
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO LANCHONETE/CANTINA - HMSJ



Imóvel: **Comercial - LOJAS/SALAS
COMERCIAIS**

Matrícula nº 1.514

Endereço: A. Getúlio Vargas, nº 238 - HMSJ-Prédio Ulysses Guimarães - ANITA
GARIBALDI - JOINVILLE / SC

Inscrição Municipal: 13-20-13-56-1250

CEP: 89.202-000

Data:
26/08/2024

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 TERRENO
 - 7.1 VISTORIA
 - 7.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
 - 7.3 REGIÃO
8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO
 - 8.1 Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais
9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (SALA COMERCIAL)
 - 9.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
 - 9.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO
10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
11. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS
 - 11.1 METODOLOGIA
 - 11.2 ANÁLISE DO MERCADO LOCAL E PESQUISA
 - 11.3 TRATAMENTO DE DADOS
 - 11.4 VARIÁVEIS DO MODELO
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (item 9 da ABNT NBR 14653-2)
13. CONCLUSÃO (VI)
 - 13.1 ATRIBUTOS DE ENTRADA
14. 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), TABELA ROSS HEIDECHE
- ANEXO IX Fotos dos Dados Amostras

FICHA RESUMO:		LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO LANCHONETE/CANTINA - HMSJ	
 			
26°18'34.23"S 48°50'46.42"O			
Endereço:	A. Getúlio Vargas, nº 238 - HMSJ-Prédio Ulysses Guimarães - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC		
Objetivo e Finalidade:	Determinação do valor de mercado de locação de lojas/sala comercial com a finalidade de permissão de uso remunerada de área para implantação de serviço de Cantina/Lanchonete		
Solicitante:	MUNICÍPIO DE JOINVILLE - Secretaria de Administração e Planejamento	Termo de Contrato nº 810/2024	
Matrícula:	Matrícula nº 1.514		
Tipologia:	Comercial - LOJAS/SALAS COMERCIAIS		
Área imóvel (m²):	126,00 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\$ 67,32 / m²	R\$ 71,67 / m²	R\$ 76,02 / m²
R\$ 8.480,00	R\$ 9.030,00	R\$ 9.580,00

Perspectiva de Liquidez do Imóvel:	MÉDIA
Data de Referência:	26/08/2024
Responsável Técnico:	Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani CPF: 387.199.910-53 CAURS A90.595-0

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipologia Imóvel	:	Comercial - LOJAS/SALAS COMERCIAIS
Endereço	:	A. Getúlio Vargas, nº 238 - HMSJ-Prédio Ulysses Guimarães - ANITA
CEP	:	89.202-000
Coordenadas Geográficas	:	26°18'34.23"S 48°50'46.42"O
Inscrição Imobiliária	:	13-20-13-56-1250
Matrícula	:	Matrícula nº 1.514
Cartório	:	CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º CIRCUNSCRIÇÃO
Área Construída (m²)	:	126

2. FINALIDADE DO LAUDO

Objetivo	:	Determinação do valor de mercado de locação de lojas/sala
Finalidade	:	com a finalidade de permissão de uso remunerada de área para implantação de serviço de Cantina/Lanchonete

3. CONTRATANTE

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

4. PROPRIETÁRIO

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

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

»» a informação sobre área de terreno foi extraída da matrícula do imóvel e a informação de área de uso exclusivo para a permissão de uso remunerada para implantação de Lanchonete/Cantina foi extraída de CONTRATO nr.31/2015., fornecido pela contratante.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO



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: 08/08/2024

Hora Vistoria: 15h30m

7.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Descrição resumida do imóvel :	o terreno em zona de urbana de média densidade é semiplano de formato irregular com área total de 26.106,20m ² (FICHA CADASTRAL), com edificações e benfeitorias implantadas sobre o terreno de uso do Hospital Municipal São José, dentre estas edificações uma área destinada a implantação da lanchonete/cantina localizada no Prédio Ulysses Guimarães defronte ao Pronto Socorro com área total de 126 m ² .		
Uso Atual	:	Lanchonete/Cantina no Hospital Municipal São José	
Uso Vocacional	:	institucional	
Situação no quarteirão	:	meio de quadra	
Formato	:	irregular	
Nível em relação ao	:	acima	
Relevo e topografia	:	semiplano	
Via de acesso	:	faixa viária	
Acessibilidade	:	direta	
Superfície total (m²)	:	26106,2	
Frente/testada (m)	:	75	
Profundid. equivalente (m)	:	348,08	
Cobertura vegetal	:	não possui	
Cursos de água	:	não identificado	
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 avaliado está localizado no Bairro ANITA GARIBALDI, em zona AUAP (area urbana de adensamento prioritário) em zona AUAP (area urbana de adensamento prioritário) regiões que predominantemente não apresentam fragilidade ambiental, possuem boas condições de infraestrutura, sistema viário estruturado, transporte coletivo, equipamentos públicos comprovadamente capazes de absorver a quantidade de moradores desejada, maior volume de atividades voltadas preponderantemente ao setor terciário de baixo impacto ambiental e existência de expressivos vazios urbanos.		
Uso Predominante	residencial, comercial, institucional		
Relevo Predominante	semiplano		
PD	LEI COMPLEMENTAR nr. 620 de 12/09/2022	coef. Aproveit. (IA)	4,00
ZONEAMENTO	AUAP - SA-01	taxa ocupação (TO)	0,60

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA LANCHONETE

8.1 Aspectos arquitetônicos, paisagístico e funcional

A lanchonete possui idade aparente de 20-25 anos e mantém boa habitabilidade devido a manutenções recentes. O sistema construtivo utilizado é o convencional com estrutura de concreto e paredes de alvenaria. Os itens construtivos possuem acabamento de padrão simples. A área em geral está em estado de conservação ENTRE REGULAR E NECESSITANDO REPAROS SIMPLES.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO COMERCIAL

9.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Descrição resumida avaliando :	Área destinada a implantação da lanchonete/cantina localizada no Prédio Ulysses Guimarães defronte ao Pronto Socorro com área total de 126 m ² (interna de 32 m ² e área livre coberta de 94 m ²). A lanchonete está ocupada.
Tipologia (Classe/Grupo) :	COMERCIAL-ESCRITÓRIO (LOJAS/SALAS)
Padrão Construtivo :	SIMPLES
Área Construída (m²) :	126

9.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade Real :	20
Idade Aparente :	20
Vida Referencial :	70
valor residual " R " % /100 :	0,2
idade % vida referencial :	28,57%
estado geral de conservação :	D - ENTRE REGULAR E NECESSITANDO REPAROS SIMPLES
Coeficiente K :	0,754
SISTEMAS CONSTRUTIVOS x CONSERVAÇÃO (ANEXO VIII-ROSS HEIDECHE)	
ESTRUTURA	d concreto e alvenaria
PAREDES	d alvenaria
ESQUADRIAS	d alumínio, ferro
INST. ELÉTRICAS	d básicas
INST. HIDRÁULICAS	d básicas, aparelhos e equipamentos de padrão comercial
REVESTIMENTOS PISOS/PAREDES	d cerâmica
FORRO	d forro do tipo mineral
COBERTURA	d estrutura metálica com telhas metálicas

10. 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 fica localizada na zona central da cidade e trata-se de uma zona de uso predominantemente comercial, com imóveis comerciais de pequeno, médio e grande porte, principalmente nas vias principais da região, além de residências de médio padrão construtivo.

Os seguintes indicadores do mercado imobiliário foram identificados:

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

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

MÉDIA

11. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

11.1 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).

11.2 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.

11.3 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

44 DADOS UTILIZADOS

42

11.4 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\$/m²
Variáveis Independentes:	
* área - quantitativa (-)	Área do terreno pesquisado, em m²
* nº frentes - cód. alocado (+)	Posição do terreno na quadra: 0-encravado 1-Meio 2-Esquina
0 vagas - dicot.isolada (+)	Vagas privativas: 0 - não possui 1- possui
0 quant.vagas - quantitativa (+)	Quantidade de vagas disponíveis (de uso exclusivo): 0-não possui 1-uma vaga 2-"n" vagas
0 vocação - cód. alocado (+)	Vocação de uso do terreno: 1-residencial, 2-comercial 3-industrial
* renda - proxy (+)	Renda média domicílios permanentes por bairro.(IBGE)
0 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
* 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
0 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
0 forma - dicot. isolada (+)	Forma geométrica do terreno: 0-irregular 1-regular
* 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.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II
GRAU DE PRECISÃO	GRAU III

13. 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 CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e pela Lei Federal nº 5.194/66. Consideraram-se as informações e documentações que nos foram fornecidas como confiáveis e de boa fé.

13.1 Atributos de Entrada

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra		
area	ln(x)	126,00	31,00	855,00	224,40	area (m²)=	126,00
n°frentes	x	2,00	1,00	2,00	1,14	nr.frentes=	2,00
Deprec.	ln(x)	0,20	0,01	0,23	0,12	Deprec.=	0,20
Atrat.	x	1,00	0,00	1,00	0,43	Atrativo (*)=	1- sim
Renda	x	5.465,36	2.259,80	8.120,10	5.941,04	Renda=	5.465,36
vunit	y	71,67	33,33	88,00	56,49	Vunit=	71,67

(*) imóvel com fluxo de público relativo, dentro de hospital com grande fluxo de público


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\$67,32	R\$71,67	R\$76,02
% Mínimo	Amplitude	% Máximo
-6,07%	12,14%	6,07%

14. 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):			126,00
	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Valor unitário (R\$/m2)	67,32	71,67	76,02
Valor do terreno (R\$)	R\$8.480,00	R\$9.030,00	R\$9.580,00
Resultado da Avaliação:	R\$ 9.030,00		


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, segunda-feira, 26 de agosto de 2024

Visualização gerada em 22/05/2024 16:43:45. Não vale como certidão.

CNM: 108506.2.0001514-17

Ficha nº -1-

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Apr 1977

Matricula N° 1.514.

Data: 05 de outubro de 1977.

IMÓVEL:- O TERRENO situado nesta cidade, lado Oeste, direito par, da Avenida Getúlio Vargas, distando 46,00 metros, para o Norte da esquina com a rua Plácido Gomes, com as seguintes dimensões e confrontações:- Frente a Leste, medindo 70,00m, (setenta metros), na Avenida Getúlio - Vargas, fundos a Oeste com terras do Hospital São José, ex tremando ao Norte, medindo 300,00m, (trezentos metros), em terras do Colégio Marista, Travessa São José e mais terras da Prefeitura Municipal de Joinville, e ao Sul, medindo - 300,00 metros (trezentos metros), em terras de Vitor Meinert, Rosana Schmalz, Prefeitura Municipal de Joinville, - herdeiros de Martinho Van Biene, Olavo Reck, herdeiros de Cassemiro Slonczewski, Maria de Lourdes Fernandes, Renato Krüger, José Felício e Ildefonso Zanon, contendo a área to tal de 21.000,00 m2., (vinte e um mil metros quadrados), - sem benfeitorias. PROPRIETÁRIO:- o Vigário Padre CARLOS BORGERSHAUSEN, morador nesta cidade, a rua do Príncipe. TITULO AQUISITIVO:- A presente matrícula é efetuada em cum primato ao R. Despacho do M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara datado de 06/10/77, que deferiu o requerido pela Prefeitura Municipal de Joinville, cujo requerimento e planta refe rente o levantamento do imóvel, foram devidamente arquivados neste Cartório. O Oficial: *[Assinatura]*

R.1-1.514:- Joinville, 6 de outubro de 1977. DOADOR:- o Vi
.....gário Padre CARLOS BORGERSHAUSEN, já qualifica
da na matrícula supra. ADQUIRENTE:- PREFEITURA MUNICIPAL
- DE JOINVILLE, representada por seu Prefeito Luiz Henrique
da Silveira; TITULO:- Doação. FORMA DO TITULO:- Escritura
de 27 de abril de 1903, das Notas do 1º Tabelião desta ci-
dade no Livro 14 as fls 37v/38. VALOR:- R\$ 4.000.000 (qua-
tro contos de reis). O Oficial: *[Assinatura]*

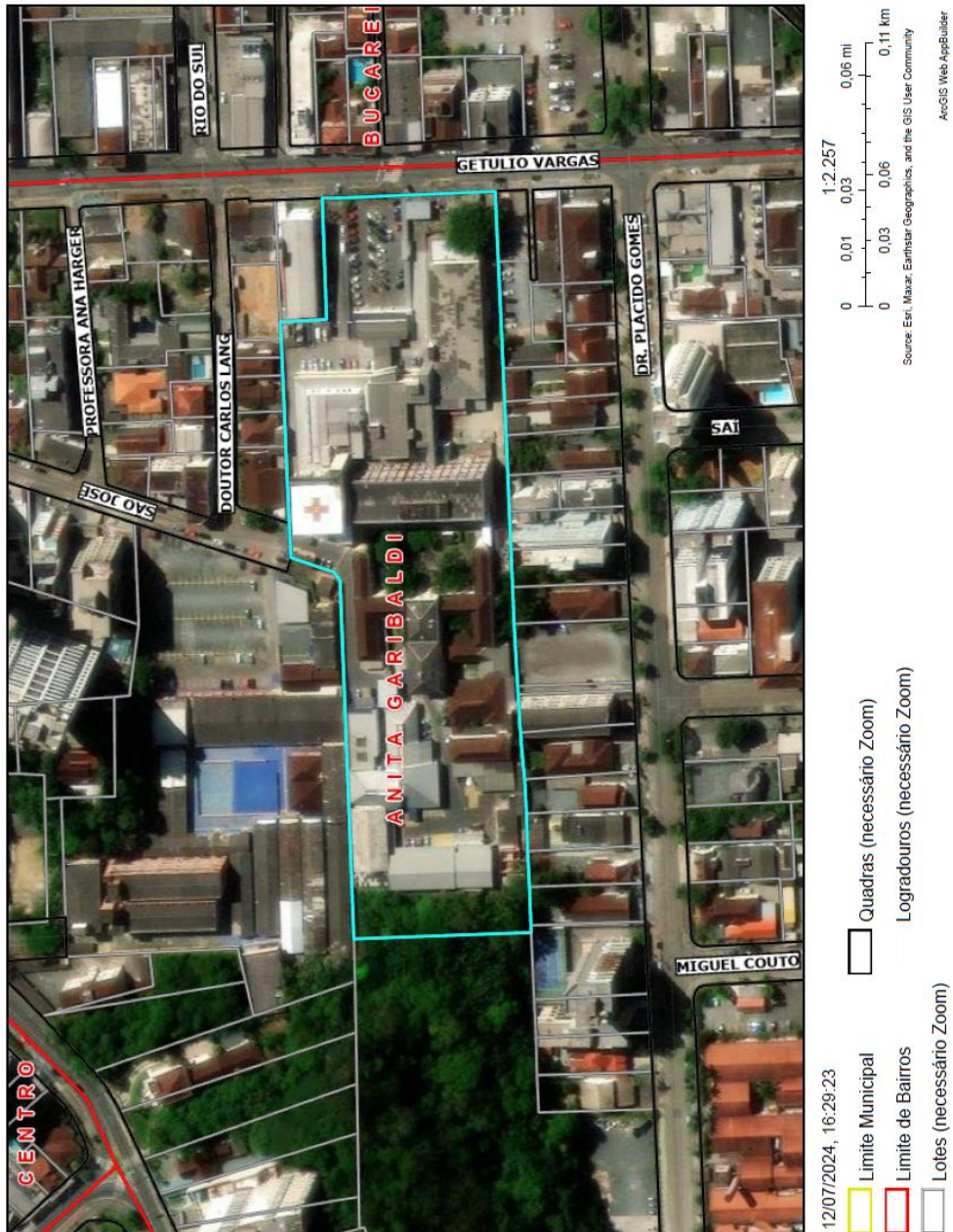
Av.2-1.514:- Joinville, 14 de outubro de 1977. No terreno²⁰⁶⁷⁸
.....objeto da matrícula supra, foi edificado um
prédio, estrutura de alvenaria, com 9.152,45 metros quadra
dos de área construída, denominado Hospital Municipal São
José, conforme se verifica da Certidão nº CTM.1078/77 expe
dida pela municipalidade local, anexo ao requerimento apre
sentado. O Oficial: _____

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercilio da Conceição
Joinville — Santa Catarina

ANEXO II: Levantamento topográfico / croqui

ArcGIS Web Map



ANEXO III: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO e FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL AVALIANDO



Identificação do imóvel

1 Inscrição cadastral: 13-20-13-56-1250	32 Proprietário(s): MUNICIPIO DE JOINVILLE (MUNICIPIO DE JOINVILLE) - 54707
Cadastro: 20191000	
Referências parcela	
3 Proc. desmemb.: - Proc unificação: /2020	4 Loteamento:
5 Quadra: 0	6 Lote:
7 Matricula RI: 0	8 9 10 Ofício: 0 do livro 0, folha 0
11 Cód. imóvel Rural - Inera:	12 Zona alíquota: Z2
13 Setor / Área: 162 - SA-01	14 Zona setor: Setor 4
15 Taxação: 1 - IMUNE DE IPTU	16 Implantação: 1989
17 Exercício: 1996	18 Cancelamento:
19 Condomínio: -	20 Baldo:
Localização do imóvel	
21 Cod Logradouro: 130	22 Logradouro: AVENIDA GETULIO VARGAS
23 Métrica: 237	24 Lado: E
25 Número: 238	26 Complemento:
27 Cod. Bairro: 401	28 Bairro: ANITA GARIBALDI
Características do imóvel	
52 Limite frontal: 3 - MURO	53 Calçada: 2 - PAVER 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 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	
56 Situação: 1 - MEIO DE QUADRA	57 Tipo de ocupação: 1 - ÚNICA
58 Irreg. na ocupação: 1 - NÃO CONSTATADA	59 Irreg. no lote: 3 - UNIFICAÇÃO NÃO OFICIAL
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): 26.106,20	66 Testada principal (m): 75,00
67 Área tributável (m²): 26.106,20	68 Número de frentes: 2
69 Testada pavimentação (m): 75,00	69 Testada iluminação (m): 75,00
- Meio fio: POSSUI	- Coleta de lixo: 6 VEZES POR SEMANA
- Área construída (m²): 13500,64	
Declaração de Potencial Construtivo - DPC	
Área obtida por CPAC (m²):	Área obtida por CPTC (m²):
Número CPAC:	Número CPTC:
Data CPAC:	Data CPTC:
Processo SEI:	Processo SEI:
Observações	
16/11/2008 - Alterado para duas frentes conf. planta cadastral 12/05/05. 24/10/2011 - Executo a pavimentação e recebeu o certificado de conclusão 24/10/2011 - Executo a pavimentação e recebeu o certificado de conclusão 21/08/2012 - Lançada calçada conforme requerimento 06/05/2008. 16/06/2020 - Os lotes 1000, 1002 e 1004 foram unificados a este, conforme situação fática. Este lote representa, portanto, além da área de 24000 m², os imóveis da matrícula 14.795 e das transcrições 28.949, livro 3/X, fl. 186, e 30.391, livro 3/AA, fl. 80; todas da 2ª Circ.	
Unidades autônomas	
Und. Autônoma 0	Proprietário: MUNICIPIO DE JOINVILLE
Logradouro: AVENIDA GETULIO VARGAS	Complemento:



OFÍCIO SEI Nº 0021924720/2024 - HMSJ.CAOP.ACP

Joinville, 02 de julho de 2024.

À Secretaria de Administração e Planejamento
Área de Patrimônio

Assunto: Avaliação de Imóvel - Prédios do Hospital Municipal São José.

Cumprimentando-os cordialmente, informamos que o Hospital Municipal São José está realizando processo de compras destinado à *"Contratação de empresa para a prestação de serviços de seguro predial para o Hospital Municipal São José"* (24.0.150518-5).

Para tanto, haverá necessidade de realização de uma avaliação no imóvel, com intuito de verificar o valor imobiliário de cada área, conforme plantas anexas (0021924804):

- Espaço 1: Avenida Getúlio Vargas nº 238, Bairro Anita Garibaldi, Joinville/SC, CEP 89202-000;
- Espaço 2: Rua Dr. Plácido Gomes, 488 - Anita Garibaldi Joinville - SC, CEP 89202-050
- Prédio Administrativo;
- Espaço 3: Rua Dr. Plácido Gomes, 408 - Anita Garibaldi Joinville - SC, CEP 89202-050
- Prédio de apoio.

A avaliação dos 03 (três) espaços também será utilizada para embasar a atualização do Plano Diretor do Hospital, bem como subsidiará o processo da Organização Social que está em andamento.

Ainda, informamos que também está em andamento a *"Permissão de uso remunerada de espaço físico destinado à implantação de serviço de Lanchonete/Restaurante no Hospital Municipal São José"* (24.0.139260-7), conforme planta (0021988936) e antigo laudo emitido (0021988950). O processo de compras está sendo realizado em substituição à Permissão de Uso Contrato n. 031/2015 (1257615), que vencerá em 14/04/2025, sem possibilidade de prorrogação. Assim, considerando que a equipe já estará no hospital realizando a análise dos espaços, solicitamos a respectiva avaliação do imóvel para definir os valores praticados no mercado, para cobrança do valor mensal referente à permissão, bem como o valor mensal do condomínio, a título de ressarcimento das despesas das taxas de água, energia elétrica e limpeza da área externa, que deverão ser pagos pela empresa contratada. Tais informações são necessárias para solicitação da lei autorizativa de outorga para permissão de uso remunerada do espaço e, por consequência, para continuidade do processo.

Dessa forma, solicitamos avaliação dos 03 (três) espaços do Hospital Municipal São José (0021924804), bem como avaliação do espaço da restaurante/lanchonete (0021988936), a fim de viabilizar a continuidade dos processos.

Sendo o que tínhamos a informar no momento, colocamo-nos à disposição para maiores esclarecimentos.

https://sei.joinville.sc.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=100000239197... 1/2

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Dayane Mebs, Gerente**, em 08/07/2024, às 11:45, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0021924720** e o código CRC **A6AB1B9D**.

Av. Getúlio Vargas, nº 238, C.P 36 - Bairro Centro - CEP 89202-050 - Joinville - SC -
www.joinville.sc.gov.br

24.0.157645-7

0021924720v12

Escala: 1:1000



ANEXO IV: PESQUISA DE MERCADO

Dado	Endereço	Bairro	Cidade	Observação	Codimovf onte	Telefone	valor	area	n°frentes	Votacao	PIB	Vagas	De prec.	Padrão	Atrai.	Acesso	Renda	Dist. Polo	* vunit
1	bom retiro	bom retiro	joinville	imobiliária borba	1437	47 30431414	15.000,00	300,00	1	2	60.890,86	0	0,11	1	0	1	3.672,52	0	50,00
2	padre colb1382	anita garibaldi	joinville	imobiliária aliança	71.004	47 34221244	3.000,00	50,00	1	2	60.890,86	0	0,11	1	1	1	5.465,36	0	60,00
3	anita garibaldi	anita garibaldi	joinville	imobiliária aliança	lo0154	47 34221244	7.571,00	111,00	1	2	60.890,86	0	0,11	1	1	1	5.465,36	0	68,21
4	r do príncipe 460	centro	joinville	vitor machado corretor	egh8	47 984751270	46.800,00	350,00	1	2	60.890,86	0	0,07	1	0	0	7.126,55	1	48,00
5	são joaquim 55	centro	joinville	anagê imóveis	710001	47 30253000	8.000,00	102,00	2	2	60.890,86	0	0,11	1	1	1	7.126,55	1	78,43
6	anita garibaldi	anita garibaldi	joinville	imobiliária aliança	lo0155	47 34221244	7.806,00	115,00	1	2	60.890,86	0	0,11	1	1	1	5.465,36	0	67,88
7	ottokar doerfell 534	anita garibaldi	joinville	sonia esteigemann	sa0037	47 34221244	9.500,00	250,00	1	2	60.890,86	1	0,11	1	0	0	2.444,76	0	38,00
8	sem Felipe shkimit229	centro	joinville	betterra imóveis	lbtg4	47 34339222	8.900,00	200,00	1	2	60.890,86	0	0,11	1	0	1	7.126,55	1	44,50
9	xv de novembro 5455	vila nova	joinville	anagê imóveis	10536007	47 30253000	12.000,00	280,00	1	2	60.890,86	1	0,10	1	0	0	2.444,76	0	42,86
10	gothard kaezelmodel 641	anita garibaldi	joinville	anagê imóveis	11664003	47 30253000	9.375,00	175,00	1	2	60.890,86	0	0,16	1	0	0	5.465,36	0	53,57
11	anita garibaldi	anita garibaldi	joinville	cleide imóveis	lo0153	47 38041001	11.732,00	153,00	1	2	60.890,86	1	0,03	1	1	1	5.465,36	0	61,11
12	min calogeras343	bucaren	joinville	cristina vogt stein	eds110	47 99892233	11.000,00	180,00	1	2	60.890,86	1	0,03	1	1	0	4.913,34	0	61,11
13	blumenau835	america	joinville	anagê imóveis	4644008	47 30253000	11.900,00	216,00	1	2	60.890,86	1	0,01	1	0	1	7.009,27	0	55,09
14	dr joao colin 264	centro	joinville	prime adm neg	pa6026	47 30267500	22.000,00	250,00	2	2	60.890,86	1	0,06	1	1	0	7.126,55	1	88,00
15	centro	centro	joinville	otto house	72615	47 34477000	1.590,00	32,00	1	2	60.890,86	0	0,23	1	0	0	7.126,55	1	49,69
16	blumenau835	america	joinville	advile admin mov	loj45	47 98932345	1.800,00	33,00	1	2	60.890,86	0	0,16	1	0	0	7.009,27	0	54,55
17	evaristo da veiga 156	glória	joinville	imobiliária zibel	l11003	47 31217000	8.000,00	203,00	1	2	60.890,86	1	0,16	1	0	0	5.507,26	0	61,89
18	afra do shopping	centro	joinville	the office imóveis	lo001	47 37871174	9.500,00	154,00	1	2	60.890,86	1	0,06	1	0	0	7.126,55	1	61,89
19	orestes guimaraes876	america	joinville	imobiliária imoville	3104	47 34556660	9.000,00	200,00	1	2	60.890,86	1	0,11	1	0	0	7.009,27	0	45,00
20	manoele silveira	jardim sofia	joinville	imobiliária zibel	l798802	47 31217000	7.900,00	215,00	1	2	60.890,86	1	0,16	0	0	0	2.259,80	0	36,74
21	santos dumont	bom retiro	joinville	imobiliária zibel	l17080	47 31217000	60.000,00	855,00	2	2	60.890,86	1	0,06	1	1	1	3.672,52	0	70,18
22	santo antonio	santo antonio	joinville	gw junior imóveis	1426	47 98927435	10.000,00	300,00	1	2	60.890,86	0	0,20	0	0	0	4.794,16	0	33,33
23	r iririu 567	saguaçu	joinville	odair imóveis	o103731	47 99833111	19.200,00	460,00	1	2	60.890,86	0	0,20	0	0	0	4.687,29	0	41,74
24	papa joao xilii	iririu	joinville	anagê imóveis	62006	47 30253000	5.600,00	108,00	1	2	60.890,86	0	0,23	1	0	0	2.974,66	0	51,85
25	dona francisca 210	centro	joinville	brietzig adm corretagem	sa0092	47 34345100	15.000,00	350,00	1	2	60.890,86	1	0,08	1	0	0	7.126,55	1	42,86
26	centro	centro	joinville	cleide imóveis	sa0138	47 38041001	14.500,00	204,00	1	2	60.890,86	0	0,11	1	1	1	7.126,55	1	71,08
27	centro	centro	joinville	anagê imóveis	513001	47 30253000	13.900,00	329,00	1	2	60.890,86	1	0,06	1	0	0	7.126,55	1	42,25
28	dr colin 144	centro	joinville	anagê imóveis	l10902	47 31217000	2.500,00	31,00	1	2	60.890,86	1	0,03	1	1	1	7.126,55	1	74,15
29	dr colin 145	centro	joinville	imobiliária zibel	2345	47 31217000	2.500,00	31,00	1	2	60.890,86	1	0,06	1	0	0	7.126,55	1	42,25
30	pref baltazar buchele	america	joinville	imobiliária zibel	pa0070	47 30267500	12.372,00	203,00	1	2	60.890,86	0	0,15	1	1	1	7.009,27	0	43,22
31	rolf wiest	bom retiro	joinville	prime adm neg	sa0064	47 33363000	16.000,00	230,00	1	2	60.890,86	1	0,23	1	0	0	5.507,26	0	69,57
32	evaristo da veiga 156	glória	joinville	click imóveis	10585004	47 30253000	17.000,00	496,00	1	2	60.890,86	1	0,16	0	0	0	5.465,36	0	37,28
33	an25	anita garibaldi	joinville	anagê imóveis	3072	47 34556660	17.030,00	394,00	1	2	60.890,86	1	0,03	0	0	0	7.009,27	0	43,22
34	orestes guimaraes 876	america	joinville	imobiliária imoville	24902	47 31217000	3.500,00	45,00	1	2	60.890,86	0	0,11	1	1	1	7.126,55	1	77,78
35	blumenau835	centro	joinville	imobiliária zibel	2739	47 34556660	14.000,00	340,00	1	2	60.890,86	1	0,11	0	0	0	7.126,55	1	41,18
36	princesa isabel 238	atiradores	joinville	imobiliária imoville	sa0059	47 33363000	12.994,00	150,00	1	2	60.890,86	1	0,15	1	1	1	8.120,10	0	80,00
37	ottokar doerfell 1560	centro	joinville	click imóveis	lgbf8	47 99803342	12.994,00	294,00	1	2	60.890,86	1	0,06	1	0	0	3.672,52	0	44,20
38	rolf wiest 277	bom retiro	joinville	nextland imóveis	ac0002	47 99099011	11.880,00	204,00	1	2	60.890,86	0	0,11	2	0	0	7.126,55	1	58,24
39	abdon batistat 121	centro	joinville	hansen imóveis	513001	47 30253000	13.900,00	329,00	1	2	60.890,86	0	0,11	0	1	0	7.126,55	1	42,25
40	joao colin 144	centro	joinville	anagê imóveis	7581002	47 30253000	8.000,00	220,00	1	2	60.890,86	1	0,23	0	0	0	4.794,16	0	36,36
41	guia lopes 258	santo antonio	joinville	anagê imóveis	31004	47 30253000	4.700,00	67,00	1	2	60.890,86	0	0,16	1	1	1	7.009,27	0	70,15
42	max collin	america	joinville	anagê imóveis	790001	47 30253000	13.900,00	236,00	2	2	60.890,86	1	0,20	1	1	0	7.126,55	1	58,90
43	eng niemeyer 55	centro	joinville	anagê imóveis	10369001	47 30253000	6.999,00	101,00	2	2	60.890,86	1	0,11	1	1	1	7.126,55	1	69,30
44	henrique meyer	centro	joinville	anagê imóveis	av. Getulio Vargas, 238 - Lanchonete no Predio Ulysses Guimarães em frente ao PS			126,00	2	2	60.890,86	1	0,20	1	1	1	5.465,36	0	0 2??

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	CodimovF onte	Telefone	area	irfrentes	Deprec.	Arat.	Renda	vunit
1 bom retiro	bom retiro	joinville	joinville	imobiliaria borba	1437	47-30431414	300,00	1	0,11	0	3.672,52	50,00
2 padre colbi1382	anita garibaldi	joinville	joinville	imobiliaria aliança	71.004	47-34221244	50,00	1	0,11	1	5.465,36	60,00
3 anita garibaldi	anita garibaldi	joinville	joinville	imobiliaria aliança	lo0154	47-34221244	111,00	1	0,11	1	5.465,36	68,21
4 r do príncipe 460	centro	joinville	joinville	vitor machado corretor	esjh8	47-984751270	350,00	1	0,07	0	7.126,55	48,00
5 são joaquim 55	centro	joinville	joinville	anagê imóveis	710001	47-30253000	102,00	2	0,11	1	7.126,55	78,43
6 anita garibaldi	anita garibaldi	joinville	joinville	imobiliaria aliança	lo0155	47-34221244	115,00	1	0,11	1	5.465,36	67,88
7 ottokar doerfell 534	anita garibaldi	joinville	joinville	sonia estegemann	sa0037	47-34556100	250,00	1	0,11	0	5.465,36	38,00
8 sem felipe shcimit229	centro	joinville	joinville	belterra imóveis	itbdga	47-34339222	200,00	1	0,11	0	7.126,55	44,50
9 xv de novembro 5455	vila nova	joinville	joinville	anagê imóveis	10536007	47-30253000	280,00	1	0,10	0	2.444,76	42,86
10 gothard kaezelmodel 641	anita garibaldi	joinville	joinville	anagê imóveis	11664003	47-30253000	175,00	1	0,16	0	5.465,36	53,57
11 anita garibaldi	anita garibaldi	joinville	joinville	cleide imóveis	lo0153	47-38041001	153,00	1	0,11	1	5.465,36	76,68
12 min calogeras343	bucaren	joinville	joinville	cristina vogt stein	edst10	47-99892233	180,00	1	0,03	1	4.913,34	61,11
13 blumenau835	america	joinville	joinville	anagê imóveis	4644008	47-30253000	216,00	1	0,01	0	7.009,27	55,09
14 dr joao colin 264	centro	joinville	joinville	prime adm neg	pa6026	47-30267500	250,00	2	0,06	1	7.126,55	88,00
15 centro	centro	joinville	joinville	otto house	72615	47-34472000	32,00	1	0,23	0	7.126,55	49,69
16 blumenau835	america	joinville	joinville	adville admin imov	loja5	47-98932345	33,00	1	0,16	0	7.009,27	54,55
17 evaristo da veiga 156	gloria	joinville	joinville	imobiliaria zibell	l11003	47-31217000	203,00	1	0,16	0	5.507,26	39,41
18 atras do shopping	centro	joinville	joinville	the office imóveis	lo001	47-37871174	154,00	1	0,06	0	7.126,55	61,69
19 orestes guimaraes876	america	joinville	joinville	imobiliaria imoville	3104	47-34556660	200,00	1	0,11	0	7.009,27	45,00
20 manoel silveira	jardim sofia	joinville	joinville	imobiliaria zibell	l798802	47-31217000	215,00	1	0,16	0	2.259,80	36,74
21 santos dumont	bom retiro	joinville	joinville	imobiliaria zibell	117080	47-31217000	855,00	2	0,06	1	3.672,52	70,18
22 santo antonio	santo antonio	joinville	joinville	gw junior imóveis	1426	47-99822435	300,00	1	0,20	0	4.794,16	33,33
23 r iririu 567	saguauçu	joinville	joinville	odair imóveis	o103731	47-99833111	460,00	1	0,20	0	4.687,29	41,74
24 papa joao xxiii	iririu	joinville	joinville	anagê imóveis	62006	47-30253000	108,00	1	0,23	0	2.974,66	51,85
25 dona francisca 210	centro	joinville	joinville	brietzig adm corretagem	sa0092	47-34345100	350,00	1	0,08	0	7.126,55	42,86
26 centro	centro	joinville	joinville	cleide imóveis	sa0138	47-38041001	204,00	1	0,11	1	7.126,55	71,08
27 centro	centro	joinville	joinville	cleide imóveis	3411	47-38041001	37,00	1	0,16	1	7.126,55	67,57
28 dr colin 144	centro	joinville	joinville	anagê imóveis	513001	47-30253000	329,00	1	0,06	0	7.126,55	42,25
29 dr colin 145	centro	joinville	joinville	imobiliaria zibell	l10902	47-31217000	472,00	2	0,03	1	7.126,55	74,15
30 pref baltazar buchele	america	joinville	joinville	imobiliaria zibell	2345	47-31217000	31,00	1	0,11	1	7.009,27	80,65
31 rolf wiest	bom retiro	joinville	joinville	prime adm neg	pa0070	47-30267500	203,00	1	0,15	1	3.672,52	60,95
33 an25	anita garibaldi	joinville	joinville	anagê imóveis	10585004	47-30253000	456,00	1	0,16	0	5.465,36	37,28
34 orestes guimaraes 876	america	joinville	joinville	imobiliaria imoville	3072	47-34556660	394,00	1	0,03	0	7.009,27	43,22
35 blumenau835	centro	joinville	joinville	imobiliaria zibell	24902	47-31217000	45,00	1	0,11	1	7.126,55	77,78
36 princesa isabel 238	centro	joinville	joinville	imobiliaria imoville	2739	47-34556660	340,00	1	0,11	0	7.126,55	41,18
37 ottokar doerfell 1560	atiradores	joinville	joinville	click imóveis	sa0059	47-33363000	150,00	1	0,15	1	8.120,10	80,00
38 rolf wiest 277	bom retiro	joinville	joinville	nextand imóveis	lgb8f	47-99803342	294,00	1	0,06	0	3.672,52	44,20
39 abdon batisat 121	centro	joinville	joinville	hansen imóveis	ac0002	47-99099011	204,00	1	0,11	0	7.126,55	58,24
41 guia lopes 258	santo antonio	joinville	joinville	anagê imóveis	7581002	47-30253000	220,00	1	0,23	0	4.794,16	36,36
42 max collin	america	joinville	joinville	anagê imóveis	31004	47-30253000	67,00	1	0,16	1	7.009,27	70,15
43 eng niemeyer 55	centro	joinville	joinville	anagê imóveis	790001	47-30253000	236,00	2	0,20	1	7.126,55	58,90
44 henrique meyer	centro	joinville	joinville	anagê imóveis	10369001	47-30253000	101,00	2	0,11	1	7.126,55	69,30
AVALIANDO		Av. Getúlio Vargas, 238 - Lanchonete no Predio Ulysses Guimarães em frente ao PS					126,00	2	0,20	1	5.465,36	???

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

ANEXO V: MEMÓRIA DE CÁLCULO DO SW UTILIZADO

Relatório Completo



MODELO: MODELO0

Data: 26/08/2024

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 44	Total : 14
Utilizados : 42	Utilizadas : 6
Outlier : 0	Grau Liberdade : 36

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,90174	Total : 9172,63673
Determinação : 0,81313	Residual : 122918,53853
Ajustado : 0,78718	Desvio Padrão : 6,90017

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 31,33048	D-Calculado : 2,18646
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

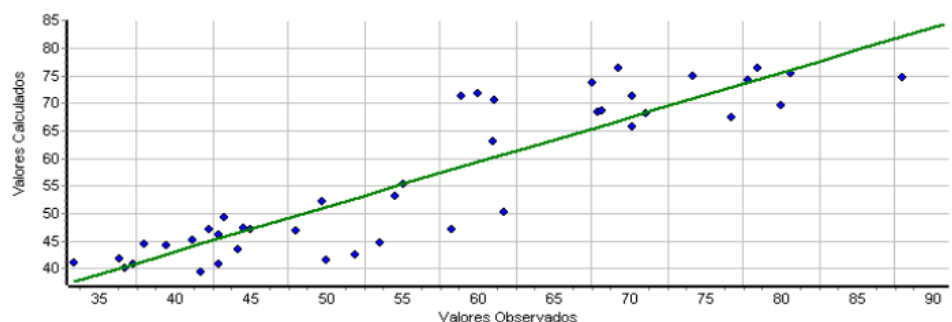
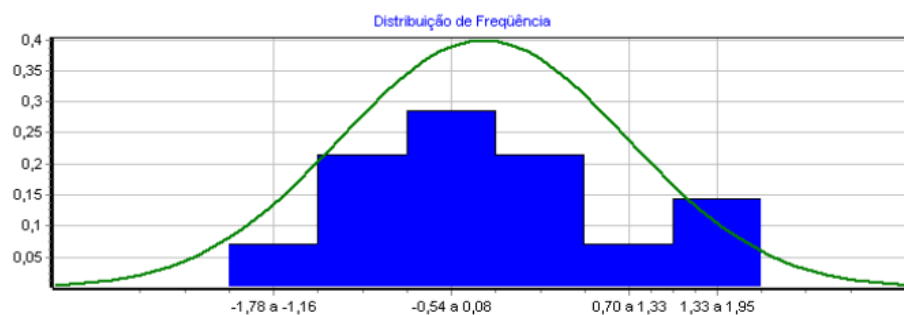
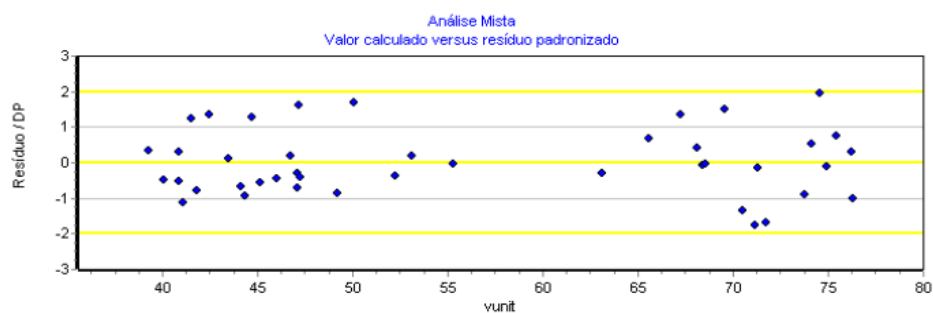
NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1	a 1	68	69
-1,64	a +1,64	90	90
-1,96	a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 47,509320 + -3,974572 * \ln(X_1) + 5,416349 * X_2 + -3,209344 * \ln(X_3) + 20,948535 * X_4 + 0,001178 * X_5$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 56,49	Coefic. Aderência : 0,81313
Variação Total : 9172,64	Variação Residual : 1714,05
Variância : 218,40	Variância : 47,61
Desvio Padrão : 14,78	Desvio Padrão : 6,90

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão****Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

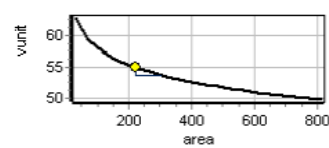
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* valor

Valor Imóvel em R\$ (oferta ou transação)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1590,00 a 60000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

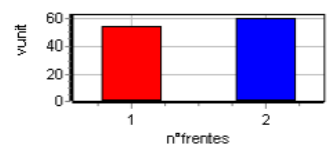
X₁ area

Área do imóvel em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 31,00 a 855,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,26 % na estimativa



X₂ n°frentes

Nº de frentes para vias públicas. 1 meio de quadra , 2 esquina 3
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 10,00 % na estimativa



* Vocacao

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

* PIB

PIB do município.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 60890,86 a 60890,86
 Impacto esperado na dependente: Positivo

* Vagas

Existência de vagas privativas, sendo 0=não possui 1=possui
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Micronumerosidade: atendida.

X₃ Deprec.

Valor % de depreciação do imóvel levando em consideração: idade, padrão construtivo e estado de conservação - Tabela Ross

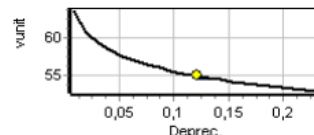
Heidecke

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,01 a 0,23

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -0,99 % na estimativa

*** Padrão**

Padrão construtivo para atipologia, sendo 0=baixo, 1=médio e 2=alto

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₄ Atrat.

Atratividade do imóvel ao fim a que se destina em relação a via de acesso e localização em pólo comercial. Sendo : 0-pouco atrativo e 1=muito atrativo

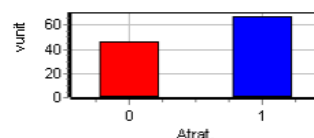
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 45,60 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

*** Acesso**

Tipo de Via de acesso ao imóvel: 0 -secundária 1 - principal

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₅ Renda

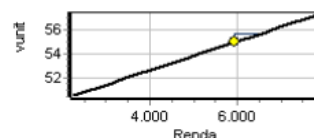
Renda média dos domicílios permanentes por bairro, segundo o IBGE (R\$).

Tipo: Proxy

Amplitude: 2259,80 a 8120,10

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,26 % na estimativa

*** Dist. Polo**

Localização em relação ao pólo comercial do município, sendo:

0-bairro 1-centro

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Qt.vagas**

Quantitativo de vagas, sendo: 0-não possui 1-possui ao menos uma vaga 2-possui "n" vagas
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Y vunit

R\$/m2.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 33,33 a 88,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,78718)
X ₁ area	ln(x)	-2,23	3,20	0,76431
X ₂ n°frentes	x	1,40	17,01	0,78166
X ₃ Deprec.	ln(x)	-1,79	8,24	0,77457
X ₄ Atrat.	x	7,47	0,01	0,47195
X ₅ Renda	x	1,49	14,42	0,78012

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	area	n°frentes	Deprec.	Atrat.	Renda	vunit
X ₁	ln(x)		47	45	1	26	35
X ₂	x	19		11	17	14	23
X ₃	ln(x)	-32	-15		15	21	29
X ₄	x	-33	47	-3		22	78
X ₅	x	-28	16	-19	20		24
Y	y	-40	46	-14	86	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	X	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	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 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 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

17 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 variações 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		71,67
Valores do intervalo de confiança	MAX	76,02
	MÍN	67,32
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	6,07%
	MÍN	-6,07%
Amplitude do intervalo de confiança		12,14%

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 14613434

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: MM14613434I00CT001
Data de Cadastro: 10/08/2024
Data de Registro: 11/08/2024

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61 Boleto nº 20740414 Pago em: 12/08/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Município de Joinville
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 83.XXX.XXX/0001-10
Data de Início: 01/08/2024
Data de Previsão de Término: 31/08/2024

3.1.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: GUIA LOPES
Bairro: SANTO ANTÔNIO

CEP: 89218060
Nº: 168
Complemento:
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.1.2 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: 1.400,00
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 654,54
Unidade: metro quadrado

3.1.1.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.1.4 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de valor de mercado de terreno urbano MAT 89868, para desapropriação parcial sem edificações - mcddm.
AT=1400m2 ADesap=654,54m2



3.1.1.5 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.

3.1.2.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89221220
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: ÁGUA-MARINHA	Complemento: MIRANTE JOINVILLE
Bairro: SAGUAÇU	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.2.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 62,10
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.2.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.2.4 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de valor de mercado de locação de sala/loja comercial MAT 22467, para concessão onerosa de lanchonete no MIRANTE - mcdm. APrivativa=62,10m2

3.1.2.5 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.

3.1.3.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89230733
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: BENÍCIO FELIPE DA SILVA	Complemento: PARQUE SÃO FRANCISCO
Bairro: ADHEMAR GARCIA	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.3.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 100,75
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.3.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo



3.1.3.4 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de valor de mercado de locação de sala/loja comercial MAT 50928, para concessão onerosa de lanchonete no PARQUE SÃO FRANCISCO- mcddm. APrivativa=100,75m2

3.1.3.5 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.

3.1.4.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: GRACILIANO RAMOS

Bairro: GUANABARA

CEP: 89205200

Nº: SEM NR

Complemento: PARQUE CIDADE

Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.4.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 142,00

Unidade: metro quadrado

3.1.4.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.4.4 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de valor de mercado de locação de sala/loja comercial MAT 648, para concessão onerosa de lanchonete no PARQUE CIDADE- mcddm. APrivativa=142m2

3.1.4.5 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.

3.1.5.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: AVENIDA

Logradouro: SANTOS DUMONT - DE 832 A 1350 - LADO PAR

Bairro: BOM RETIRO

CEP: 89223002

Nº: 1350

Complemento:

Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.5.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 750,00

Unidade: metro quadrado



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

Quantidade: 219,00
Unidade: metro quadrado

3.1.5.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.5.4 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de valor de mercado de terreno urbano MAT 57806, para desapropriação parcial sem atingir edificações - mcddm. AT=7500m2 ADesap=219m2

3.1.5.5 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.

3.1.6.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: AVENIDA
Logradouro: SANTOS DUMONT - DE 832 A 1350 - LADO PAR
Bairro: BOM RETIRO

CEP: 89223002
Nº: 980
Complemento:
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.6.2 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: 525,00
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 259,25
Unidade: metro quadrado

3.1.6.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.6.4 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de valor de mercado de terreno urbano MAT 35635, para desapropriação parcial sem edificações - mcddm. AT=525m2 ADesap=259,25m2

3.1.6.5 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.

3.1.7.1 Endereço da Obra/Serviço



País: Brasil
Tipo Logradouro: AVENIDA
Logradouro: SANTOS DUMONT - DE 1351/1352 A 2096/2097
Bairro: BOM RETIRO

CEP: 89223003
Nº: 1626
Complemento:
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.7.2 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: 900,00
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 324,89
Unidade: metro quadrado

3.1.7.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.7.4 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de valor de mercado de terreno urbano MAT 26096, para desapropriação parcial sem edificações - mcddm.
AT=900m2 ADesap=324,89m2

3.1.7.5 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.

3.1.8.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: AVENIDA
Logradouro: SANTOS DUMONT - DE 1351/1352 A 2096/2097
Bairro: BOM RETIRO

CEP: 89223003
Nº: 1452
Complemento:
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.8.2 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: 600,00
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 151,70
Unidade: metro quadrado

3.1.8.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.8.4 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de valor de mercado de terreno urbano MAT 89868, para desapropriação parcial sem atingir edificações- mcddm.
AT=600m2 ADesap=151,70m2



3.1.8.5 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.

3.1.9.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89202420
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 840
Logradouro: PRESIDENTE AFFONSO PENNA	Complemento:
Bairro: BUCAREIN	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.9.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1.781,29
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 472,80
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.9.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.9.4 Descrição da Obra/Serviço

valor de locação prédio comercial MAT 25315, para Central de Cadastro Unico - mcdm. AT=1781,29m2
APrivativa=472,80m2

3.1.9.5 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.

3.1.10.1 Endereço da Obra/Serviço

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

3.1.10.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 126,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado



3.1.10.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.10.4 Descrição da Obra/Serviço

valor de locação sala/loja comercial MAT 1514, permissão de uso remunerada para lanchonete/cantina HMSJ - mcddm.
AT=26106,20 APrivativa=126m2

3.1.10.5 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.

3.1.11.1 Endereço da Obra/Serviço

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

3.1.11.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 26.106,20
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 13.500,64
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.11.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.11.4 Descrição da Obra/Serviço

valor de venal prédio comercial MAT 1514, para fins de seguro predial HMSJ - Evolutivo AT=26106,20
AConstruída=13500,64m2

3.1.11.5 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.

3.1.12.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89202050
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 488
Logradouro: DOUTOR PLÁCIDO GOMES - DE 266/267 AO FIM	Complemento: AANEXO ADMINISTRATIVO



Bairro: ANITA GARIBALDI

Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.12.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 565,60

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 1.951,00

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

3.1.12.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.12.4 Descrição da Obra/Serviço

valor de venal prédio comercial MAT 62566, para fins de seguro predial anexo administrativo HMSJ - Evolutivo
AT=565,60m2 AConstruída=1951m2

3.1.12.5 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.

3.1.13.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 89202050

Tipo Logradouro: RUA

Nº: 408

Logradouro: DOUTOR PLÁCIDO GOMES - DE 266/267 AO FIM

Complemento: ANEXO APOIO HMSJ

Bairro: ANITA GARIBALDI

Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.13.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 728,26

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 2.314,71

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

3.1.13.3 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.13.4 Descrição da Obra/Serviço

valor de venal prédio comercial MAT 17318, para fins de seguro predial anexo apoio HMSJ - Evolutivo AT=728,26m2
AConstruída=2314,71m2

3.1.13.5 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
MM14613434I00CT001	Município de Joinville	INICIAL	10/08/2024

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: 2024-08-10 16:27:12, 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://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 26/08/2024 às 18:42:45 por: siccau, ip 10.244.2.130.



ANEXO VIII: OUTROS DOCUMENTOS QUE SUBSIDIARAM O TRABALHO

RENDA BAIRRO:

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
Iririú - 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-Iririú - 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

DEPRECIÇÃO DE IMÓVEIS:

Ref.	Estado de Conservação						Depreciação (%)	
a	Nova						0	
b	Entre nova e regular						0,32	
c	Regular						2,52	
d	Entre regular e necessitando reparos simples						8,09	
e	Necessitando reparos simples						18,1	
f	Necessitando de reparos simples a importantes						33,2	
g	Necessitando reparos importantes						52,6	
h	Necessitando de reparos importantes à edificação sem valor						75,2	
i	Sem valor						100	
Tabela 2 (Ros-Heidecke)								
Idade em % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,72	0,718	0,702	0,662	0,59	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,7	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,56	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,52	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,1
72	0,381	0,38	0,371	0,35	0,312	0,254	0,18	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,311	0,33	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,25	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,2	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,04	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,027	0,024	0,02	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	

Tabela 2				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	REFERENCIAL(anos)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Fonte: Engenharia de Avaliações / IBAPE - Vol 1 - São Paulo: Liv. E editora Universitaria de Direito, 2015

ANEXO IX: Fotos Dados Amostrais

PM J LANCHERIA HOSP SÃO JOSE LOCAÇÃO 126 M2 AGO/24

COD-1

14 fotos

Aluguel
R\$ 15.000/mês

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

300m²
Não informado
10 banheiros
12 vagas

COD-2

7 fotos

Destaque

Aluguel
R\$ 3.000/mês

Condomínio não informado
IPTU R\$ 210/ano

50 m²

Endereço
Rua Padre Kolb, 1382 - Anita Garibaldi, Joinville - SC

Explore a localização do imóvel

IMOBILIÁRIA ALIANÇA

Desde 12 de novembro de 2018
22 imóveis cadastrados
4.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para alugar: Ponto comercial/Loja/Box, R\$ 3.000, Rua Padre Kolb, 1382 - Anita Garibaldi.

Cod-3

14 fotos

Aluguel
R\$ 7.571/mês

Condomínio R\$ 250
IPTU não informado

111 m²
1 banheiro
2 vagas
1 andar

Cleidi Imóveis Ltda

Creci: 03075-J-SC

Desde 27 de março de 2018
322 imóveis cadastrados
5.0 (1 classificação)

Cod-4

30 fotos

ALUGUEL
R\$ 16.800/mês

Ponto Comercial e 5 banheiros para Alugar,
350 m² por R\$ 16.800/Mês COD. 13903

Rua do Príncipe, 480 - Centro, Joinville - SC. [VER NO MAPA](#)

350m² Não informado 5 banheiros Não informado

[https://www.vivareal.com.br/aluguel/santa-catarina/joinville/centro/ponto-comercial-350m2-aluguel-R\\$16800-id-2721362946/](https://www.vivareal.com.br/aluguel/santa-catarina/joinville/centro/ponto-comercial-350m2-aluguel-R$16800-id-2721362946/)

ALUGUEL
R\$ 16.800/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)

Preço c/ condomínio R\$ 16.800

IPTU R\$ 759

Cod-5

20 fotos e vídeo

ALUGUEL
R\$ 6.000/mês

Ponto Comercial para Alugar, 201 m² por R\$ 6.000/Mês COD. 00710.001

Rua São Joaquim

[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-joinville-201m2-aluguel-R\\$6000-id-2714818228/#gallery](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-joinville-201m2-aluguel-R$6000-id-2714818228/#gallery)

ALUGUEL
R\$ 6.000/mês

Condomínio R\$ 665

Cod-6

14 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Anita Garibaldi

Aluguel
R\$ 11.732/mês

Condomínio R\$ 250 IPTU não informado

153 m² 1 banheiro 2 vagas

1 andar

Endereço
Anita Garibaldi, Joinville - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

Cleidi Imóveis Ltda
Cred: 03075-J-SC

Desde 27 de março de 2018

322 imóveis cadastrados

5.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone



Olá, gostaria de ter mais informações para alugar: Ponto comercial/Loja/Box, R\$ 11.732, Anita Garibaldi, Joinville - SC, por

Cod-7

▼ Pontos Comerciais para alugar x Sala Comercial na Rua Ottokar

← → vivareal.com.br/move/sala-comercial-anita-garibaldi-bairros-joinville-com-garagem-250m2-aluguel-R\$9500-id-2694369188/

Gmail YouTube Maps



3 fotos

Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / Anita Garibaldi / Rua Ottokar Doerffel

Sala Comercial e 2 banheiros para Alugar, 250 m² por R\$ 9.500/Mês

COD. SA0037 VER NO MAPA

Rua Ottokar Doerffel, 534 - Anita Garibaldi, Joinville - SC

250m² Não informado 2 banheiros 15 vagas

SOLICITAR

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Aguardar por fitapiuserinsider.com... 21 avaliações

ALUGUEL
R\$ 9.500/mês

Condomínio SOLICITAR

Preço c/ condomínio R\$ 9.500

IPTU R\$ 700

ANUNCIANTE
SONIA STEGEMANN
CORRETORA DE IMÓVEIS

Contato por WhatsApp



Quero visitar

Cod-8

▼ Pontos Comerciais para alugar x Ponto Comercial na Rua Senai

← → vivareal.com.br/move/ponto-comercial-centro-bairros-joinville-com-garagem-200m2-aluguel-R\$8900-id-2682858795/

Gmail YouTube Maps



9 fotos

Início / Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Centro / Rua Senador Felipe Schmidt

Ponto Comercial para Alugar, 200 m² por R\$ 8.900/Mês

COD. ITBDGA

Rua Senador Felipe Schmidt, 229 - Centro, Joinville - SC

200m² Não informado Não informado 8 vagas

SOLICITAR SOLICITAR

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Aguardar por us.creativeid.com... ANUNCIANTE 19 avaliações

ALUGUEL
R\$ 8.900/mês

Condomínio SOLICITAR

Preço c/ condomínio R\$ 8.900

IPTU R\$ 313

ANUNCIANTE
Belterra Imóveis

Quero visitar



Quero mais informações

Cod-9

▼ Pontos Comerciais para alugar x Ponto Comercial na Rua Quinz

← → vivareal.com.br/move/ponto-comercial-vila-nova-bairros-joinville-com-garagem-280m2-aluguel-R\$8000-id-2686390625/

Gmail YouTube Maps



14 fotos e vídeo

Início / Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Vila Nova / Rua Quinze de Novembro

Ponto Comercial e 2 banheiros para Alugar, 280 m² por R\$ 8.000/Mês

COD. TOS36.007

Rua Quinze de Novembro, 5455 - Vila Nova, Joinville - SC

Associado ABMI

280m² Não informado 2 banheiros 3 vagas

SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

ALUGUEL
R\$ 8.000/mês

Condomínio SOLICITAR

Preço c/ condomínio R\$ 8.000

IPTU R\$ 726

ANUNCIANTE
Anagê Imóveis EIRELI

Anagê

Cod-10

Portos Comerciais para alugar x Sala Comercial na Rua Gothard

vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anita-garibaldi-bairros-joinville-375m2-aluguel-R\$9375-id-2714963312/

24 fotos

Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em joinville / Anita Garibaldi / Rua Gothard Kaesemodel

Sala Comercial e 4 banheiros para Alugar, 375 m² por R\$ 9.375/Mês (CDD: 11664.003) [VER NO MAPA](#)

Associado ABIM

375m² Não informado 4 banheiros 0 vagas

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

ALUGUEL
R\$ 9.375/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)
Preço c/ condomínio R\$ 9.375
IPTU R\$ 824

ANUNCIANTE
Anagê Imóveis EIRELI

Cod-11

Portos Comerciais para alugar x Ponto Comercial 153 m² em A-

vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-anita-garibaldi-bairros-joinville-com-garagem-153m2-aluguel-R\$11732-id-2733805426/

14 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em joinville / Anita Garibaldi

Aluguel
R\$ 11.732/mês Condomínio R\$ 250 IPTU não informado

153 m² 1 banheiro 2 vagas

1 andar

Endereço
Anita Garibaldi, Joinville - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Cleidi Imóveis Ltda
Creci: 03075-J-SC

Desde 27 de março de 2018
322 imóveis cadastrados
5.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para alugar: Ponto comercial/Loja/Box, R\$ 11.732, Anita Garibaldi, Joinville - SC, ou não.

Cod-12

Portos Comerciais para alugar x Sala Comercial na Rua Ministro

vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-bucarein-bairros-joinville-com-garagem-280m2-aluguel-R\$11000-id-86614503/

4 fotos

Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em joinville / Bucarein / Rua Ministro Calógeras

Sala Comercial com 1 Quarto e 2 banheiros para Alugar, 280 m² por R\$ 11.000/Mês (CDD: E05110) [VER NO MAPA](#)

280m² 1 quarto 2 banheiros 2 vagas

ALUGUEL
R\$ 11.000/mês

Condomínio R\$ 3.100
Preço c/ condomínio R\$ 14.100
IPTU R\$ 252

ANUNCIANTE
Cristina Voigt Stein

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem

Cod-13

Pontos Comerciais para alugar

Ponto Comercial na Rua Blumenau

24 fotos e vídeo

Início / Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / América / Rua Blumenau

Ponto Comercial e 1 banheiro para Alugar,
216 m² por R\$ 11.900/Mês COD. 04644.008

Associação ABMI

ALUGUEL
R\$ 11.900/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)

Preço c/ condomínio R\$ 11.900

IPTU R\$ 439

<https://www.vivareal.com.br/immobile/ponto-comercial-america-bairros-joinville-co...> 1 banheiro 1 vaga

Cod-14

Pontos Comerciais para alugar

Ponto Comercial na Rua Doutor

15 fotos

Início / Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Centro / Rua Doutor João Colin

Ponto Comercial e 4 banheiros para Alugar,
520 m² por R\$ 22.000/Mês COD. PA6026

Rua Doutor João Colin, 264 - Centro, Joinville - SC [VER NO MAPA](#)

520m² Não informado 4 banheiros 0 vagas

[SOLICITAR](#)

ALUGUEL
R\$ 22.000/mês

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
PRIME ADMINISTRADORA DE BENS E IMOVEIS LTDA **PRIME**

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Cod-15

Pontos Comerciais para alugar

Ponto Comercial 32 m² em Ce

4 fotos

Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Centro

R\$ 1.590/mês * **R\$ 402** **R\$ 38/ano**

32 m² 1 banheiro 1 vaga

Endereço

Compartilhar Favoritar

Otto House
Cred: 02189-J-SC

Desde 27 de março de 2018

808 imóveis cadastrados

5.0 (1 classificação)

Cod-16

Pontos Comerciais para alugar - x Ponto Comercial na Rua Blumenau - x

vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-america-bairros-joinville-33m2-aluguel-R\$1800-id-2436418085/

9 fotos Mapa

Desde 28 de março de 2018
6 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Compartilhar Favoritar

Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / América / Rua Blumenau

Aluguel **R\$ 1.800/mês** Condomínio **R\$ 250** IPTU **R\$ 155/ano**

33 m² 3 banheiros Elevador

✓ Condomínio fechado ✓ Estacionamento ✓ Gerador elétrico

Todas as características

Endereço
Rua Blumenau, 64 - América, Joinville - SC

Explore a localização do imóvel

Aguardar por bam-n-data.net...

Cod-17

Pontos Comerciais para alugar - x Sala Comercial na Rua Evaristo - x

vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-gloria-bairros-joinville-com-garagem-203m2-aluguel-R\$8000-id-2655808859/

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

9 fotos

Inicio / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / Glória / Rua Evaristo da Veiga

Sala Comercial e 2 banheiros para Alugar, 203 m² por R\$ 8.000/Mês COD: L11033

ALUGUEL **R\$ 8.000/mês**

Condomínio **R\$ 1.916**

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-gloria-bairros-joinville-com-g.../a-veiga, 156 - Glória, Joinville - SC VER NO MAPA

Cod-18

Pontos Comerciais para alugar - x Ponto Comercial 254 m² em Cx - x

vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-joinville-com-garagem-254m2-aluguel-R\$9500-id-2716304371/

11 fotos

Inicio / Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Centro

Ponto Comercial e 2 banheiros para Alugar, 254 m² por R\$ 9.500/Mês COD: L00001

ALUGUEL **R\$ 9.500/mês**

Condomínio **SOLICITAR**

https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-joinville-com-garagem-254m2-aluguel-R\$9500-id-2716304371/#gallery

Cod-19

Portos Comerciais para alugar x Sala Comercial na Rua Orestes x

vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-america-bairros-joinville-com-garagem-200m2-aluguel-R\$9000-id-3701756779/

Gmail YouTube Maps

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR




Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / América / Rua Orestes Guimarães

Sala Comercial para Alugar, 200 m² por R\$ 9.000/Mês COD: 3194

Aguardar por resizedimg.vivareal.com... SC VER NO MAPA

ALUGUEL
R\$ 9.000/mês

Condomínio Não informado


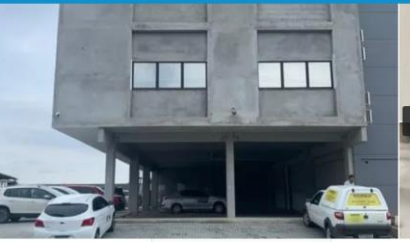
Cod-20

Portos Comerciais para alugar x Sala Comercial na Rua Manoel x

vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-sofia-bairros-joinville-215m2-aluguel-R\$7900-id-2565788000/

Gmail YouTube Maps

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / Jardim Sofia / Rua Manoel Silveira

Sala Comercial e 1 banheiro para Alugar, 215 m² por R\$ 7.900/Mês COD: 198902

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-sofia-bairros-joinville-215m2-aluguel-R\\$7900-id-2565788000/#gallery](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-sofia-bairros-joinville-215m2-aluguel-R$7900-id-2565788000/#gallery)

ALUGUEL
R\$ 7.900/mês

Condomínio Não informado

Cod-21



Aluguel de Imóveis em Joinville x Imóvel Comercial para locação x

zibellimoveis.com.br/imovel/imovel-comercial-85500m2-locacao-bom-retiro-joinville-sc-446841?topcao=L46841&bcd_empresa=7

Gmail YouTube Maps

Nos siga: f i

(47) 3121-7000 Vendas e Locação: (47) 3121-7000 Sobre nós Contato

FACHADA EXTERNA EXTERNA

Ref: L46841

Imóvel Comercial para locação no bairro Bom Retiro - Joinville

R\$ 60.000,00/mês

6 Banheiro(s) 855,00m²

Metragem

Área edificada: 855,00m² Área terreno: 15.000,00m²

Fale pelo WhatsApp

Locação	R\$ 60.000,00/mês
IPTU	R\$ 1.081,00/mês
TLU	R\$ 44,21/mês
Valor + Taxas	R\$ 61.125,21

* Os valores de condomínio e taxas são aproximados e podem sofrer alteração sem aviso prévio.

* Além do aluguel e das taxas acima, será de responsabilidade do locatário o pagamento do seguro contra incêndio, e demais encargos estabelecidos no contrato de locação, conforme artigos 22 e 23 da lei 8.245/91.




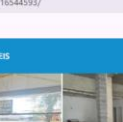

Cod-22

Portos Comerciais para alugar - Sala Comercial 200 m² em Santo Antônio

vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-santo-antonio-bairros-joinville-com-garagem-200m2-aluguel-R\$10000-02-7716544593/

Gmail YouTube Maps

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

7 fotos

Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / Santo Antônio

Sala Comercial e 2 banheiros para Alugar, 200 m² por R\$ 10.000/Mês

COD. 1426

ALUGUEL
R\$ 10.000/mês

Condomínio
Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-santo-antonio-bairros-joinville-com-garagem-200m2-aluguel-R\\$10000-02-7716544593/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-santo-antonio-bairros-joinville-com-garagem-200m2-aluguel-R$10000-02-7716544593/)

Cod-23

Ponto Comercial para Alugar, 460m² por R\$ 12.900/Mês

Rua Infrú, 567 - Saguaiçu, Joinville - SC

COD: CH07731

VER NO MAPA

Aluguel	Solicitar
R\$ 12.900/mês	
Condomínio	SOLICITAR
Preço c/ condomínio	R\$ 12.900
IPTU	R\$ 167

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem

[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-saguacu-bairros-joinville-460m2-aluguel-RS12900-id-26932161136/](#)

Cod-24

Pontos Comerciais para alugar | Ponto Comercial na Rua Papa João XXIII

vivareal.com.br/move/ponto-comercial-iriri-barros-joinville-158m2-aluguel-R\$5600-id-2727719083/

Anagá Imóveis EIRELI ✓
Crecit. 01216-J-SC

Desde 27 de março de 2018
429 imóveis cadastrados
★ 4.7 (20 classificações)

Associado ABMI

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Iririú / Rua Papa João XXIII

Aluguel **R\$ 5.600**/mês * Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 328/ano**

158 m² 2 banheiros

Endereço
Rua Papa João XXIII, 1105 - Iririú, Joinville - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Olá, gostaria de ter mais informações para alugar Ponto comercial/Loja/Box, R\$ 5.600, Rua papa joão xxiii, 1105 - Iririú, Joinville.

Cod-25

Portos Comerciais para alugar x Sala Comercial na Rua Dona Francisca

vivareal.com.br/immobile/sala-comercial-centro-bairros-joinville-com-garagem-250m2-aluguel-R\$15000-id-2624367900/

Gmail YouTube Maps

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



20 fotos

Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / Centro / Rua Dona Francisca

Sala Comercial e 3 banheiros para Alugar, 250 m² por R\$ 15.000/Mês COD. SA0092

[https://www.vivareal.com.br/immobile/sala-comercial-centro-bairros-joinville-com-garagem-250m2-aluguel-R\\$15000-id-2624367900/](https://www.vivareal.com.br/immobile/sala-comercial-centro-bairros-joinville-com-garagem-250m2-aluguel-R$15000-id-2624367900/) VER NO MAPA

ALUGUEL
R\$ 15.000/mês

Condomínio Não informado

Cod-26

Portos Comerciais para alugar x Sala Comercial 240 m² em Centro

vivareal.com.br/immobile/sala-comercial-centro-bairros-joinville-240m2-aluguel-R\$14500-id-2595565962/

Gmail YouTube Maps

m² por R\$ 14.500/Mês COD. SA0138

Centro, Joinville - SC VER NO MAPA

240m² Não informado 3 banheiros 0 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
Cleidi Imóveis Ltda 6 avaliações

Sala integral com 240 m² por R\$ 18.000/mês - Centro - Joinville/SC
Andar integral no Edifício IdHera, localizado em frente ao Hospital Unimed.

A sala de 240m² privativos conta com recepção, 07 salas amplas, 03 banheiros sendo 01 com acessibilidade, elevador para maca hospitalar e estacionamento privado. O edifício oferece vigilância eletrônica e funcionária de limpeza.

Condomínio R\$ 3.500
Preço c/ condomínio R\$ 18.000
IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE
Cleidi Imóveis Ltda

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(47) 31 VER TELEFONE


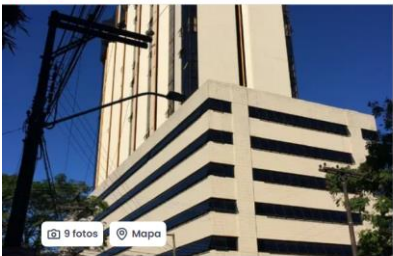
Mais 4 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Cod-27

Portos Comerciais para alugar x Ponto Comercial na Rua Dona Francisca

vivareal.com.br/immobile/ponto-comercial-centro-bairros-joinville-37m2-aluguel-R\$19500-id-2650501060/

Gmail YouTube Maps



9 fotos Mapa

R\$ 19.500/mês

Condomínio R\$ 2.000 IPTU R\$ 1.500

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Centro / Rua Dona Francisca

R\$ 19.500/mês Condomínio R\$ 2.000 IPTU R\$ 1.500

RDA Consultoria e Assessor...
Creci: 03667-J-SC

Desde 27 de março de 2018
88 imóveis cadastrados
5.0 (4 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Cod-28

Pontos Comerciais para alugar

Ponto Comercial na Rua Doutor

vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairro-joinville-329m2-aluguel-R\$13900-id-2642655181/

20 fotos e vídeo

ALUGUEL
R\$ 13.900/mês

Condomínio **SOLICITAR**
Preço c/ condomínio **R\$ 13.900**
IPTU **R\$ 564**

Ponto Comercial e 1 banheiro para Alugar, 329 m² por R\$ 13.900/Mês
COD. 00513.001
Rua Doutor João Colin, 144 - Centro, Joinville - SC [VER NO MAPA](#)
Associado ABMI

https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairro-joinville-329m2-aluguel-R\$13900-id-2642655181/#gallery 0 vagas

Cod-29

Aluguel de Imóveis em Joinville

Imóvel Comercial para locação

zibellimoveis.com.br/imovel/imovel-comercial-74222m2-locacao-centro-joinville-sc-110902?topcao=L10902&cod_empresa=7

Nos siga: f i

(47) 3121-7000 Vendas e Locação: (47) 3121-7000 Sobre nós Contato

FACHADA EXTERNA

Ref: L10902
Imóvel Comercial para locação no bairro Centro - Joinville
R\$ 35.000,00/mês

1 Banheiro(s) 742,22m²

Matrômetro

Fale pelo WhatsApp

Locação **R\$ 35.000,00/mês**
IPTU **R\$ 1.090,00/mês**
TLU **R\$ 77,75/mês**
Valor + Taxas **R\$ 36.167,75**

* Os valores de condomínio e taxas são aproximados e podem sofrer alterações sem aviso prévio.

Cod-30

Pontos Comerciais para alugar

Ponto Comercial na Rua Prefe

vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-comasa-bairros-joinville-com-garagem-31m2-aluguel-R\$2500-id-2586235342/

12 fotos Mapa

Desde 27 de março de 2018
429 imóveis cadastrados
4.7 (20 classificações)

Destaques Associado ABMI

Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Comasa / Rua Prefeito Baltazar Buschle

Aluguel **R\$ 2.500/mês** Condomínio **R\$ 250** IPTU **não informado**
31 m² 1 banheiro 1 vaga

Endereço
Rua Prefeito Baltazar Buschle, 552 - Comasa, Joinville - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Ponto Comercial e 1 banheiro para Alugar, 31 m² por R\$ 2.500/Mês
(Código do anunciante: 11308.002 | Código no VivaReal: 2586235342)

Cod-31

Portos Comerciais para alugar

Sala Comercial na Avenida Rolf

vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-bom-retiro-bairros-joinville-com-garagem-237m2-aluguel-R\$12372-id-256496895/

Gmail YouTube Maps

COMPRAR

ALUGAR

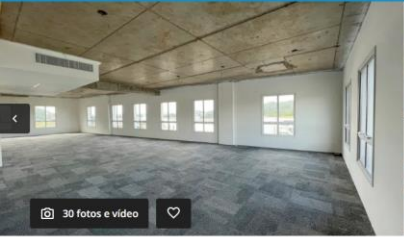
IMÓVEIS NOVOS

DESCOBRIR


FINANCIAMENTO

ANUNCIAR IMÓVEIS

ENTRAR



30 fotos e vídeo



Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / Bom Retiro / Avenida Rolf West

Sala Comercial e 4 banheiros para Alugar, 237 m² por R\$ 12.372/Mês

COD. 112372

[R. NO MAPA](#)

ALUGUEL

R\$ 12.372/mês

Condomínio

R\$ 3.187

Cod-32

Portos Comerciais para alugar

Sala Comercial na Rua Evaristo

vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-gloria-bairros-joinville-com-garagem-203m2-aluguel-R\$8000-id-2713557506/

Gmail YouTube Maps

COMPRAR

ALUGAR

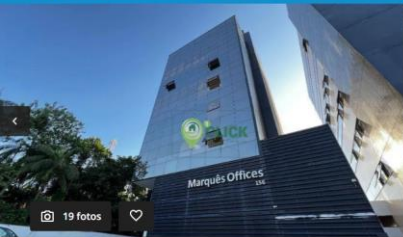
IMÓVEIS NOVOS

DESCOBRIR


FINANCIAMENTO

ANUNCIAR IMÓVEIS

ENTRAR



19 fotos



Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / Glória / Rua Evaristo da Veiga

Sala Comercial e 2 banheiros para Alugar, 203 m² por R\$ 8.000/Mês

COD. SA0064

[A aguardar por googleads.g.doubleclick.net...](#) [Ja Veiga, 156 - Glória, Joinville - SC](#) [VER NO MAPA](#)

ALUGUEL

R\$ 8.000/mês

Condomínio

R\$ 2.000

Cod-33

Portos Comerciais para alugar

Sala Comercial na Rua Anita Garibaldi

vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-anita-garibaldi-bairros-joinville-454m2-aluguel-R\$17000-id-2689322519/

Gmail YouTube Maps

COMPRAR

ALUGAR

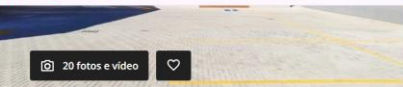
IMÓVEIS NOVOS

DESCOBRIR


FINANCIAMENTO

ANUNCIAR IMÓVEIS

ENTRAR



20 fotos e vídeo



Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / Anita Garibaldi / Rua Anita Garibaldi

Sala Comercial para Alugar, 454 m² por R\$ 17.000/Mês

COD. 10585.004

[Rua Anita Garibaldi, 25 - Anita Garibaldi, Joinville - SC](#) [VER NO MAPA](#)

ALUGUEL

R\$ 17.000/mês

Condomínio

SOLICITAR

Preço c/ condomínio

R\$ 17.000

IPTU

R\$ 865

Associado ABMI

454m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

0 vagas

ANUNCIANTE

Anagô Imóveis EIRELI

Anagô

Carregando...

Anexo - Laudo de Avaliação (0022648362) SEI 24.0.139260-7 / pg. 47

Cod-34

[Pontos Comerciais para alugar](#) x [Sala Comercial na Rua Orestes](#) x +

vivareal.com.br/move/v/sala-comercial-americana-bairros-joinville-com-garagem-394m2-aluguel-R\$17730-id-2693057732/

Gmail YouTube Maps

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

< >

13 fotos

Início / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em Joinville / América / Rua Orestes Guimarães

Sala Comercial para Alugar, 394 m² por R\$ 17.730/Mês

COD. 3072

[SC VER NO MAPA](#)

ALUGUEL R\$ 17.730/mês	
C Condomínio	Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-americana-bairros-joinville-com-garagem-394m2-aluguel-R\\$17730-id-2693057732/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-americana-bairros-joinville-com-garagem-394m2-aluguel-R$17730-id-2693057732/)

Cod-35

Portos Comerciais para alugar

Porto Comercial na Rua Blumenau

vivareal.com.br/movele/ponto-comercial-centro-bairros-joinville-45m-2-aluguel-RS3500-id-2688709439/

8 fotos

Mapa

Imobiliária Zibell EPP LTDA
Cred: 04389-J-SC

Desde 27 de março de 2018

466 imóveis cadastrados

3.5 (4 classificações)

Enviar uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / Centro / Rua Blumenau

Aluguel

R\$ 3.500/mês

Condomínio

R\$ 420

IPTU

R\$ 101/ano

45 m²

1 banheiro

Elevador

✓ Vigia

Cod-36

Portos Comerciais para alugar - SC / Sala Comercial na Rua Princesa - Centro - Joinville - com garagem-340m2- aluguel-R\$14.000-id-2598534660/

17 fotos

11/05/2024

Aluguel

R\$ 14.000/mês

Condomínio R\$ 2.910
Preço U condominio R\$ 19.910
IPTU [SOLICITAR](#)

340m²

Não informado

3 vagas

[SOLICITAR](#)



Cod-37

Portos Comerciais para alugar - x Sala Comercial na Rua Otta - x

vivareal.com.br/move/sala-comercial-atradores-bairros-joinville-com-garagem-350m2-august-8515000-id-262864832/

Gmail YouTube Maps

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Inicio / Aluguel / SC / Salas Comerciais para alugar em joinville / Atradores / Rua Ottaokar Doefferle

Sala Comercial e 1 banheiro para Alugar, 350 m² por R\$ 15.000/Mês

COD. SA0099

<https://www.vivareal.com.br/move/sala-comercial-atradores-bairros-joinville-com-garagem-350m2-august-8515000-id-262864832/cod-99>

ALUGUEL
R\$ 15.000/mês

Candondio

SOLICITAR

Cod-38

Portos Comerciais para alugar - X Sala Comercial na Avenida Rolff West - X

vivareal.com.br/move/sala-comercial-bom-retiro-bairros-joinville-com-garagem-249m2-aluguel-R\$12994-id-2564802675/

16 fotos e vídeo

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

Cod-39

[Pontas Comerciais para alugar](#)
[Sala Comercial 402 m² em Centro](#)

[vivaREAL.com.br/movei/sala-comercial-centro-bairros-joinville-com-garagem-402m2-aluguel-R\\$11800-id-2624454451/](#)

[Gmail](#)
[YouTube](#)
[Maps](#)

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

21 fotos

[Inicio](#) / [Aluguel](#) / [SC](#) / [Salas Comerciais para alugar em Joinville](#) / [Centro](#)

Sala Comercial para Alugar, 402 m² por R\$ 11.800/Mês

COD. AC0082

ALUGUEL

R\$ 11.800/mês

Condomínio

R\$ 4.000

Cod-40

Loja para alugar em Joinville - SC

Imóvel para alugar: 329,00 m² por R\$ 13.900,00

FIMDI, SC - BD Pequeno Mercado - LOCAÇÃO - Excelente

Cod-41

Loja

Santo Antonio | Joinville - SC

Código: 07581.002

Guia Lopes, nº 258

Imóvel para alugar

R\$ 7.900,00

Condomínio: R\$ 0,00

IPTU: R\$ 0,00

Total: R\$ 7.900,00

0 quartos (0 suítes)

4 vagas de garagem

Imóvel para alugar

R\$ 7.900,00

Cod-42

Pontos Comerciais para alugar

Ponto Comercial na Rua Max Colin

Desde 27 de março de 2018

429 imóveis cadastrados

4.7 (20 classificações)

Associado ABMI

Compartilhar

Favoritar

Aluguel / SC / Pontos Comerciais para alugar em Joinville / América / Rua Max Colin

Aluguel

R\$ 4.700/mês

Condomínio

não informado

IPTU

R\$ 291/ano

67 m²

1 banheiro

3 vagas

Endereço

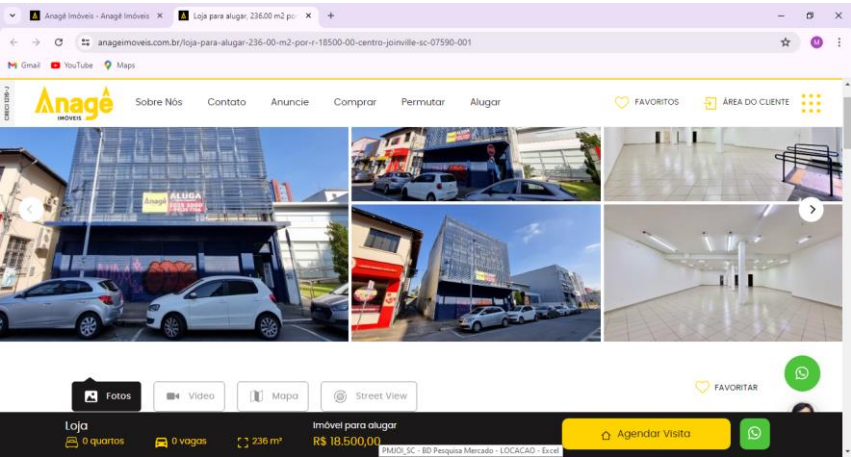
Rua Max Colin, 1143 - América, Joinville - SC

Explore a localização do imóvel

Ponto Comercial e 1 banheiro para Alugar, 67 m² por R\$ 4.700/Mês

(Código do anunciante: 70031.004 | Código no VivaReal: 2711829847)

Cod-43



Cod-44

