
Joinville - Santa Catarina



Certidão da matrícula nº: 114.833
Impresso em: 22/08/2017

Continuação da Matrícula Nº - 114.833 -

FORMA DO TÍTULO: Requerimento da proprietária datada de 07.05.2008, solicitando a UNIFICAÇÃO dos imóveis registrados nas matrículas supra, de acordo com os artigos nºs 234 e 235 da Lei nº 6.015/73.- Prot. 200.538 de 12.05.2008.- Emol. Isento.-..... Oficial: <i>[Assinatura]</i>	CRE
AV-1-114.833: - Em, 14 de Maio de 2008.- Continua em vigor o Termo de Comodato efetuado no R-2 da matrícula nº 93.725 (Registro Anterior).- DOU FÉ.- S/Custas.-..... Oficial: <i>[Assinatura]</i>	CRE
AV-2-114.833: - Em 22 de Agosto de 2017. - Modificação da estrutura administrativa. Conforme Lei 8.363/17, datada de 25/01/2017, que modificou a estrutura administrativa do Município de Joinville e extinguiu a Fundação Cultural de Joinville, averba-se que esse imóvel pertence a MUNICÍPIO DE JOINVILLE, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 83.169.623/0001-10. Protocolo: 298.738, 16 de Agosto de 2017. Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: DTG53470-JBOU - (Isento). Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli <i>[Assinatura]</i>	

ANEXO II – FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

SGC: 13-20-34-21-2737 (lote)

<http://sgc.joinville.sc.gov.br/lotas/show?iq=13-20-34-21-2737>

Identificação do imóvel

1	Inscrição cadastral: 13-20-34-21-2737	32	Proprietário(s): MUNICIPIO DE JOINVILLE (MUNICIPIO DE JOINVILLE) - 54707
Cadastro: 23287500			

Referências parcela

3	Proc. desmemb: - Proc unificação:	4	Loteamento:
5	Quadra: 0	8	Lote:
7	Matrícula RI: 0	8,9,10	Ofício: 0 do livro 0, folha 0
11	Cód. imóvel Rural - Incra:	12	Zona alíquota: Z3
13	Setor / Área: 162 - SA-01	14	Zona setor: Setor 5
15	Taxação: 2 - NÃO INCIDE IPTU	16	Implantação: 1997
17	Exercício: 1999	18	Cancelamento:
19	Condomínio: -	20	Baldio:

Localização do imóvel

21	Cod Logradouro: 476	22	Logradouro: RUA AVENIDA JOSE VIEIRA
23	Métrica: 1338	24	Lado: D
25	Número: 315	26	Complemento: CENTREVENTOS
27	Cod. Bairro: 201	28	Bairro: AMERICA

Características do imóvel

52	Limite frontal: 3 - MURO	53	Calçada: 6 - CONCRETO ALISADO Situação: 1 - SEM INFORMAÇÃO Conservação: 1 - SEM INFORMAÇÃO
54	Ocupação do lote: 4 - 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: 1 - MEIO DE QUADRA	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 (m²): 28.477,00	66	Testada principal (m): 193,00
67	Área tributável (m²): 28.477,00	68	Número de frentes: 4
81	Testada pavimentação (m): 201,00	82	Testada iluminação (m): 193,00
	- Meio fio: POSSUI		- Coleta de lixo: 3 VEZES POR SEMANA
	- Área construída (m²): 28205,17		

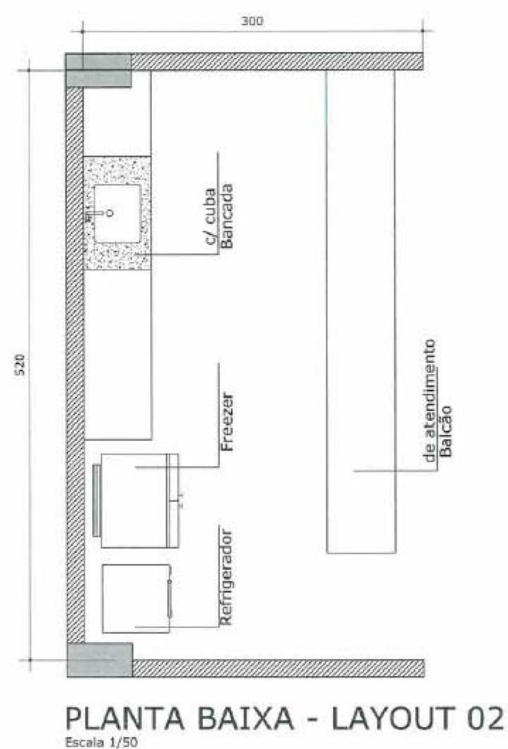
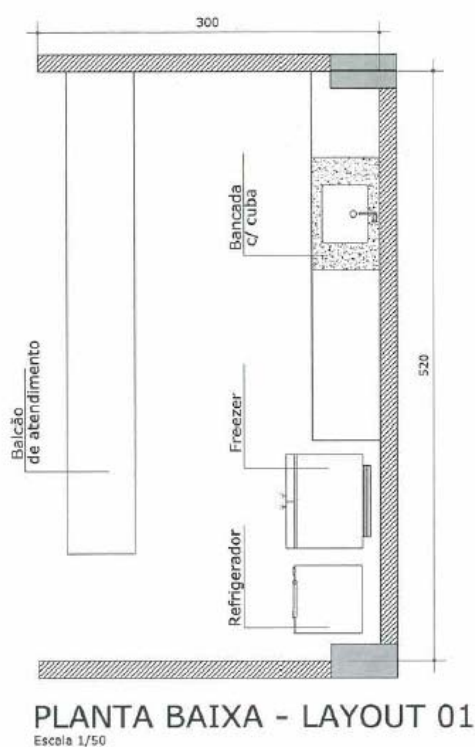
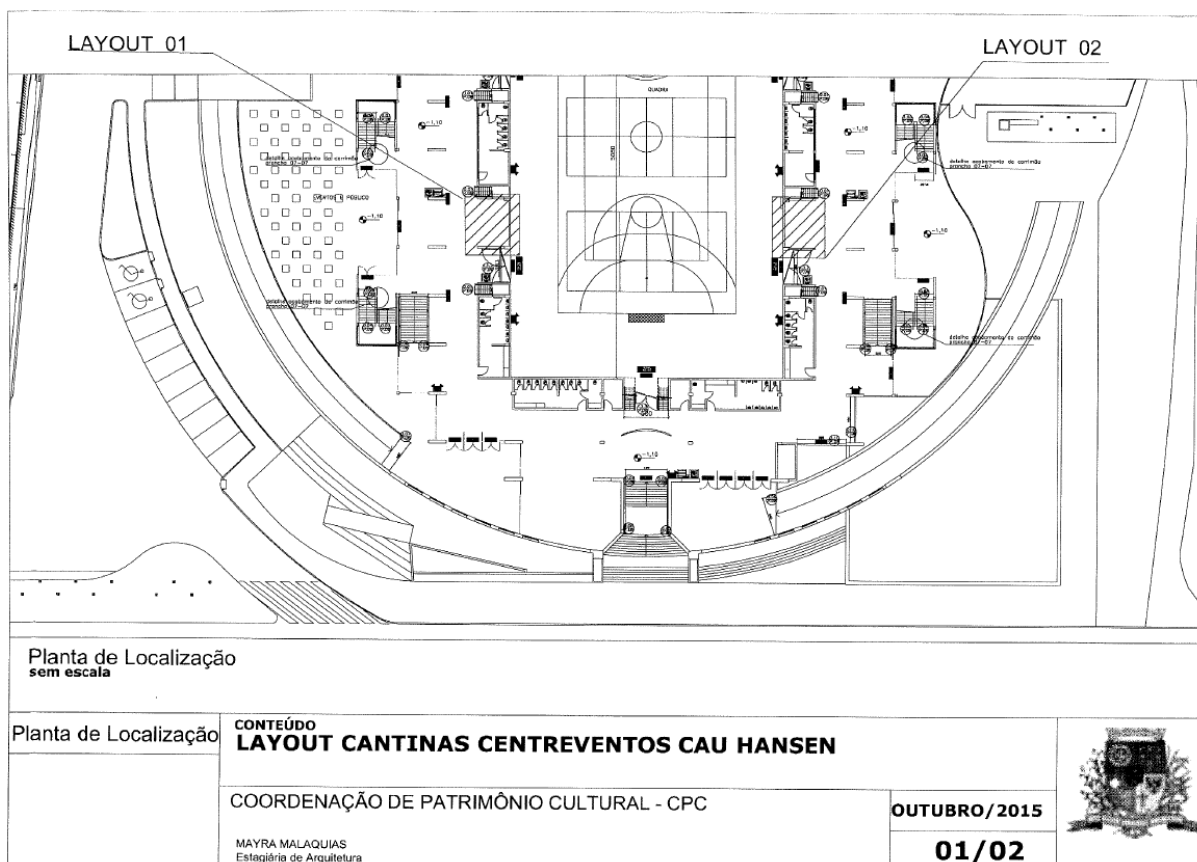
Observações

12/12/2016 - Criada U.A.0001 conforme Reg. Licença 21199/15, Reg. Vistoria 66008/15 e Projeto nº 371/15.
08/11/2017 - Procedeu-se com a alteração da titularidade de acordo com a modificação da estrutura administrativa Municipal. MI 667/17 UCP.

Unidades autônomas

Und. Autônoma 0	Logradouro: RUA AVENIDA JOSE VIEIRA	Proprietário: MUNICIPIO DE JOINVILLE
Und. Autônoma 1	Logradouro: RUA AVENIDA JOSE VIEIRA	Complemento: Centreventos
		Proprietário: MUNICIPIO DE JOINVILLE
		Complemento: Expocentro Edmundo Doubrava

ANEXO III – LOCALIZAÇÃO E LAYOUT CANTINAS



ANEXO IV – PESQUISA DE MERCADO

TABELA ELEMENTOS AMOSTRAIS – LOJAS DE RUA

EL.	FONTE	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	ÁREA	UNITÁRIO	SALÁRIO	CUB DEPRECIADO
1	Anagé Imóveis	Rua Comandante Eugenio Lepper, 41	Centro	1.100,00	15,00	73,33	6,26	1.446,67
2	Anagé Imóveis	Rua Lajes, 457	Centro	2.120,00	20,00	106,00	6,26	2.470,65
3	Anagé Imóveis	Rua Quinze de Novembro, 357	Centro	3.300,00	22,00	150,00	6,26	2.411,42
4	Anagé Imóveis	Rua Anita Garibaldi, 276	Anita Garibaldi	2.050,00	51,00	40,20	4,24	3.327,65
5	Anagé Imóveis	Rua São Joaquim, 17	Centro	3.300,00	28,00	117,86	6,26	2.513,79
6	Anagé Imóveis	Rua Quinze de Novembro, 357	Centro	7.100,00	45,00	157,78	6,26	2.411,42
7	Anagé Imóveis	Rua São Joaquim, 17	Centro	5.700,00	45,00	126,67	6,26	2.513,79
8	Anagé Imóveis	Rua Germano Stein, 249	América	1.950,00	67,00	29,10	5,74	1.175,42
9	Anagé Imóveis	Rua Max Colin, 1143	América	3.200,00	66,00	48,48	5,74	1.474,77
10	Nobres Imóveis	Rua Quinze de Novembro, 1627	América	3.000,00	110,00	27,27	5,74	2.287,95
11	Cleidi Imóveis	Rua Coelho Neto x Rua Marcos Welmut	América	3.500,00	86,00	40,70	5,74	3.327,65
12	Fernanda L. Teixeira de Freitas	Rua Anita Garibaldi, 574	Anita Garibaldi	2.800,00	95,00	29,47	4,24	2.520,36
13	Presente Imóveis Ltda.	Rua Nove de Março, 737	Centro	2.500,00	90,00	27,78	6,26	2.405,84
14	Imoville Emp. Imobiliários	Rua João Pessoa, 925	América	1.400,00	47,00	29,79	5,74	2.411,42
15	Cleidi Imóveis	Rua Marques de Olinda	América	1.200,00	35,00	34,29	5,74	1.175,42
16	Cleidi Imóveis	Rua Dona Francisca, 1700	Saguaçu	2.100,00	55,00	38,18	3,60	2.212,15
17	Zibeli Imóveis	Avenida Aluísio Pires Condeixa, 2763	Saguaçu	2.000,00	40,00	50,00	3,60	1.474,77
18	Anagé Imóveis	Rua Tres de Maio, 43	Centro	2.200,00	40,00	55,00	6,26	1.945,75
19	Presente Imóveis Ltda.	Rua Frederico Hubner, 57	América	2.200,00	54,00	40,74	5,74	1.312,91
20	Anagé Imóveis	Rua Abdon Batista, 121 loja 6	Centro	2.000,00	40,00	50,00	6,26	2.287,95
21	Imoville Emp. Imobiliários	Rua Otto Boehm, 636	América	830,00	15,00	55,33	5,74	2.212,15
22	Anagé Imóveis	Rua Nove de Março, 854	Centro	3.000,00	80,00	37,50	6,26	2.520,36
23	Manchester imóveis	Rua João Pessoa, 88	Saguaçu	2.100,00	87,00	24,14	3,60	2.159,74
24	Anagé Imóveis	Rua Nove de Março, 870	Centro	3.500,00	116,00	30,17	6,26	2.534,74
AVA		Avenida José Vieira, 315	América				5,74	1.198,25

* Elemento amostral não utilizado

LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS

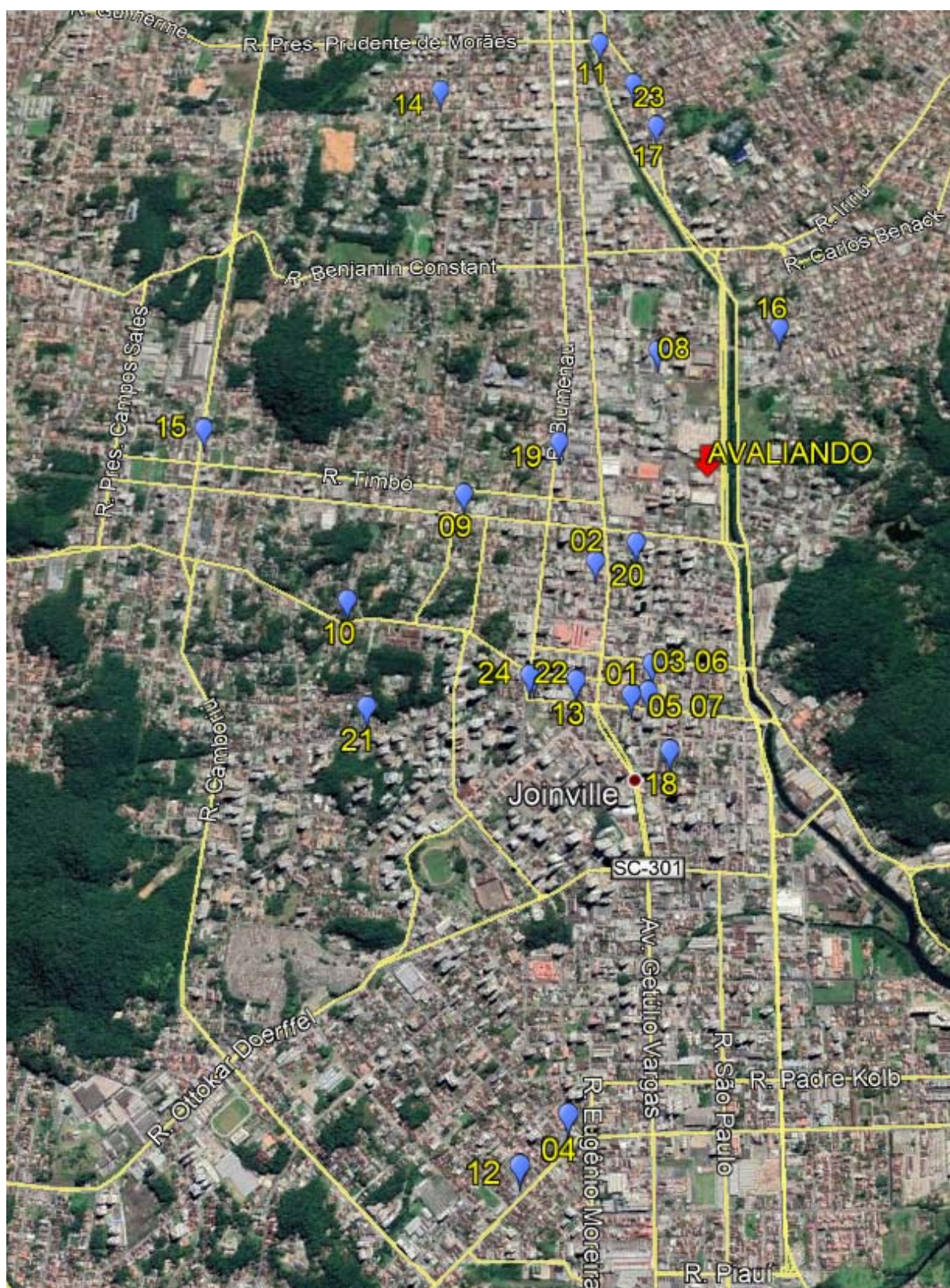


IMAGEM: GOOGLE EARTH

FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS – LOJAS DE RUA



01



02



03



04



05



06



07



08



09



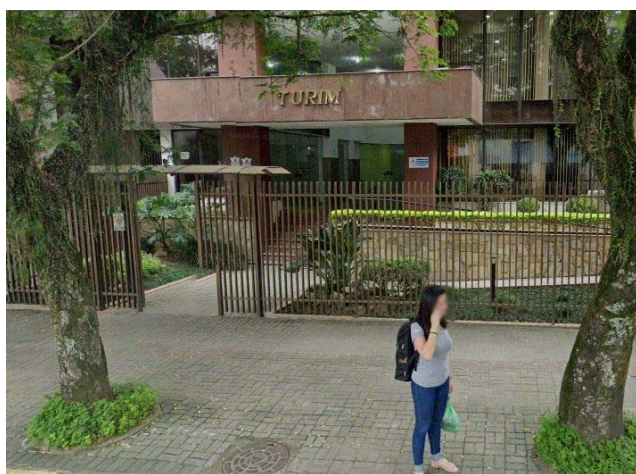
10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24

ANEXO V – 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	Quant.(m2)	Unitário (R\$)	Vlr Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
1	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	20	70	2	0,2	1,00	1.729,22	1.729,22	83,7%	1.446,67
2	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	2	0,2	1,00	2.615,44	2.615,44	94,5%	2.470,65
3	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	10	60	1,5	0,2	1,00	2.615,44	2.615,44	92,2%	2.411,42
4	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1	60	1	0,2	1,00	3.350,36	3.350,36	99,3%	3.327,65
5	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	5	70	1,5	0,2	1,00	2.593,83	2.593,83	96,9%	2.513,79
6	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	10	60	1,5	0,2	1,00	2.615,44	2.615,44	92,2%	2.411,42
7	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	5	70	1,5	0,2	1,00	2.593,83	2.593,83	96,9%	2.513,79
8	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	20	70	2	0,2	1,00	1.404,99	1.404,99	83,7%	1.175,42
9	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	20	70	1,5	0,2	1,00	1.729,22	1.729,22	85,3%	1.474,77
10	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	15	60	1,5	0,2	1,00	2.615,44	2.615,44	87,5%	2.287,95
11	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1	60	1	0,2	1,00	3.350,36	3.350,36	99,3%	3.327,65
12	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	1,5	0,2	1,00	2.615,44	2.615,44	96,4%	2.520,36
13	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	20	60	2	0,2	1,00	2.982,90	2.982,90	80,7%	2.405,84
14	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	10	60	1,5	0,2	1,00	2.615,44	2.615,44	92,2%	2.411,42
15	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	20	70	2	0,2	1,00	1.404,99	1.404,99	83,7%	1.175,42
16	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	20	70	1,5	0,2	1,00	2.593,83	2.593,83	85,3%	2.212,15
17	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	20	70	1,5	0,2	1,00	1.729,22	1.729,22	85,3%	1.474,77
18	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	15	70	1,5	0,2	1,00	2.172,33	2.172,33	89,6%	1.945,75
19	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	10	70	1,5	0,2	1,00	1.404,99	1.404,99	93,4%	1.312,91
20	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	15	60	1,5	0,2	1,00	2.615,44	2.615,44	87,5%	2.287,95
21	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	20	70	1,5	0,2	1,00	2.593,83	2.593,83	85,3%	2.212,15
22	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	1,5	0,2	1,00	2.615,44	2.615,44	96,4%	2.520,36
23	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1	70	1	0,2	1,00	2.172,33	2.172,33	99,4%	2.159,74
24	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	70	1,5	0,2	1,00	2.615,44	2.615,44	96,9%	2.534,74
AVA	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	20	70	1,5	0,2	1,00	1.404,99	1.404,99	85,3%	1.198,25

REFERÊNCIA: CUB R8N = R\$ 2.158,24/m² – Sinduscon Santa Catarina 12/2021.

CONSERVAÇÃO CONFORME ROSS HEIDECKE

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 ²)	
	CUB DEPRECIADO	Proxy	Valor do CUB depreciado considerando padrão, idade aparente e conservação do dado amostral	
	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 ²	

* VARIÁVEL NÃO UTILIZADA

Parâmetros de Análise das Variáveis:

Variável	Amplitude	Escala	T-Student	Signif.	Det. Ajustado	Cresc. não linear
ÁREA	15,00 a 116,00	X	6,88	0,01	0,10599	-11,10%
CUB DEPRECIADO	1175,42 a 3372,65	X	-2,50	2,16	0,65920	5,04%
SALÁRIO	3,60 a 6,26	X	-2,45	2,43	0,66290	3,66%
UNITÁRIO	21,88 a 157,78	1/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: 0,73020

Informações complementares:

- Número de dados: 24
- Número de dados considerados: 23
- Outlier: 0
- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Grau de Liberdade: 19

Modelo Linear de Regressão:Linear

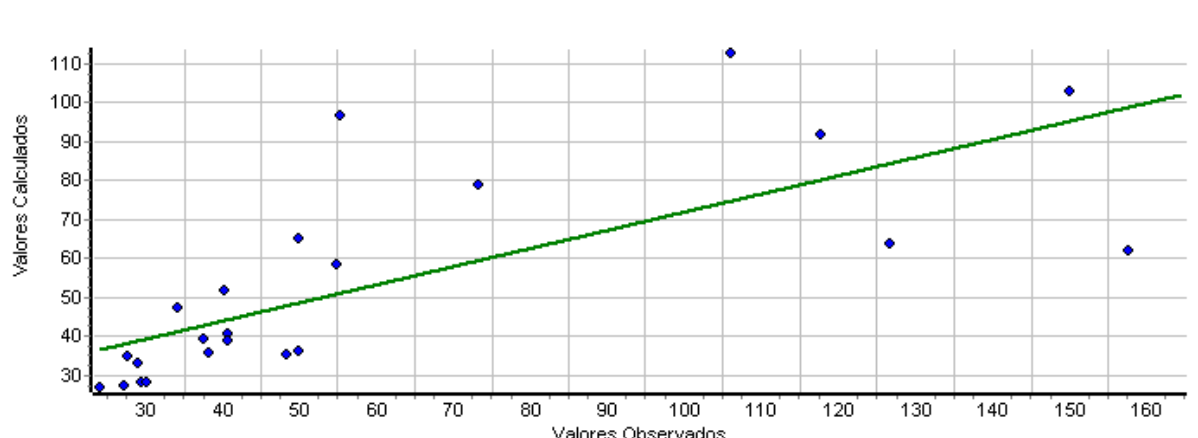
- Coeficiente de correlação: 0,87578
- Coeficiente de determinação: 0,76699
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,73020
- Fisher-Snedecor: 20,84713 / Significância < 0,01
- Durbin Watson: 1,81649 Não auto-regressão: 90%

Normalidade dos resíduos

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

Equação de Regressão

$$\text{UNITÁRIO} = 1 / (0,034554557 + 0,00027999985 * \text{ÁREA} - 5,0499903e-06 * \text{CUB DEPRECIADO} - 0,0030027613 * \text{SALÁRIO})$$

Gráfico de Aderência (Valor Observado X Valor Calculado)**Definições Básicas:**

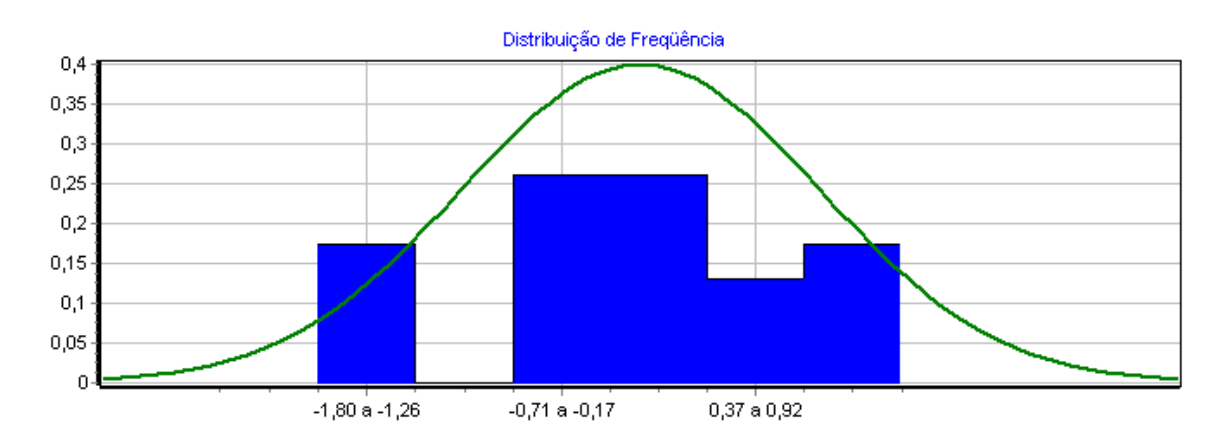
- DETERMINAÇÃO: Percentual da Variação dos valores em torno do valor médio da Variável Dependente do Modelo de Regressão Linear que é causado pela variação das variáveis independentes utilizadas;
- CORRELAÇÃO: Grau de relação entre o conjunto de variáveis independentes e a variável Dependente do Modelo.

Matriz de Correlação entre Variáveis (Valores em percentual)

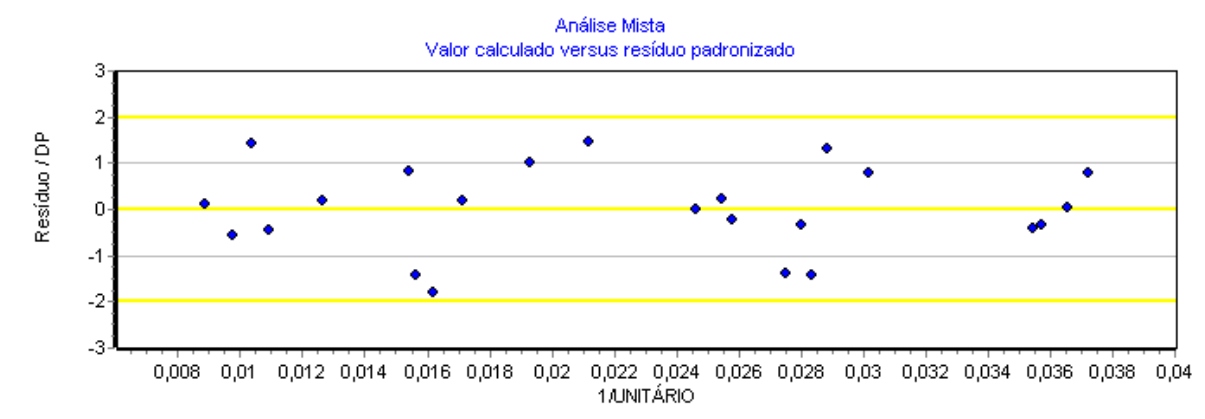
- Matriz Superior – PARCIAIS
- Matriz Inferior – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	CUB DEPRECIADO	SALÁRIO	UNITÁRIO
ÁREA	x		54	32	84
CUB DEPRECIADO	x	25		21	50
SALÁRIO	x	-18	0		49
UNITÁRIO	1/y	78	-9	-42	

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Dados do imóvel avaliado:

- ÁREA 15,60
- CUB DEPRECIADO 1.175,42
- SALÁRIO 5,74

Valores da Moda para 80 % de confiança

- UNITÁRIO Médio: $63,49 * 15,60 = 990,44$ / unidade
- UNITÁRIO Mínimo: $52,29 * 15,60 = 815,72$ / unidade
- UNITÁRIO Máximo: $80,79 * 15,60 = 1.260,32$ / unidade

PARA AS DUAS UNIDADE:

- Médio: $R\$ 990,44$ / unidade * 2 unidades = 1.980,89 → **R\$ 1.980,00 / mês**
- Mínimo: $R\$ 815,72$ / unidade * 2 unidade = 1.631,45 → **R\$ 1.630,00 / mês**
- Máximo: $R\$ 1.260,32$ / unidade * 2 unidades = 2.520,65 → **R\$ 2.520,00 / 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 = 17

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 II

GRAU DE PRECISÃO

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO		63,14
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	52,29
	MÁXIMO	80,79
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-17,64%
	MÁXIMO	27,24%
AMPLITUDE TOTAL		44,88%

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

GRAU DE PRECISÃO ICONCLUSÃO: ATINGIDO **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

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

ANEXO VI – TABELA CUB

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Novembro/2021, para ser usado em Dezembro/2021

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), 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 **Dezembro/2021**. "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".

"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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento 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."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.173,84	0,46%	R-1	2.593,19	0,47%	R-1	3.137,08	0,47%
PP-4	2.015,11	0,50%	PP-4	2.439,47	0,50%	R-8	2.547,33	0,53%
R-8	1.922,07	0,50%	R-8	2.158,24	0,51%	R-16	2.707,01	0,52%
PIS	1.537,18	0,52%	R-16	2.084,85	0,51%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.496,54	0,52%	CAL-8	2.643,96	0,56%
CSL-8	2.170,30	0,52%	CSL-8	2.352,39	0,59%
CSL-16	2.905,32	0,53%	CSL-16	3.139,06	0,59%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.323,70	0,43%
GI	1.224,83	0,46%



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC



ART OBRA OU SERVIÇO

25 2021 8073907-8

Inicial
Individual

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\$ 4.560,00
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: 08/11/2021
Finalidade:

Data de Término: 08/12/2021

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
Edificação de Alvenaria Para Fins Comerciais		
	Dimensão do Trabalho:	4,00 Unidade(s)
Avaliação	Laudo	Vistoria
Terreno, Lote ou Gleba		
	Dimensão do Trabalho:	6,00 Unidade(s)

5. Observações

Avaliação de imóveis com elaboração de laudo técnico conforme relação no verso. Laudos: J103C; J104C; J105; J106C; J107; J108; J109; J110; J111; J112.

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: 20/12/2021 | Registrada em: 08/12/2021
- Valor Pago: R\$ 88,78 | Data Pagamento: 08/12/2021 | Nosso Número: 14002104000624148
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site 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, 08 de Dezembro de 2021

AFONSO TROMPOWSKY MEYER

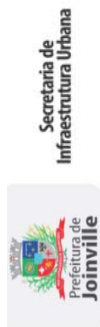
462.393.169-20

Contratante: Município de Joinville

83.169.623/0001-10



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina



#	LAUDO	ID	LOCAL	BAIRRO	INSC. CADASTRAL	MATRÍCULA	ÁREA (m²)
1	J103C-2021	Desapropriação/Luciane	Rua Professor Jose Meyer - 21.724	Saguaçu	13-30-4-58-125	21.724 - 1ª Circ.	2280,40
2	J104C-2021	Desapropriação/Luciane	Rua Professor Jose Meyer - 21.727	Saguaçu	13-30-4-58-378	21.727 - 1ª Circ.	2249,00
3	J105-2021	Locação UBSF Est. Anaburgo	Rua Arnaldo Mathias Lermann,	Zona Ind. Norte	8-3-23-2-3837	94.226 - 1º Circ.	209,60
4	J106C-2021	Valor Venal	Rua Pasteur, 815	Iririú	13-21-41-41-701	5.916 - 1º Circ.	3289,00
5	J107-2021	Permissão Uso	Estrada Blumenau			53874 - 1ª Circ.	32690,00
6	J108-2021	Desapropriação	Parque Ciser	Centro			12433,82
7	J109-2021	Locação	Rua Mario Lobo - Cidade das Flores	Centro	13-20-23-76-647	53.089 - 1ª Circ.	17124,00
8	J110-2021	Locação	Rua Itajaí, 346 - Laboratório	Centro	13-20-24-14-185	3.050 - 1ª Circ.	792,96
9	J111-2021	Permissão	Avenida José Vieira, 315 Centreventos	America	13-20-34-21-2737	114.833 - 1ª Circ.	24026,00
10	J112-2021	Área Remanescente	Rua São Paulo	Petrópolis	13-10-23-69-571	28 - 3ª Circ.	260,00