



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria de Infraestrutura Urbana de Joinville.

OBJETO: Espaço comercial (lanchonete) localizada a Avenida Hermann August Lepper, nº 800, Bairro Saguauçu – Joinville/SC. CEP: 89221-005 – Casa da Cultura.
(Laudo 94).

PROPRIETÁRIO: Município de Joinville.

FINALIDADE: Determinação de valor Locatício.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 900,00 (Novecentos reais)

VALOR MÁXIMO: R\$ 1.029,10 **VALOR MÁXIMO/m²:** R\$ 36,48

VALOR MÉDIO: R\$ 894,27 **VALOR MÉDIO/m²:** R\$ 31,70

VALOR MÍNIMO: R\$ 776,90 **VALOR MÍNIMO/m²:** R\$ 27,54

DATA: 28/09/2022

METODOLOGIA UTILIZADA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO	3
2.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
3.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	3
3.1	Documentação	3
3.2	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	3
3.3	Vistoria do bem avaliando	4
4.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
5.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	4
6.	COLETA DE AMOSTRAS.....	5
7.	MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADOS.....	5
8.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	5
8.1	Fundamentação e Precisão.....	6
9.	IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO	7
10.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	9
11.	JUSTIFICATIVA PELA NÃO UTILIZAÇÃO DE VARIÁVEIS	9
12.	TRATAMENTO DOS DADOS E RESULTADOS	10
12.1	Cálculos e resultados.....	10
13.	CONCLUSÃO.....	15
14.	ANEXOS.....	16
14.1	LEVANTAMENTOS FOTOGRÁFICOS	16
14.2	Dados de mercado.....	19
14.5	DOCUMENTAÇÃO.....	21



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

1. APRESENTAÇÃO

Sigma Engenharia e Projetos LTDA é uma empresa especializada na área de avaliação de imóveis e elaboração de projetos de engenharia em geral. A empresa está inscrita sob o CNJP 20.247.137/0001-52, CREA/MG 60.177, e os responsáveis técnicos são os Engenheiros Vinícius Antônio Silva Mendes, CREA/MG 152687/D, Luciano Henrique de Freitas Mendes, CREA/MG 178728/D e Raphael Valgas da Fonseca, CREA/MG 144573/D

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da presente avaliação é determinar o valor locatício de mercado do bem avaliado de acordo com a NBR 14653-2.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto da presente avaliação caracteriza-se como um espaço comercial (lanchonete) com área construída de 28,21 m².

Inscrição Cadastral: 13-20-24-74-226.

3.1 Documentação

Foi disponibilizado o Registro Geral e documentos complementares do referido imóvel.

Matrícula: N° 34.778 - 1° Ofício do Reg. de Imóveis de Joinville SC.

3.2 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

O imóvel foi avaliado supondo-se de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros, por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

3.3 Vistoria do bem avaliando

Através da vistoria realizada no dia 11 de Março de 2022 foi possível constatar:

Trata-se de um espaço comercial do tipo lanchonete, localizado dentro da Casa da Cultura, no Bairro Saguauçu, região predominantemente residencial e comercial.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O desempenho do mercado para tipos de imóveis compatíveis com o bem avaliando na região é normal. Há uma quantidade baixa de ofertas de bens similares e a absorção pelo mercado é Lenta.

O desempenho de mercado “Lento” significa que o imóvel possui uma liquidez baixa (entre doze meses a dois anos) para absorção pelo mercado. Portanto, a oferta está compatível com a demanda de mercado para imóveis semelhantes.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Saguauçu, região predominante comercial e residencial, cerca de 1,95 km do centro da cidade. A região apresenta infraestrutura urbana tais como:

- rede elétrica de baixa e média e alta tensão;
- rede de telecomunicações;



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

- lojas;
- escolas;
- supermercados;
- rede bancária;
- Coleta seletiva;
- Transporte urbano;

6. COLETA DE AMOSTRAS

Foram coletados elementos amostrais no período de 05 a 11 de Maio de 2022 no bairro Saguçu. Tais dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADOS

Foi utilizado na avaliação o Método Comparativo de Dados de Mercado com o tratamento através da inferência estatística e regressão linear, definido pela Norma Brasileira para Avaliação de Bens - NBR – 14653-2. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Foram comparados dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação da avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

De acordo com a NBR 14653-2, as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

A fundamentação é a função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objeto da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

8.1 Fundamentação e Precisão

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	II
3	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	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	II
5	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 inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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	III
6	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

7	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
TOTAL DE PONTUAÇÃO OBTIDA					17
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO					II

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3,5,6 e 7 no grau III, com os demais no mínimo grau II	3,5,6 e 7 no mínimo no grau II	Todos no mínimo grau I

Tabela 1: Tabela de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO	III		

Tabela 2: Grau de precisão

9. IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

O fato de cada elemento possuir características intrínsecas e extrínsecas próprias exige do avaliador a interpretação de comportamento dos valores, para posterior identificação das variáveis influenciantes na composição do valor de locação.

As variáveis classificam-se nas seguintes categorias:

- Quantitativas;
- Qualitativas;



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

Variáveis quantitativas: São valores que representam as diferenças que podem ser medidas diretamente em cada elemento da amostra, tais como: área, frente, nº de dormitórios etc.

Variáveis qualitativas: São variáveis que representam conceitos ou qualidades aos quais se podem associar valores numéricos que possibilitam medir a diferença entre os dados, para o conceito ou qualidade em estudo, tais como: padrão construtivo, atratividade, estado de conservação, localização na malha urbana, etc.

Deste estudo ficou constatado que as variáveis de significativa influência na formação do valor locativo do bem avaliando são:

- **Preço/m²:** Variável quantitativa que pode ser contada ou medida diretamente em cada elemento da amostra cujos valores são expressos em reais (R\$). É o valor total de locação dividido pela área privativa. É a variável dependente do modelo.

- **Área privativa:** Variável quantitativa que pode ser contada ou medida diretamente em cada elemento da amostra cujos valores são expressos em metros quadrados (m²). É uma variável independente.

- **Renda Média dos Bairros:** Variável proxy que classifica a renda X habitantes em salários mínimos. É uma variável independente. Dados obtidos através do documento “Bairro a Bairro” de 2017, disponibilizado pela Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento sustentável de Joinville.

5,74 – América

6,36 – Centro

2,61 – Costa e Silva

1,52 – Espinheiros

2,42 – Floresta

2,12 – Iririu

1,52 – Jd Iririu

3,60 – Saguaçu



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

- **Padrão Construtivo:** Variável qualitativa na qual compara o padrão construtivo dos elementos amostrais, levando em consideração o tipo de acabamento da edificação. Seguindo como referência o Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia de São Paulo, a classificação adotada é feita de uma maneira objetiva onde é possível destacar os pontos de maior relevância na valorização dos imóveis. A variável tem como base os códigos listados abaixo:

- (1) – Imóvel com padrão construtivo simples;
- (2) – Imóvel com padrão construtivo médio.
- (3) – Imóvel com padrão construtivo alto.

10. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

São as seguintes características apresentadas pelo imóvel avaliando:

Tipo do imóvel: Espaço comercial - Lanchonete

Localização: localizado em região de médio valor comercial

Área do construída: 28,21 m²

Uso: Comercial

Nº de pavimentos: 01

Idade aparente: 30 anos

Localização: localizado em região de médio valor comercial

Estado de conservação: Regular - Reparos simples

Fechamento das paredes: Alvenaria

11. JUSTIFICATIVA PELA NÃO UTILIZAÇÃO DE VARIÁVEIS

Todas as variáveis de relevada importância foram utilizadas no modelo. As características de localização e área do terreno não foram usadas devido à similaridade entre os elementos amostrais e o bem em avaliação. A variável evento não foi utilizada,



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

pois não foi possível a obtenção de dados de transações para confrontá-las com as ofertas de mercado.

12. TRATAMENTO DOS DADOS E RESULTADOS

No modelo estatístico final foram considerados 17 (Dezesseete) elementos amostrais de imóveis semelhantes, que permitiram a comparação ao objeto avaliado. O tratamento dos dados utilizados foi a inferência estatística e regressão linear.

12.1 Cálculos e resultados

Função Estimativa:

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário} &= e^{(} \\ &+3.22513786 \\ &+0.05181720254 * \text{Renda média dos Bairros} \\ &+0.2728489997 * \text{Padrão construtivo} \\ &-0.1356084038 * \ln (\text{Área privativa}) \end{aligned}$$

Figura 1: Função Estimativa.

Equação Regressão:

$$\begin{aligned} \ln (\text{Valor unitário}) &= \\ &+3.22513786 \\ &+0.05181720254 * \text{Renda média dos Bairros} \\ &+0.2728489997 * \text{Padrão construtivo} \\ &-0.1356084038 * \ln (\text{Área privativa}) \end{aligned}$$

Figura 2: Equação Regressão

Coefficiente de Determinação: 0,65

Coefficiente de Correlação: 0,80

Significância do modelo: 0,01%

Significância da variável (Renda média dos bairros): 17,83%

Significância da variável (Padrão Construtivo): 1,27%

Significância da variável (Área Privativa): 9,45%

Significância da variável (Preço/m²): 0,01%

Nível de confiança: 80%



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

Valor Máximo (15,08%): R\$ 1.029,10

Valor Máximo/m²: R\$ 36,48

Valor Médio: R\$ 894,26

Valor médio/m²: R\$ 31,70

Valor Mínimo (13,11%): R\$ 776,90

Valor mínimo/m²: R\$ 27,54

Amplitude do intervalo de confiança: 28,19%

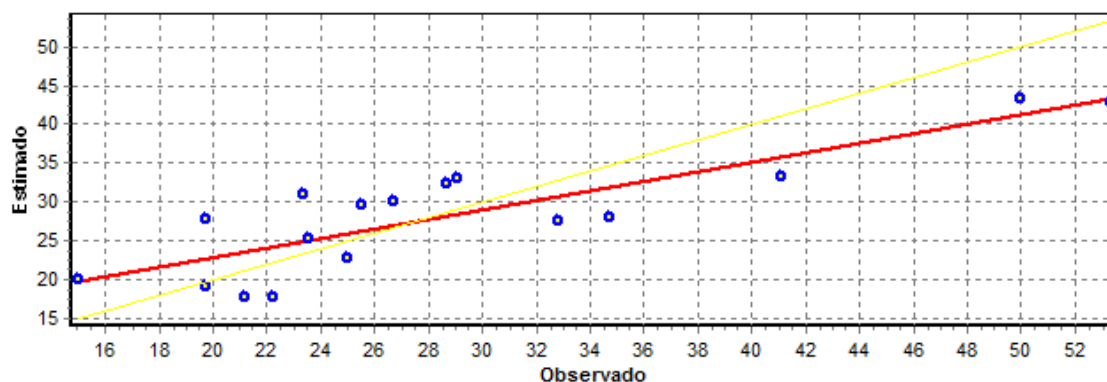


Gráfico 1: Valores estimados x Preços Observados

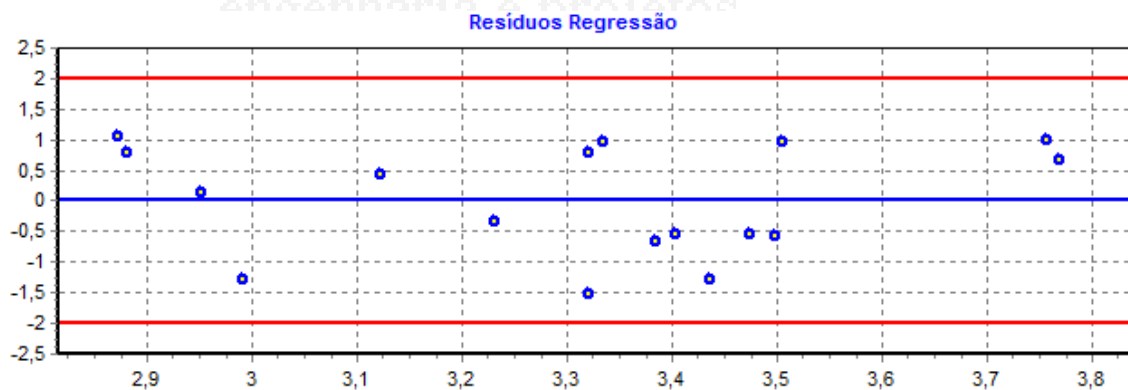


Gráfico 2: Gráfico de Resíduos



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

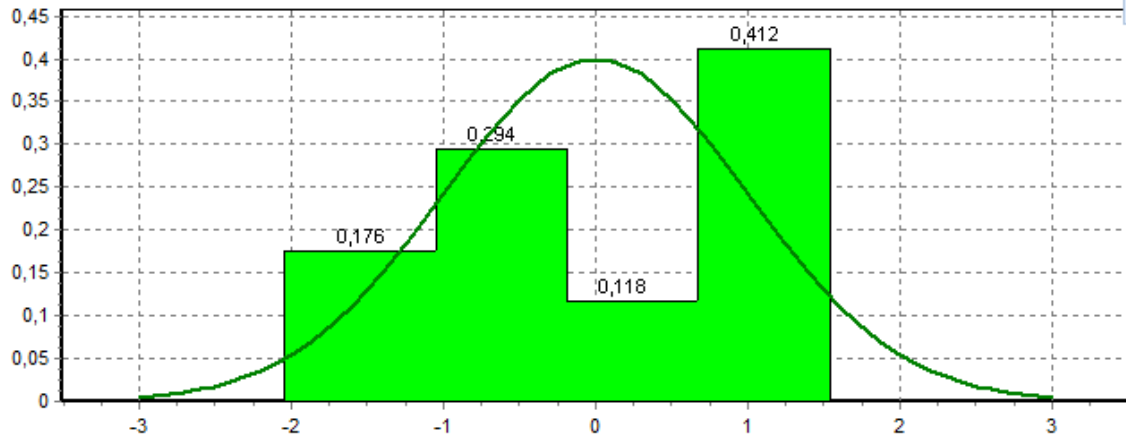


Gráfico 3: Distribuição Normal (80-90-95)

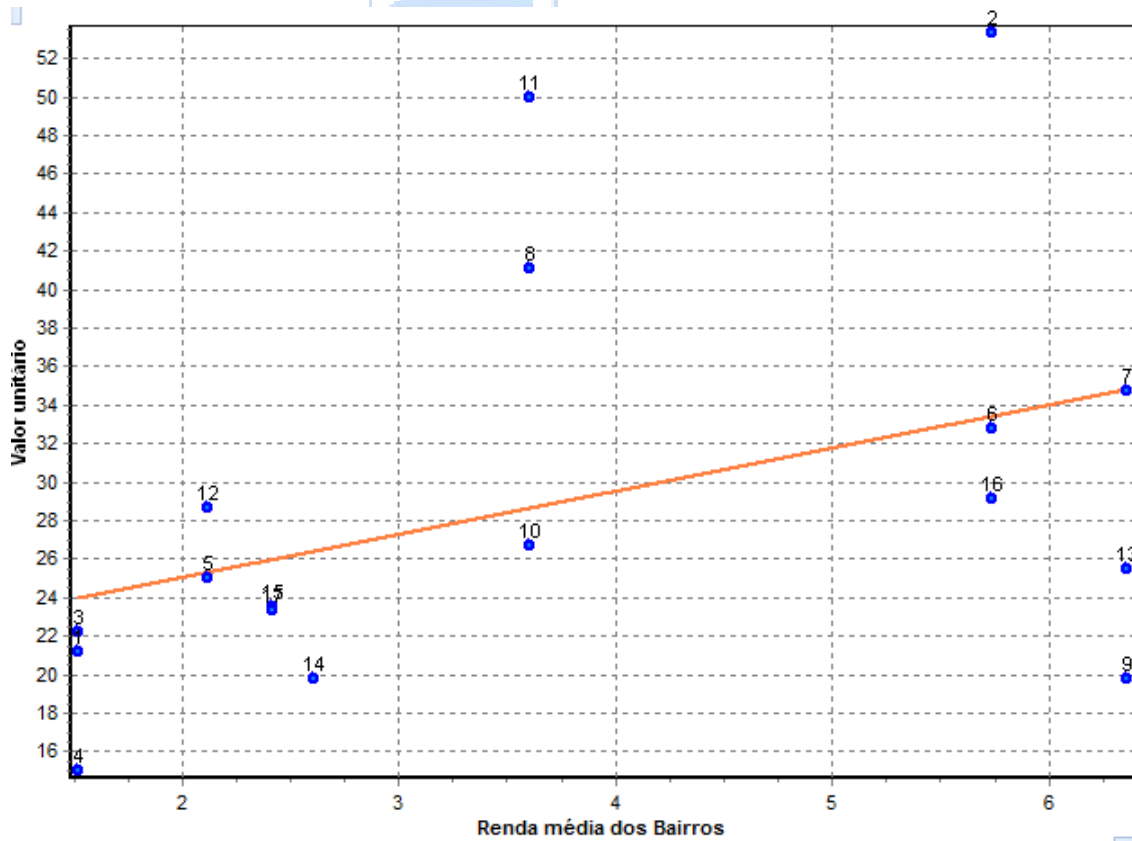


Gráfico 4: Preço/m² x Renda média dos Bairros



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

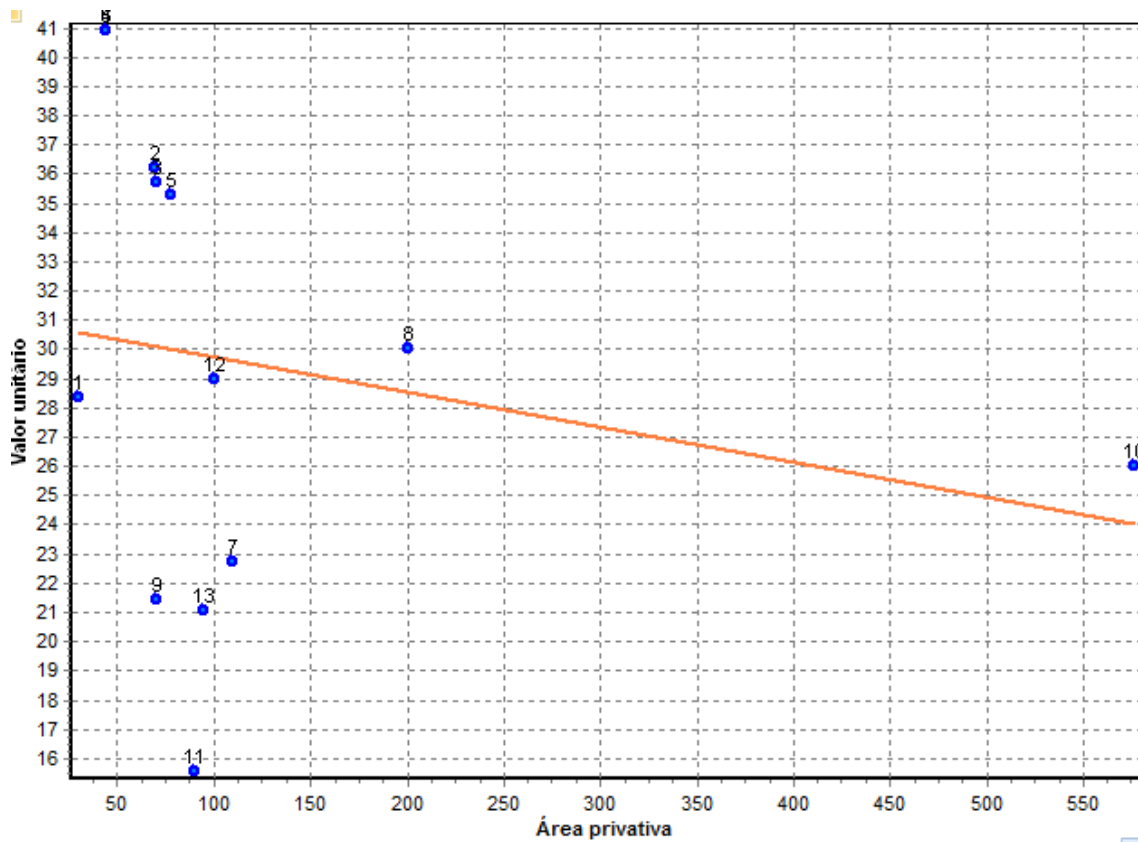


Gráfico 5: Preço/m² x Área Privativa

Quantidade de variáveis independentes utilizadas no modelo: 3

Dados do modelo:	17	
Dados utilizados:	17	
Variáveis do modelo:	4	
Variáveis utilizadas:	4	
	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,809063171	0,83938235
Coef. de determinação	0,654583215	0,704562729
Desvio padrão	0,219577727	6,388975203
Normalidade:	[70, 100, 100]	

Figura 3: Modelo



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Renda média dos Bairros	3,73	1,52	6,36	0,05	1,42	17,83	x
Padrão construtivo	1,88	1,00	3,00	0,27	2,89	1,27	x
Área privativa	4,60	3,33	5,75	-0,14	-1,80	9,45	ln(x)
Valor unitário	3,31	2,71	3,98	3,23	8,40	0,01	ln(y)

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos	Graus de	Quadrado	F
Explicada	1,18779461	3	0,3959315	8,211898
Não explicada	0,62678691	13	0,0482144	
Total	1,81458152	16		

Figura 4: Variáveis e Análise da Variância

Correlações parciais para Renda média dos Bairros	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0.46	0.16
Área privativa	0.33	0.54
Valor unitário	0.44	0.37

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Área privativa	-0.14	0.03
Valor unitário	0.75	0.62

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.32	0.45

Figura 5: Correlação entre as variáveis

Quadro Resumo

VARIÁVEL INDEPENDENTE	VALOR
Padrão Construtivo	2
Renda Média dos Bairros	3,6
Área Privativa	28,21

Figura 6: Quadro Resumo

Área Construída: 28,21 m²

Valor médio/m² (calculado): R\$ 31,70

Valor de avaliação do imóvel: 28,21 * R\$ 31,70 = R\$ 894,26

Valor de avaliação do imóvel arredondado: R\$ 900,00



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

13. CONCLUSÃO

Nestas condições, em números comerciais estima-se que o valor locatício para o imóvel objeto da presente avaliação, importa na presente data a quantia de R\$ 900,00 (Novecentos reais), com valor unitário de R\$ 31,90 m² Trinta e um reais e noventa centavos por m²).



Belo Horizonte, 28 de Setembro de 2022.

SIGMA

Luciano Henrique de Freitas Mendes

Eng. Civil – Crea/PB 18668



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

14. ANEXOS

14.1 LEVANTAMENTOS FOTOGRÁFICOS



FOTO 1: Casa da Cultura



FOTO 2: Imóvel avaliando



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.



FOTO 3: Imóvel avaliando



FOTO 4: Área interna do imóvel



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.



FOTO 5: Interior do imóvel



FOTO 6: Lateral do imóvel



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

14.2 Dados de mercado

Item	Endereço	Bairro	Município	Informante	Telefone do informante	Renda Média dos Bairros	Padrão Construtivo	Área privativa (m²)	Valor unitário (R\$ / m²)	Valor Total R\$	Foto
1	Rua José Antônio Sales, 363	Jd. Iririu	Joinville	Alicerce Imóveis	(47) 98408-9804	1,52	1	170	R\$ 21,18	3.600,00	
2	Rua Max Colin	América	Joinville	Cledi Imóveis	(47) 98813-5643	5,74	3	75	R\$ 53,33	4.000,00	
3	Rua Prefeito Baltazar Buschle, 628	Espírios	Joinville	Zili Imóveis	(47) 99988-8622	1,52	1	180	R\$ 22,22	4.000,00	
4	Rua Janaúba, 665	Jd. Iririu	Joinville	Zili Imóveis	(47) 99988-8622	1,52	1	75	R\$ 15,00	1.125,00	
5	Rua das Cegonhas, 109	Iririu	Joinville	Zili Imóveis	(47) 99988-8622	2,12	1	36	R\$ 25,00	900,00	
6	Rua Doutor João Colin, 1570	América	Joinville	Zili Imóveis	(47) 99988-8622	5,74	2	250	R\$ 32,80	8.200,00	
7	Rua dos Ginásticos, 246	Centro	Joinville	Irineu	(47) 3481-7777	6,36	2	285	R\$ 34,74	9.900,00	
8	Avenida Prefeito Wittich Freitag, 1180	Saguaçu	Joinville	Anagê Imóveis	(47) 99135-7766	3,6	2	28	R\$ 41,07	1.150,00	



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

9	Avenida Juscelino Kubitschek, 655	Centro	Joinville	Anagê Imóveis	(47) 99135-7766	6,36	2	314	R\$ 19,75	6.200,00	
10	Rua Capinzal	Saguaçu	Joinville	Anagê Imóveis	(47) 99135-7766	3,6	2	60	R\$ 26,67	1.600,00	
11	Rua Iririú	Saguaçu	Joinville	Cledi Imóveis	(47) 98813-5643	3,6	3	30	R\$ 50,00	1.500,00	
12	Rua Papa João XXIII	Iririú	Joinville	Cledi Imóveis	(47) 98813-5643	2,12	3	150	R\$ 28,67	4.300,00	
13	Rua Jerônimo Coelho	Centro	Joinville	Anagê Imóveis	(47) 99135-7766	6,36	2	196	R\$ 25,51	5.000,00	
14	Rua Dona Elza Meinert	Costa e Silva	Joinville	Anagê Imóveis	(47) 99135-7766	2,61	1	152	R\$ 19,74	3.000,00	
15	Rua Guarany	Floresta	Joinville	Anagê Imóveis	(47) 99135-7766	2,42	2	136	R\$ 23,53	3.200,00	
16	Rua Germano Stein	América	Joinville	Anagê Imóveis	(47) 99135-7766	5,74	2	67	R\$ 29,10	1.950,00	
17	Rua Monsenhor Gercino	Floresta	Joinville	Anagê Imóveis	(47) 99135-7766	2,42	2	30	R\$ 23,33	700,00	


TABELA 3: Dados de Mercado



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

14.5 DOCUMENTAÇÃO

13.30.24 70-0226

 **Registro de Imóveis Joinville**

Titular: Bianca Costellar de Faria
Rua XV de Novembro, 837
Centro - Joinville - SC
www.30joinville.com.br
Fone: (47) 3026-5147

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Transcrição nº: 34.788

Certifico, a requerimento da parte interessada, que, revendo os Livros de Transcrição das Transmissões deste 1º Registro de Imóveis de Joinville, encontrei registrado sob nº 34.788, às fls. 84, do Livro nº 3-A/B, em data de 24 de setembro de 1969, o seguinte teor:

UM TERRENO situado neste Distrito à Rua Dona Francisca, com as seguintes dimensões e confrontações: Fazendo frente ao Norte com 124,00 metros com a mencionada Rua Dona Francisca, com 63,10 metros com terras de Alfonso Kleper e com 14,80 metros com a Rua Saguassú, limitando-se ao Oeste com o Rio Cachoeira com 143,20 metros da Rua Saguassú, com o terreno de Alfonso Kleper com 38,20 metros, fazendo o travessão dos fundos ao Sul com 226,30 metros, confrontando-se com terras da Cia. Fabril Lepper e, finalmente limitando-se ao Leste em primeiro plano com 69,00 metros com terras de Herbert Kanning e em segundo plano com duas linhas, uma com 40,00 metros e a outra com 113,10 metros com terras de Harry Siega, contendo a área total de 30.326,00 metros quadrados.

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por escritura pública lavrada nestas notas em data de 19 de dezembro de 1967, às fls. 157/159, do Livro nº 3 (CD), e transcrita sob nº 32.107, às fls. 32, do Livro nº 3/Y do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta Comarca.

IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE, neste ato representado pelo Sr. Prefeito Dr. Nilson Wilson Bender, brasileiro, casado, industrial, domiciliado e residente nesta Cidade.

QUE O MESMO ADQUIRIU O REFERIDO IMÓVEL DE: FUNDAÇÃO JOINVILLENSE DE ENSINO - FUNDAJE, neste ato representada pelo seu presidente Sr. Mário Eugênio Boehm, brasileiro, casado, engenheiro, domiciliado e residente neste Município.

TÍTULO: Reversão de doação.

Conforme Escritura pública de reversão de doação lavrada em 6 de dezembro de 1968, pelo Cartório do Distrito de Boa Vista, Município de Joinville, pelo Tabelião Ruy Meyer.

Pelo valor de NC\$ 700.000,00 (setecentos mil cruzeiros).

Condições: As constantes da referida escritura.

AVERBAÇÕES: Transferido a área de 5.487 metros quadrados, ao Departamento Nacional de Obras de Saneamento, cfe. reg. nº 35.820, às fls. 296, em 26/5/70.

Certidão: Certifico que sobre o imóvel aqui registrado foi construído um prédio em alvenaria, denominado "Casa da Cultura", com 2.773,82 metros quadrados, de área construída, incluindo nesta, a área de circulação, conforme certidão da Prefeitura Municipal desta Cidade, anexo ao requerimento apresentados hoje, que ficam arquivados em Cartório, do que dou fé. Joinville, 14 de maio de 1975. O Oficial do Registro Substituto. Mari S. Gutero.

O referido é verdade e dou fé.

Certidão
Impresso em: 05/10/2016



Casa da Cultura

Figura 7: Registro geral do imóvel avaliando



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

SGC: 13-20-24-74-226 (lote) <http://sgc.joinville.sc.gov.br/lotos/show?lq=13-20-24-74-226>

Identificação do imóvel

1) Inscricao cadastrai: 13-20-24-74-226	52) Proprietário(s): MUNICIPIO DE JOINVILLE (MUNICIPIO DE JOINVILLE) - 54707
--	---

Cadastro: 21998909

Referências parcela

3) Proc. desmemb. - Proc. unificação: MI 444/15-UCP	4) Lotamento:
5) Quadra:	6) Lote:
7) Matrícula RI: 34788	8,9,10) Ofício: 1 de livro 3-A/B, folha 84
11) Cód. imóvel Rural - Inscr:	12) Zona alíquota: Z2
13) Setor / Área: 168 - BE-82	14) Zona setor: Setor 6
15) Taxação: 2 - NÃO INCIDE IPTU	16) Implantação: 1991
17) Exercício: 2016	18) Cancelamento:
19) Condomínio: -	20) Saldo:

Localização do imóvel

21) Cod. Logradouro: 443	22) Logradouro: RUA AVENIDA HERMANN AUGUST LEPPER
23) Métrica: 744	24) Lado: E
25) Número: 300	26) Complemento:
27) Cod. Bairro: 286	28) Bairro: SAGUACU

Características do imóvel

33) Limite frontal: 4 - GRADIL	35) Calçada: 5 - CONCRETO LAVADO Situação: 1 - SEM INFORMAÇÃO Conservação: 1 - SEM INFORMAÇÃO
34) Ocupação do lote: 4 - CONSTRUÍDO	36) 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:	- Número do certificado de conclusão de obra:
- Data de emissão do certificado de conclusão de obra:	
- Número do requerimento do certificado de conclusão de obra:	

Características do lote

53) Situação: 4 - ESQUINA	57) Tipo de ocupação: 1 - ÚNICA
54) Ineg. na ocupação: 1 - NÃO CONSTATADA	58) Ineg. no lote: 1 - NÃO TEM
55) Topografia: 1 - PLANO	59) Pedologia: 1 - NORMAL
56) Forma: 1 - REGULAR	60) Início Superf. Principal: 1 - NO NÍVEL
58) Permissão de uso: Tem	Exceção testada: Sim

Dimensões

65) Área do terreno (m²): 24.839,00	66) Testada principal (m): 138,80
67) Área tributável (m²): 21.263,41	68) Número de frentes: 2
69) Testada pavimentação (m): 138,80	69) Testada iluminação (m): 138,80
- Meio fio: POSSUI	- Coleta de lixo: 3 VEZES POR SEMANA
- Área construída (m²): 4461,40	

Observações

03/06/2011 - Cancelado a s.u.v 02 e criado as avaliações 04 e 16 no u. autônoma 0961, e cancelado as avaliações 01 e 11 e criado a s.u.v 12 na unidade autônoma 8002 conforme RECADASTRAMENTO JOINVILLE.

08/06/2015 - Os lotes 485 e 564 foram unidos a esse conforme Certidão de Transcrição nº 34.785 - livro 3-A/B - folha 84 - da 1ª Circ. Será necessário fazer ratificação de matrícula pois as dimensões estão divergentes do que existe no local, sendo a área remanescente 24.839,00m² e no sistema aparece como 21.263,41m² de área tributável. Memorando nº 444/15 - UCP.

Unidades autônomas

Und. Autônoma 1	Proprietário: MUNICIPIO DE JOINVILLE
Logradouro: RUA DONA FRANCISCA	Complemento:
Und. Autônoma 2	Proprietário: MUNICIPIO DE JOINVILLE
Logradouro: RUA DONA FRANCISCA	Complemento:
Und. Autônoma 3	Proprietário: MUNICIPIO DE JOINVILLE

1 de 2 15/07/2021 14:29

Figura 8: Espelho Cadastral



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

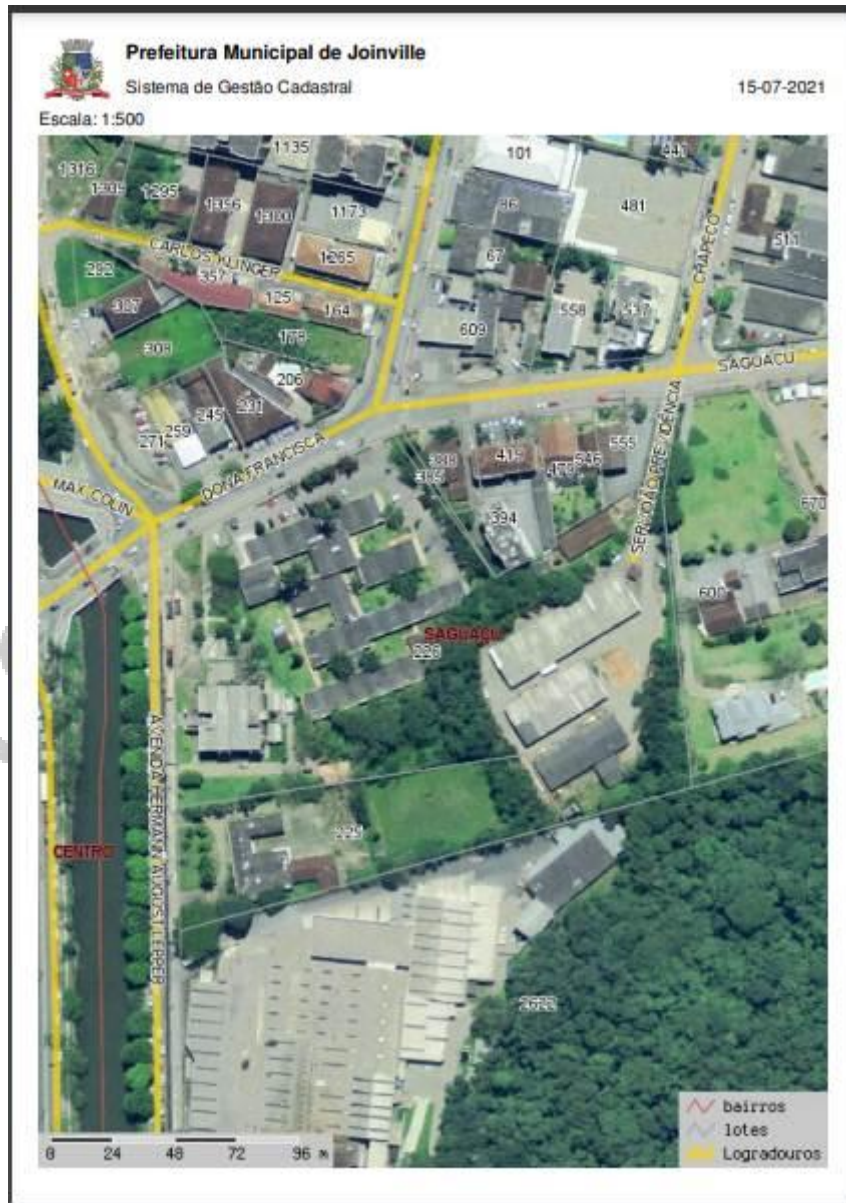


Figura 9: Imagem aérea do imóvel



SIGMA ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

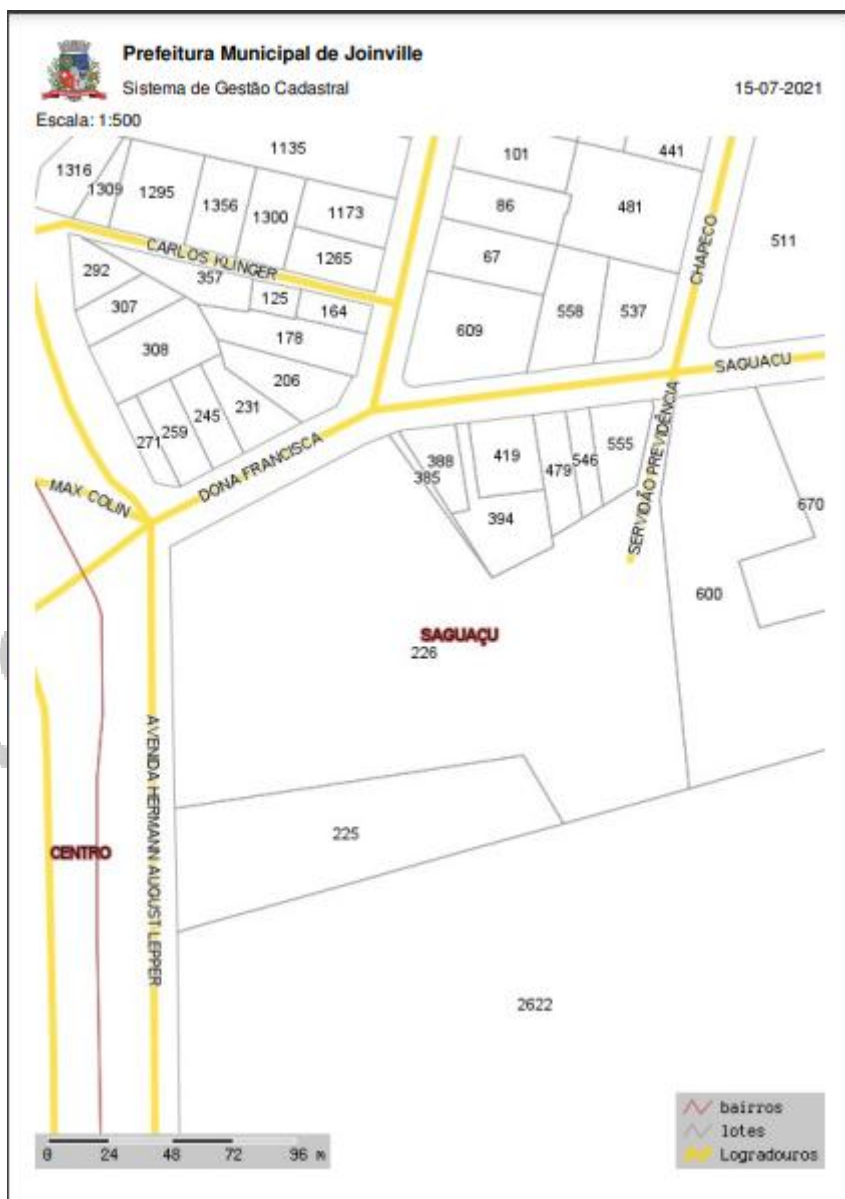


Figura 10: Identificação do imóvel

