



EDITAL SEI Nº 0024759826/2025 - SAP.LCT

Joinville, 10 de março de 2025.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 015/2025

PORTAL DE COMPRAS DO GOVERNO FEDERAL Nº 90015/2025

O Município de Joinville, com sede na Avenida Hermann August Lepper, nº 10, Centro, Joinville/SC – CEP: 89.221-005, por intermédio da Unidade de Licitações da Secretaria de Administração e Planejamento, inscrita no CNPJ sob nº 83.169.623/0001-10, torna público que fará realizar licitação na modalidade PREGÃO ELETRÔNICO, com modo de disputa aberto, cujo critério de julgamento será o de **Menor Preço Unitário**, visando a Contratação de empresa para a prestação de serviços de seguro predial para o Hospital Municipal São José, conforme especificações deste edital e seus anexos, a ser regida pela Lei Federal 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, Instrução Normativa SEGES/ME nº 03, de 26 de abril de 2018, Decreto Municipal nº 28.024, de 09 de dezembro de 2016, Decreto Municipal nº 56.185, de 18 de agosto de 2023, Decreto Municipal nº 56.224, de 24 de agosto de 2023, Decreto Municipal nº 64.109, de 18 de dezembro de 2024 e alterações posteriores e demais normas legais federais, estaduais e municipais vigentes.

Os documentos relacionados a seguir fazem parte integrante deste Pregão:

Anexo I - Quadro de Quantitativo e Especificações Mínimas do(s) Item(ns), e Valores Estimados/Máximos;

Anexo II - Modelo de Proposta de Preços;

Anexo III - Minuta do Contrato;

Anexo IV - Termo de Referência;

Anexo V - Estudo Técnico Preliminar;

Anexo VI - Plantas;

Anexo VII - Laudo de Avaliação - Prédio Hospitalar;

Anexo VIII - Laudo de Avaliação - Prédio de Apoio; e

Anexo IX - Laudo de Avaliação - Prédio Administrativo.

1 - DA LICITAÇÃO

1.1 - Do Objeto do Pregão

1.1.1 - A presente licitação tem como objeto a Contratação de empresa para a prestação de serviços de seguro predial para o Hospital Municipal São José, de acordo com especificações, quantitativos e condições estabelecidas nos Anexos I e IV e nas condições previstas neste Edital.

1.1.2 - O valor estimado total para execução dos serviços objeto deste pregão é de **R\$ 16.236,04** (dezesesseis mil, duzentos e trinta e seis reais e quatro centavos), conforme disposto no Anexo I deste Edital.

1.2 - Local: Portal de Compras do Governo Federal - www.gov.br/compras/pt-br, UASG 453230

1.3 - Referência de Tempo: Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília - DF e, dessa forma, serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.

1.4 - Data e horário limites para cadastro de propostas e início da sessão pública: 04/04/2025 até às 08:30 horas.

1.5 - Modo de disputa: Aberto, nos termos do art. 56, inciso I da Lei Federal 14.133/21.

1.6 - Término da Sessão Principal: 10 (dez) minutos após o início da sessão de disputa.

1.7 - Período Adicional: A sessão será prorrogada automaticamente e sucessivamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública. Na hipótese de não haver novos lances, a sessão pública será encerrada automaticamente.

1.8 - Da Execução da Licitação: A Unidade de Licitações, na qualidade de interveniente Promotora, processará a presente licitação, destinando-se o seu objeto ao **Hospital Municipal São José**.

1.9 - O Edital e seus Anexos encontram-se disponíveis no endereço eletrônico identificado no subitem 1.2 e no portal eletrônico da Prefeitura Municipal de Joinville, na página www.joinville.sc.gov.br.

1.10 - Em caso de discordância existente entre as quantidades e especificações do objeto descritas no endereço eletrônico www.gov.br/compras/pt-br, com as quantidades e especificações constantes deste Edital, prevalecerão as constantes do Edital.

2 - DOS RECURSOS FINANCEIROS

2.1 - As despesas provenientes do objeto desta licitação correrão pelas seguintes dotações orçamentárias:

393 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 206

394 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 238

395 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 102

396 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 10263

398 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 267

3 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1 - Poderão participar desta licitação os interessados que atenderem as exigências estabelecidas neste Edital.

3.2 - Para a participação de empresas em consórcio deverão ser observadas as seguintes normas:

3.2.1- comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados;

3.2.2- indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a Administração;

3.2.3 - admissão, para efeito de habilitação técnica, do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de habilitação econômico-financeira, do somatório dos valores de cada consorciado;

3.2.4 - impedimento de a empresa consorciada participar, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada;

3.2.5 - responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato

3.3 - Não será admitida a participação de proponente:

3.3.1 - Em falência;

3.3.2 - Em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

3.3.2.1 - É permitida a participação de empresa em recuperação judicial, desde que amparada em certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar de processo licitatório.

3.3.3 - Punido com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração, durante o prazo estabelecido para a penalidade;

3.3.4 - Que tenha sido declarado inidôneo por qualquer órgão da Administração direta ou indireta, com qualquer órgão PÚBLICO FEDERAL, ESTADUAL, MUNICIPAL ou do DISTRITO FEDERAL;

3.3.5 - Que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

3.3.6 - Cujo objeto social não seja pertinente e compatível ao objeto licitado;

3.3.7 - Conforme disposto no artigo 14 da Lei nº 14.133/2021.

3.3.8 - Corretoras de Seguros, em observância ao Acórdão nº 600/2015 do Tribunal de Contas da União;

3.3.9 - Sociedades Cooperativas, em observância ao disposto no parágrafo único do art. 1º do Decreto Lei nº 2.063 de 07 de março de 1940 c/c o parágrafo único do art. 24 do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966.

4 - DO CREDENCIAMENTO PARA PARTICIPAR DO CERTAME

4.1 - O credenciamento é o nível básico do registro cadastral no SICAF, que permite a participação dos interessados na modalidade licitatória Pregão, em sua forma eletrônica, em conformidade com a Instrução Normativa [SEGES /ME nº 03. de 2018](#).

4.2 - Para participação no Pregão, o proponente deverá assinalar em campo próprio do sistema eletrônico, todas as declarações disponíveis, sendo facultada apenas a opção relativa aos requisitos de enquadramento na Lei 123/2006 e a participação como Cooperativa.

4.2.1 - A declaração falsa relativa ao cumprimento de qualquer condição sujeitará o proponente às sanções previstas em lei e neste Edital.

4.3 - Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de uma empresa no(s) mesmo(s) item(ns)/lote(s) deste processo, sob pena de exclusão sumária de ambos os proponentes representados.

5 - DA PARTICIPAÇÃO NO CERTAME

5.1 - A participação no certame se dará por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado, e subsequente encaminhamento da proposta de preços e dos documentos de habilitação, exclusivamente, por meio do sistema eletrônico através do site www.gov.br/compras/pt-br, observando a data e o horário limite estabelecido no item 1 deste Edital para cadastro da proposta.

5.2 - Poderão participar deste Pregão proponente cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto desta licitação, e que estejam com Credenciamento regular no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, conforme disposto no art. 9º da IN SEGES/MP nº 3, de 2018.

5.3 - Caberá ao proponente acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

5.4 - No caso de desconexão com o Pregoeiro no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos proponentes para a recepção dos lances, retornando o

Pregoeiro, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízo dos atos realizados.

5.5 - Quando a desconexão persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão do Pregão será suspensão e terá reinício somente decorridas 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação do fato aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

6 - DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA NO SISTEMA ELETRÔNICO

6.1 - Os proponentes cadastrarão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, proposta com a descrição do objeto ofertado e o preço, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

6.2 - Ao cadastrar sua proposta pelo sistema eletrônico o proponente deverá postar apenas o VALOR UNITÁRIO.

6.3 - O cadastro da proposta pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências de habilitação previstas no Edital e seus Anexos.

6.4 - O proponente será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

6.5 - Quanto ao valor da proposta cadastrada eletronicamente, todas entrarão na disputa de lance, porém somente será classificado o valor da proposta que estiver dentro do valor estimado/máximo.

6.6 - O proponente deverá cadastrar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos seguintes campos:

6.6.1 - valor unitário do item.

6.7 - É vedada a cotação parcial de itens ou de quantidade inferior à demandada nesta licitação.

6.8 - Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução dos serviços..

6.9 - Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do proponente, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

6.10 - O prazo de validade da proposta não será inferior a 90 (noventa) dias, a contar da data de sua apresentação.

6.11- Incumbirá ao proponente acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios, diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

6.12 - Até a abertura da sessão pública, os proponentes poderão excluir ou alterar a proposta anteriormente cadastrada no sistema.

7 - DA ABERTURA DA SESSÃO ELETRÔNICA E DA FORMULAÇÃO DE LANCES

7.1 - O modo de disputa se dará na forma prevista no subitem 1.5 do edital.

7.2 - A partir do horário previsto no sistema, terá início a sessão pública do Pregão Eletrônico, com a divulgação das propostas de preços recebidas pelo *site* já indicado no item 1 deste Edital.

7.3 - Aberta a etapa competitiva, os representantes dos proponentes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances, que ocorrerá exclusivamente por meio do sistema eletrônico. A cada lance ofertado o participante será imediatamente informado de seu recebimento e respectivo horário de registro e valor.

7.3.1 - O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances é de R\$ 0,01 (um centavo).

7.4 - Durante o transcurso da sessão pública, os participantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado. O sistema não divulgará o autor dos lances aos demais participantes.

7.5 - Após o encerramento da etapa de lances, o sistema identificará a existência da situação de empate prevista no art. 44 da Lei Complementar nº 123/06. Nesse caso, o pregoeiro convocará a Microempresa ou

Empresa de Pequeno Porte que se encontra em situação de empate informando que a mesma deverá, em 5 minutos, ofertar novo lance, inferior ao menor lance registrado. Durante o período, apenas a empresa convocada poderá registrar o novo lance como arrematante.

7.5.1 - Não passando para a condição de arrematante a Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte mais bem classificada, na forma do item anterior, serão convocadas as remanescentes que porventura se enquadrem nessas categorias e cujas propostas estejam dentro do limite estabelecido no art. 44 da Lei Complementar nº 123/06, na ordem classificatória, para o exercício do mesmo direito.

7.5.2 - Entende-se por empate aquelas situações em que as propostas apresentadas pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte sejam iguais ou até 5% (cinco por cento) superiores à proposta mais bem classificada.

7.5.3 - O disposto no subitem 7.5 somente se aplicará quando a melhor oferta inicial não tiver sido apresentada por Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte.

8 - DA FORMA DE ENVIO DA PROPOSTA DE PREÇOS

8.1 - A proposta de preços deverá ser enviada exclusivamente via sistema, redigida em idioma nacional, sem cotações alternativas, emendas, rasuras ou entrelinhas, devendo ser datada e assinada pelo representante legal do proponente devidamente identificado, contendo identificação do proponente, endereço, telefone e e-mail.

8.2 - Após a fase de lances, a proposta atualizada deverá ser enviada no prazo máximo de até **02 (duas) horas** após a convocação do pregoeiro.

8.2.1 - Para fins de cumprimento do prazo máximo estabelecido neste item será considerado o horário de expediente do setor de licitações das 08:00 às 17:00 horas, de segunda-feira a sexta-feira, exceto feriados e pontos facultativos.

8.3 - Não serão aceitas propostas sem a assinatura do representante legal do proponente devidamente identificado.

8.4 - A proposta deverá ser apresentada de acordo com o modelo constante do **Anexo II** deste Edital e deverá conter, sob pena de desclassificação:

8.4.1 - a identificação/descrição do objeto ofertado, de forma a permitir que o Pregoeiro possa facilmente constatar que as especificações no presente Pregão foram ou não atendidas, observadas as especificações constantes nos Anexos do presente Edital;

8.4.2 - o preço unitário e preço total cotados em reais, com no máximo 02 (dois) algarismos decimais após a vírgula;

8.4.3 - o prazo de validade da proposta, que não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, contados da data limite para apresentação da proposta, após convocação do Pregoeiro.

8.5 - O número do item ofertado deverá corresponder exatamente ao do item do **Anexo I** deste Edital, com suas respectivas quantidades.

8.6 - Havendo divergência entre o valor unitário e total, prevalecerá o valor unitário.

8.7 - Serão desconsideradas as propostas que apresentarem alternativas de preços ou qualquer outra condição não prevista neste Edital.

8.8 - Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam a proponente.

8.9 - Se a adjudicação não puder ocorrer dentro do período de validade da proposta, ou seja, 90 (noventa) dias, e caso persista o interesse do Município, este poderá solicitar a prorrogação da validade da proposta por igual prazo.

9 - DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E DO PRAZO DE ENVIO

9.1 - Os documentos de habilitação deverão ser enviados exclusivamente via sistema eletrônico, no prazo máximo de até 02 (duas) horas após a convocação do pregoeiro.

9.1.1 - Para fins de cumprimento do prazo máximo estabelecido neste item será considerado o horário de expediente do setor de licitações das 08:00 às 17:00 horas, de segunda-feira a sexta-feira, exceto feriados e pontos facultativos.

9.2 - Serão aceitos comprovantes obtidos na rede internet, desde que os mesmos tenham sua validade confirmada pelo Pregoeiro, na fase de habilitação.

9.3 - Deverão ser apresentadas Certidões Negativas ou Positivas com efeito de negativa;

9.5 - Caso atendidas as condições de participação, a habilitação do proponente poderá ser verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos em relação à habilitação jurídica, à regularidade fiscal e trabalhista, à qualificação econômica financeira e habilitação técnica, conforme o disposto na Instrução Normativa SEGES/MP nº 03, de 2018.

9.6 - A documentação para fins de habilitação é constituída de:

a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, com a comprovação da publicação na imprensa da ata arquivada, bem como das respectivas alterações, caso existam;

b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

c) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

d) Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais, à Dívida Ativa da União e às contribuições previdenciárias e de terceiros;

e) Certidão Negativa de Débitos Estaduais, da sede do proponente;

f) Certidão Negativa de Débitos Municipais, da sede do proponente;

g) Certificado de Regularidade do FGTS;

h) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, conforme Lei nº 12.440, de 07 de julho de 2011;

i) Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

j) Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;

j.1) Comprovando índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um), em ambos os exercícios;

j.2) As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

j.3) Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;

j.4) As empresas que adotam o Livro Diário, na forma física ou eletrônica, deverão apresentar os Balanços Patrimoniais e demonstrações contábeis extraídos dos próprios Livros Diários, contendo a assinatura do contador e do titular ou representante legal da empresa e ainda, registrados ou os requerimentos de autenticação na Junta Comercial ou registrados no Cartório de Registro;

j.4.1) Os Balanços Patrimoniais referentes aos últimos exercícios sociais serão aceitos somente até 30 de abril do ano subsequente, conforme art 1.078 da Lei Federal 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.

j.5) As empresas que adotam o SPED (Sistema Público Escrituração Digital) deverão apresentar Balanços Patrimoniais e demonstrações contábeis extraídos do próprio sistema digital (SPED) e termos de autenticação ou recibos de entrega de escrituração contábil digital (conforme Decreto Federal nº 8.683/16).

j.5.1) Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped. (conforme o §4º do art. 16 da Instrução Normativa SEGES/MP nº 3, de 2018).

k) Para avaliar a situação financeira do proponente serão considerados os índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um), em ambos os exercícios, apurados

pelas fórmulas abaixo, cujo cálculo poderá ser demonstrado em documento próprio, devidamente assinado pelo representante legal da empresa.

$$LG = \frac{(\text{ATIVO CIRCULANTE} + \text{REALIZÁVEL A LONGO PRAZO})}{(\text{PASSIVO CIRCULANTE} + \text{PASSIVO NÃO CIRCULANTE})}$$

cujo resultado deverá ser superior a 1,00

$$SG = \frac{\text{ATIVO TOTAL}}{(\text{PASSIVO CIRCULANTE} + \text{PASSIVO NÃO CIRCULANTE})}$$

cujo resultado deverá ser superior a 1,00

$$LC = \frac{\text{ATIVO CIRCULANTE}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE}}$$

cujo resultado deverá ser superior a 1,00

OBS: Índices justificados de acordo com o § 5º do art. 69 da Lei 14.133/21.

k.1) As empresas que apresentarem resultado igual ou menor que 1 (um), em qualquer dos índices da alínea "k", deverão comprovar o capital mínimo ou o patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor estimado total do item/lote/global, conforme critério de julgamento do edital.

k.2) Em caso de participação como Consórcio, deverá ser acrescido 10% (dez por cento) sobre o valor exigido para a habilitação econômico-financeira neste edital, conforme disposto no artigo 15, parágrafo 1º da Lei 14.133/2021.

k.2.1) O acréscimo previsto no subitem k.2 não se aplica aos consórcios compostos, em sua totalidade, de microempresas e pequenas empresas, assim definidas em lei.

l) Apresentar no mínimo 1 (um) Atestado de Capacidade Técnica, que comprove a execução de serviço de características semelhantes com objeto licitado, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado. Para fins de comprovação o atestado deverá conter descritivo do serviço.

l.1) Para comprovação do requisito previsto na alínea "l", o proponente poderá juntar à sua habilitação documento hábil a comprovar as informações, como contrato a que se refere o atestado, notas fiscais ou outros documentos que eventualmente possam demonstrar com precisão maiores especificações das informações.

9.7 - Os comprovantes exigidos, quando for o caso, que não constem vigência, será considerado o prazo de 90 (noventa) dias da data da emissão.

9.8 - Sob pena de inabilitação, nos documentos a que se refere o subitem 9.6 deste edital deverão constar o nome/razão social do proponente, o número do CNPJ e o respectivo endereço, observado que se o proponente for:

- a) matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz;
- b) filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, com exceção dos documentos conjuntos ou consolidados, desde que devidamente comprovada a centralização;
- c) a matriz, e a execução for realizada pela filial, os documentos exigidos neste Edital deverão ser apresentados em nome da matriz e da filial simultaneamente, com exceção dos documentos conjuntos ou consolidados, desde que devidamente comprovada a centralização.

9.9 - O proponente poderá apresentar os comprovantes de regularidade relativa à Seguridade Social – INSS e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS centralizados junto à matriz, desde que apresente comprovante da centralização do recolhimento das contribuições e a certidão em que consta o CNPJ da entidade centralizadora.

10 - DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS E HABILITAÇÃO

10.1 - O Pregoeiro efetuará o julgamento das propostas pelo critério de MENOR PREÇO UNITÁRIO.

10.2 - A licitação será processada e julgada em consonância com a legislação constante no preâmbulo deste Edital e com os procedimentos previstos na Lei Complementar nº 123/06 e alterações posteriores.

10.2.1 - A obtenção de benefícios previstos dos [arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006](#), fica limitada às microempresas e às empresas de pequeno porte que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

10.2.1.1 - Para observância do limite citado no subitem 10.2.1, será exigido do licitante, na fase em que for utilizado o benefício, declaração de observância desse limite na licitação.

10.3 - Encerrada a etapa de lances, o Pregoeiro encaminhará, pelo sistema eletrônico, contraproposta diretamente ao proponente que tenha apresentado o melhor preço, para que seja obtida melhor proposta.

10.3.1 - O proponente deverá se manifestar até o prazo para apresentação da proposta, nos termos do subitem 8.2 do edital.

10.4 - Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do proponente, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

10.5 - O Pregoeiro irá decidir sobre a aceitação da proposta, observados prazos para execução, especificações técnicas e demais condições definidas neste Edital, e verificará a habilitação do proponente.

10.6 - Após encerrada a etapa competitiva, e verificada a ausência da proposta de preços e dos documentos de habilitação, conforme o subitem 8.2 e 9.1, será considerado como desistência do lance ofertado, sujeitando-se o proponente desistente às penalidades constantes no item 18 do Edital.

10.7 - Se a proposta não atender às especificações técnicas, e às condições mínimas de habilitação, o Pregoeiro convocará a proposta e os documentos de habilitação das empresas subsequentes, verificando a sua aceitabilidade e procedendo à sua habilitação, na ordem de classificação, e assim sucessivamente, até a apuração de uma proposta que atenda ao Edital, sendo o respectivo proponente declarado vencedor.

10.8 - O representante legal do proponente que subscrever os documentos apresentados deve estar devidamente identificado no processo, apresentando documento de identidade.

10.8.1 - Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de uma empresa no(s) mesmo(s) item(ns)/lote(s) deste processo, sob pena de exclusão sumária de ambos os proponentes representados.

10.9 - Serão desclassificadas as propostas:

- a) que não atenderem às especificações/descrição do objeto desta licitação;
- b) que forem omissas ou se apresentarem incompletas ou não informarem as características do bem cotado, impedindo sua identificação com o item licitado;
- c) que conflitem com a legislação em vigor;
- d) que deixarem de atender aos requisitos estabelecidos nos itens 6 ou 8 deste Edital;
- e) com valores unitários ou globais superiores ao limite estabelecido ou com preços manifestamente inexequíveis, assim considerados aqueles que não venham a ser demonstrado sua exequibilidade quando exigido pela Administração.

10.10 - Se o proponente vencedor, convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não apresentar situação regular, estará sujeito às penalidades previstas no **item 18** deste Edital. Neste caso, o Pregoeiro convocará as propostas e documentos de habilitação dos proponentes subsequentes, observada a ordem de classificação, até a apuração de uma que atenda ao Edital, sendo o respectivo proponente convocado para negociar redução do preço ofertado.

10.11 - Decorrido o prazo de validade das propostas, sem convocação para a contratação, ficam os proponentes liberados dos compromissos assumidos.

10.12 - No julgamento das propostas e na fase de habilitação o Pregoeiro poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas e dos documentos e a sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de classificação e habilitação.

10.13 - O Pregoeiro poderá durante a sessão verificar a regularidade dos documentos disponíveis para consulta on-line exigidos no subitem 9.6, que não forem previamente apresentada(s) pelo(s) proponente(s) ou que forem apresentados vencidos ou positivos.

10.13.1 - No momento da verificação se o sistema estiver indisponível ficará o(s) proponente(s) com o ônus de não terem apresentado o documento ou ter (em) apresentado com restrição.

11 - DAS IMPUGNAÇÕES E DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

11.1 - Qualquer pessoa poderá, até 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, impugnar os termos do Edital do Pregão.

11.1.1 - As impugnações deverão ser protocolizadas através do e-mail sap.lct@joinville.sc.gov.br, em documento digitalizado (PDF, JPG) devidamente assinado, até o vencimento do prazo, acompanhado da respectiva representatividade e, quando for o caso, de procuração.

11.2 - Não serão conhecidas as impugnações e os recursos apresentados fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo proponente.

11.3 - Caberá à autoridade superior, auxiliado pelo setor responsável pela elaboração do edital, decidir sobre as eventuais impugnações.

11.4 - Acolhida a impugnação contra o presente Edital, será designada nova data para a realização do certame, exceto quando a alteração não afetar a formulação das propostas.

11.5 - As respostas às impugnações serão disponibilizadas no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, contados da data de recebimento da impugnação e ficarão disponíveis para todos os interessados nos endereços eletrônicos: www.joinville.sc.gov.br e www.gov.br/compras/pt-br.

11.6 - Do Recurso

11.6.1 - A manifestação da intenção de recorrer, se dará no prazo de 10 minutos, de forma imediata após o término do julgamento das propostas, e do ato de habilitação ou inabilitação, em campo próprio do sistema, sob pena de preclusão, ficando a autoridade superior autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

11.6.2 As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio no sistema, no prazo de três dias úteis, contados a partir da data de intimação.

11.6.3 Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de três dias úteis, contado da data de divulgação da interposição do recurso.

12 - DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO

12.1 - A adjudicação e a homologação será realizada pela autoridade competente.

13 - DA CONTRATAÇÃO

13.1 - A contratação do(s) proponente(s) vencedor(es) do presente Pregão será representada pela expedição do Termo de Contrato, da qual constará, no mínimo, identificação da licitação, especificações resumidas do serviço licitado, quantitativo, preço unitário e total, fornecedor, local e prazo para execução dos serviços conforme solicitação do Contratante.

13.2 - Convocação para assinatura eletrônica do contrato:

13.2.1 - Homologado o resultado da licitação, os vencedores serão convocados para assinatura eletrônica do contrato, que deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da sua disponibilização no Sistema Eletrônico de Informação (SEI).

13.2.2 - O(s) representante(s) legal(is) do(s) vencedor(s) receberá(ão) um e-mail no endereço cadastrado informando a disponibilização do documento para assinatura eletrônica, o qual indicará o *link* para acesso.

13.2.3 - É de responsabilidade exclusiva do usuário a consulta acerca da disponibilização do documento para assinatura no seu ambiente virtual.

13.3 - Se o vencedor não apresentar situação de habilitação regular ou, dentro do prazo de validade de sua proposta, se recusar a assinar o contrato, poderá ser convocado outro proponente. Neste caso, será observada a ordem de classificação, averiguada a aceitabilidade de sua oferta, procedendo à sua habilitação e, sucessivamente, até a apuração de um que atenda ao Edital que será declarado o vencedor do certame, podendo o Pregoeiro negociar diretamente com o proponente para que seja obtido melhor preço.

13.3.1 - Se o vencedor se recusar a assinar o contrato no prazo estabelecido, apresentar justificativa por escrito não aceita pela Administração ou deixar de fazê-lo, além de decair do direito, sujeitar-se-á das sanções previstas neste Edital.

13.4 - Para assinatura eletrônica do contrato o vencedor deverá apresentar:

13.4.1 - Certidões atualizadas de regularidade fiscal junto aos seguintes órgãos: Fazenda Federal (conjunta com a contribuição previdenciária), Fazenda Estadual, Fazenda Municipal, do domicílio ou sede da licitante e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, em atendimento ao art. 92, inciso XVI, da Lei nº 14.133/21 e a Certidão de Negativas Débitos Trabalhistas, conforme Lei nº 12.440, de 07 de julho de 2011.

13.4.2 - Procuração pública ou particular, com poderes específicos para representar o interessado, caso a assinatura do termo contratual seja realizada por um procurador designado pelo proponente.

13.4.6 - Em caso de consórcio, o licitante vencedor é obrigado a promover, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, prorrogável por igual período, a critério da Administração, a constituição e o registro do consórcio, nos termos do compromisso referido no inciso I do artigo 15 da Lei nº 14.133/2021.

14 - DA ASSINATURA ELETRÔNICA

14.1 - A assinatura do contrato e demais documentos vinculados a este instrumento, será realizada eletronicamente, mediante login e senha, devendo o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) providenciar(em) a sua assinatura eletrônica, de acordo com Instrução Normativa nº 183/2023, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 56.185/2023.

14.1.1 - O(s) representante(s) legal(is) do(s) interessado(s) em participar da licitação poderá(ão) providenciar seu cadastro, com autenticação de conta através do login único "[gov.br](https://www.gov.br)" para liberação da assinatura eletrônica, de acordo com o que estabelece a carta de serviços disponível no seguinte link: <https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/acessar-portal-de-autosservico/>

14.2 - Após declarado vencedor o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) deverá(ão) estar com o seu usuário externo certificado para efetuar a assinatura eletrônica, nos termos do Decreto Municipal nº 56.185/2023, sob pena de decair do direito de assinar o Contrato e/ou eventuais alterações, sem prejuízo das sanções previstas no edital.

14.2.1 - É de responsabilidade exclusiva do(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s)/interessado(s) a criação de seu cadastro com autenticação de conta através do login único "[gov.br](https://www.gov.br)" para liberação da assinatura eletrônica.

15 - DOS PRAZOS E DA FORMA DE EXECUÇÃO DO OBJETO

15.1 - O **prazo de vigência contratual** será de 14 (quatorze) meses, contados a partir da assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/21.

15.2 - O **prazo da execução dos serviços** será de 12 (doze) meses, a contar da data da última assinatura eletrônica do representante legal da empresa na ordem de serviço, salvo em casos em que seja estabelecido

no próprio documento data para o início dos serviços, podendo ser prorrogado nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/21.

15.2.1 -Os serviços serão executados conforme disposto no Termo de Referência - Anexo IV do Edital.

15.3 - Na hipótese de eventual prorrogação dos contratos decorrentes do presente certame, hipótese prevista nos itens 15.1 e 15.2 deste edital, o valor da contratação será renovado, bem como os quantitativos licitados.

15.4 - Os preços inicialmente contratados somente poderão ser reajustados após o prazo de um ano, contado da data base do orçamento estimado, qual seja, 21/10/2024.

15.5 - Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação do IPCA - Índice de Preço ao Consumidor Amplo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

15.6 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

15.7 - Para fins de contagem dos prazos previstos será considerado como data de assinatura do contrato a data da última assinatura (dia/mês/ano) dos signatários referenciados no preâmbulo do referido instrumento.

16 - DA GESTÃO DO CONTRATO

16.1 - A gestão do contrato será realizada pelo Hospital Municipal São José, sendo esse responsável pelo recebimento e fiscalização do objeto licitado, devendo ser observado o disposto no art. 117 da Lei nº 14.133/21.

17 - DO PAGAMENTO

17.1 - O pagamento será efetivado de acordo com a(s) proposta(s) de preços apresentada(s) pelo(s) vencedor(s) da licitação, observado o que consta neste Edital e seus Anexos, inclusive quanto à forma e condições de pagamento.

17.1.1 - O Município responsabilizar-se-á pelo pagamento resultantes de modificações contratuais sempre que devidamente autorizados pela Secretaria Gestora do Contrato, observados os limites do art 125 da Lei nº 14.133/21.

17.1.2 -O pagamento será conforme as medições realizadas de acordo com os prazos/cronograma propostos, após o atendimento das especificações do Termo de Referência.

17.2 - O pagamento será efetivado mediante apresentação da nota fiscal/fatura que deverá ser emitida em nome do Município, da qual deverá constar o número desta licitação, empenho e das negativas fiscais regularizadas (Federal (conjunta com a contribuição previdenciária), Estadual, Municipal, FGTS e a Certidão de Negativa de Débitos Trabalhistas), conforme Lei nº 12.440, de 07 de julho de 2011.

17.3 - As retenções tributárias serão aplicadas de acordo com as legislações federais, estaduais e municipais vigentes.

17.4 - O pagamento da Nota Fiscal será efetuado em até 30 (trinta) dias após o aceite da medição/produto, de acordo com o Processo SEI de Gestão-Certificação de Documento Fiscal.

17.5 - Em caso de atraso dos pagamentos por culpa exclusiva da Administração, será aplicado como índice de atualização monetária o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

18 - DAS SANÇÕES

18.1 - As sanções que poderão ser aplicadas ao PROPONENTE são as previstas na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, neste Edital de Licitação e no respectivo Contrato, sem prejuízo do disposto na Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e na Lei Municipal nº 8.983, de 06 de agosto de 2021.

18.2 - Sanções que poderão ser cominadas ao PROPONENTE, garantidos os direitos ao contraditório e à ampla defesa:

I) Multa, que será deduzida dos respectivos créditos, ou cobrados administrativamente ou judicialmente:

- a) De até 5% sobre o valor total da proposta do item e/ou lote ofertado, diante do cometimento das condutas previstas nas alíneas "a", "b" e "d" do item 18.3 do Edital;**
- b) De até 10% sobre o valor total da proposta do item e/ou lote ofertado, diante do cometimento da conduta prevista na alínea "c" do item 18.3 do Edital;**
- c) De até 30% (trinta por cento) sobre o valor total da proposta do item e/ou lote ofertado, diante do cometimento das condutas previstas nas alíneas "e", "f", "g", "h" e "i" do item 18.3 do Edital;**

II) Impedimento de licitar e contratar, com o Município de Joinville, Administração Direta e Indireta, e o descredenciamento do Cadastro de Fornecedor do Município de Joinville, pelo prazo de até 3 (três) anos, sem prejuízo das demais cominações legais e contratuais.

III) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

18.3 - O PROPONENTE será responsabilizado administrativamente, pelo cometimento das seguintes infrações:

- a) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;**
- b) não manter a proposta, quando devidamente convocado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado e comprovado;**
- c) não celebrar contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;**
- d) ensejar o retardamento do certame, sem motivo justificado;**
- e) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;**
- f) fraudar a licitação;**
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;**
- h) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;**
- i) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.**

18.3.1 - Constituem comportamentos que serão enquadrados na alínea "a" do item 18.3, sem prejuízo de outros que venham a ser verificados no decorrer da licitação:

- I - deixar de entregar documentação exigida no instrumento convocatório;**
- II - entregar documentação em manifesta desconformidade com as exigências do instrumento convocatório;**
- III - fazer entrega parcial de documentação exigida no instrumento convocatório;**
- IV - deixar de entregar documentação complementar exigida pelo Agente de Contratação, necessária para a comprovação de veracidade e/ou autenticidade de documentação exigida no edital de licitação.**

18.3.2 - Constituem comportamentos que serão enquadrados na alínea "b" do item 18.3, sem prejuízo de outros que venham a ser verificados no decorrer da licitação:

- I - deixar de atender a convocações do Agente de Contratação durante o trâmite do certame ou atendê-las de forma insatisfatória;**
- II - deixar de encaminhar ou encaminhar em manifesta desconformidade com o instrumento convocatório as amostras solicitadas pelo Agente de Contratação;**
- III - abandonar o certame;**
- IV - solicitar a desclassificação após a abertura da sessão do certame.**

18.3.3 - Considera-se a conduta da alínea "f" do item 18.3 como sendo a prática de qualquer ato destinado à obtenção de vantagem ilícita ou que induza ou mantenha em erro agentes públicos da Prefeitura Municipal de Joinville, com exceção da conduta disposta na alínea "e" do item 18.3.

18.3.4 - Considera-se a conduta da alínea "g" do item 18.3 como sendo a prática de atos direcionados a prejudicar o bom andamento do certame, em especial agir em conluio ou em desconformidade com a lei; induzir deliberadamente a erro no julgamento; apresentar amostra deteriorada ou falsificada, sem prejuízo de outras que venham a ser verificadas no decorrer da licitação.

18.4 - As multas aplicáveis para o caso de praticar ato lesivo obedecerão ao regramento previsto na Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e na Lei Municipal nº 8.983, de 06 de agosto de 2021 e na regulamentação vigente.

18.5 - As multas deverão ser pagas junto à Tesouraria da Secretaria de Fazenda do Município até o dia de pagamento que o PROPONENTE tiver direito, mediante o envio da guia para pagamento pela Unidade Gestora ao PROPONENTE, ou poderão ser cobradas judicialmente após 30 (trinta) dias da cientificação.

18.6 - Nas sanções previstas neste edital, a Administração considerará, motivadamente, a natureza e a gravidade da infração cometida; as circunstâncias agravantes ou atenuantes; as peculiaridades do caso concreto; os danos que dela provierem para a Administração Pública; e a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle, graduando-as e podendo deixar de aplicá-las, se admitidas as justificativas do PROPONENTE, nos termos do que dispõe o art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

18.7 - As sanções aplicadas serão registradas no cadastro do PROPONENTE e, para fins de publicidade, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal.

18.8 - Nenhum pagamento será realizado ao PROPONENTE enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em virtude de sanção.

18.9 - O montante de multas aplicadas ao PROPONENTE não poderá ultrapassar a 30% (trinta por cento) do valor global da proposta.

18.10 - As sanções acima também se aplicam aos integrantes do cadastro de reserva, em pregão para registro de preços que, quando convocados, não honrarem o compromisso assumido injustificadamente.

18.11 - A aplicação das sanções poderá ocorrer por intermédio de meios alternativos de prevenção e resolução de controvérsias, notadamente a conciliação, a mediação, o comitê de resolução de disputas e a arbitragem, conforme previsto na Lei n 14.133/2021, legislações municipais e normativas que regulamentem a matéria no âmbito do Município.

19 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 - Os pedidos de esclarecimentos referentes ao processo licitatório deverão ser enviados ao Pregoeiro, exclusivamente por meio eletrônico, até 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, pelo e-mail: sap.lct@joinville.sc.gov.br, conforme estabelece o art. 164 da Lei Federal 14.133/21.

19.1.1 - O Pregoeiro responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, contado da data de recebimento do pedido, e ficarão disponíveis para todos os interessados nos endereços eletrônicos: www.joinville.sc.gov.br e www.gov.br/compras/pt-br.

19.2 - Os pedidos de vistas acerca da presente licitação para os participantes do processo deverão ser realizados pelo e-mail sap.lct@joinville.sc.gov.br.

19.3 - É facultado ao Pregoeiro ou à autoridade superior, em qualquer fase desta licitação, promover diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo, nos termos do art. 64, da Lei n° 14.133/21.

19.3.1 - Havendo a necessidade de envio de documentos complementares, necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados, o proponente será convocado a encaminhá-los, via sistema, sob pena de desclassificação/inabilitação, no prazo mínimo de 2 (duas) horas, conforme estabelecido pelo Pregoeiro no momento da convocação.

19.3.2 - As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os participantes, desde que não comprometam o interesse da Administração, a finalidade e a segurança da contratação.

19.4 - O proponente que vier a ser contratado ficará obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões sobre o valor inicial do contrato que se fizerem necessários, por conveniência do Contratante, dentro do limite permitido pelo art 125 da Lei nº 14.133/21.

19.5 - A Secretaria de Administração e Planejamento poderá revogar o presente Pregão por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar o ato, ou anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

19.6 - O presente Edital e seus Anexos poderão ser alterados pela Administração antes de aberta a licitação, no interesse público, por sua iniciativa ou decorrente de provocação de terceiros, atendido o que estabelece o art.55, § 1º, da Lei 14.133/21, bem como adiar ou prorrogar o prazo para cadastro e/ou a abertura das Propostas.

19.7 - Ficam vinculados a este Edital e seus anexos as propostas de preços e demais documentos constantes dos presentes autos, dele não podendo se afastar durante a sua vigência;

19.8 - Serão aplicadas, em caso de vício ou defeito, além da Lei de Licitações, as disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor – Lei nº 8.078/90, inclusive no que concerne a garantia, prazo para atendimento da assistência técnica e demais normas disciplinadoras da matéria.

19.9 - Nenhuma indenização será devida aos proponentes pela elaboração ou pela apresentação de documentação referente ao presente Edital.

19.10 - A participação na presente licitação implicará na aceitação integral e irretratável dos termos deste Edital, seus anexos, bem como a observância dos regulamentos administrativos.

19.11 - Todas as informações/alterações relativas ao presente certame serão postadas nos endereços eletrônicos: www.joinville.sc.gov.br e www.gov.br/compras/pt-br, sendo de exclusiva responsabilidade do interessado o seu acompanhamento.

ANEXO I

Quadro de Quantitativos e Especificações Mínimas dos Itens e Valores Máximos Estimados:

Item	Material/Serviço	Unid. medida	Qtd licitada	Valor unit. (R\$)	Valor total (R\$)
1	910855 - SEGURO PREDIAL	SERV	1	16.236,04	16.236,04
Total Geral					16.236,04

Observação: As descrições do objeto devem ser observadas em conjunto com as descrições técnicas estabelecidas no Anexo IV - Termo de Referência.

ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

À

Secretaria de Administração e Planejamento

Itens	Descrição	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	Valor Total

Preço total em R\$ por extenso:
Validade da Proposta:
Garantia (se for o caso):

Dados do proponente:
Razão Social:
Endereço:
Município:
Estado:
CEP:
CNPJ:
Fone:
E-mail:
Banco:
Agência bancária:
Conta:

Dados do Representante Legal da Empresa para assinatura do Contrato:
Nome:
CPF:
Cargo/Função:

Declaramos que temos amplo conhecimento e aceitamos todas as condições estabelecidas no edital do Pregão Eletrônico e seus anexos.

Local e Data:
Nome, cargo e assinatura

ANEXO III

MINUTA DO CONTRATO

TERMO DE CONTRATO Nº XXX/2025

Termo de Contrato que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE JOINVILLE** – Hospital Municipal São José inscrito no C.N.P.J. nº 84.703.248/0001-09, ora em diante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado pelo Secretário de xxxxxx, Sr. xxxxxx, e a empresa xxxxxx, inscrita no C.N.P.J. nº. xx.xxx.xxx/xxxx-xx, doravante denominada **CONTRATADA**, neste ato representada pelo Sr. xxxxxx, CPF nº xxx.xxx.xxx-xx, firmam o presente contrato, oriundo da licitação na modalidade **Pregão Eletrônico nº 015/2025**, pelo qual se obriga a executar os serviços do objeto deste Contrato, na forma e

condições estabelecidas no edital de licitação e nas cláusulas seguintes, a ser regido pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, Decreto Municipal nº 28.024, de 09 de dezembro de 2016, Decreto Municipal nº 51.742, de 08 de dezembro de 2022, Decreto Municipal nº 56.185, de 18 de agosto de 2023, Decreto Municipal nº 56.224, de 24 de agosto de 2023 e alterações posteriores e demais normas legais federais, estaduais e municipais vigentes.

CLÁUSULA PRIMEIRA - Objeto do Contrato

1.1 - Este contrato tem por objeto a Contratação de empresa para a prestação de serviços de seguro predial para o Hospital Municipal São José, conforme descrição abaixo:

CLÁUSULA SEGUNDA - Regime de Execução

2.1 - A execução do presente Contrato será pelo regime de execução indireta de empreitada por preço unitário.

2.2 - Fica vinculado este termo contratual as condições do Edital e seus anexos do processo licitatório **Pregão Eletrônico nº 015/2025** e à proposta da **CONTRATADA**.

CLÁUSULA TERCEIRA - Preço

3.1 - O valor deste Contrato para efeitos financeiros, fiscais e orçamentários é de R\$ xx,xx (xxxxxx reais).

3.2 - Os preços inicialmente contratados somente poderão ser reajustados após o prazo de um ano, contado da data base do orçamento estimado, qual seja, 21/10/2024.

3.3 - Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação do IPCA - Índice de Preço ao Consumidor Amplo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

3.4 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

CLÁUSULA QUARTA - Condições de Pagamento

4.1 - O pagamento será efetivado de acordo com a(s) proposta(s) de preços apresentada(s) pelo(s) vencedor(s) da licitação, observado o que consta neste Edital e seus Anexos, inclusive quanto à forma e condições de pagamento.

4.1.1 - O **CONTRATANTE** responsabilizar-se-á pelo pagamento resultantes de modificações contratuais sempre que devidamente autorizados pela Secretaria Gestora do Contrato, observados os limites do art. 125 da Lei nº 14.133/21.

4.1.2 - O pagamento será conforme as medições realizadas de acordo com os prazos/cronograma propostos, após o atendimento das especificações do Termo de Referência.

4.2 - O pagamento será efetivado mediante apresentação da nota fiscal/fatura que deverá ser emitida em nome do **CONTRATANTE**, da qual deverá constar o número desta licitação, empenho e das negativas fiscais regularizadas (Federal (conjunta com a contribuição previdenciária), Estadual, Municipal, FGTS e a Certidão de Negativa de Débitos Trabalhistas), conforme Lei nº 12.440, de 07 de julho de 2011.

4.3 - As retenções tributárias serão aplicadas de acordo com as legislações federais, estaduais e municipais vigentes.

4.4 - O pagamento da Nota Fiscal será efetuado em até 30 (trinta) dias após o aceite da medição/produto, de acordo com o Processo SEI de Gestão-Certificação de Documento Fiscal.

4.5 - Em caso de atraso dos pagamentos por culpa exclusiva da Administração, será aplicado como índice de atualização monetária o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

CLÁUSULA QUINTA - Prazo e Forma de Execução do Objeto

5.1 - O prazo de vigência contratual será de 14 (quatorze) meses, contados a partir da assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/21.

5.2 - O prazo da execução dos serviços será de 12 (doze) meses, a contar da data da última assinatura eletrônica do representante legal da empresa na ordem de serviço, salvo em casos em que seja estabelecido no próprio documento data para o início dos serviços, podendo ser prorrogado nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/21.

5.2.1 - Os serviços serão executados conforme disposto no Termo de Referência - Anexo IV do Edital.

5.3 - Na hipótese de eventual prorrogação dos contratos decorrentes do presente certame, hipótese prevista nos itens 15.1 e 15.2 deste edital, o valor da contratação será renovado anualmente, bem como os quantitativos licitados.

5.4 - A ordem de serviço eletrônica será expedida pela Secretaria Gestora do Contrato, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados a partir da data da assinatura do contrato, nos termos do artigo 172 da Instrução Normativa nº 03/2024 da Secretaria de Administração e Planejamento, aprovada pelo Decreto Municipal nº 64.109/2024.

5.5 - Para fins de contagem do prazo previsto na cláusula 5.1 será considerado como data de assinatura do contrato a data da última assinatura (dia/mês/ano) dos signatários referenciados no preâmbulo do referido instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - Recursos para Atender as Despesas

6.1 - As despesas provenientes do objeto deste contrato correrão pela seguinte dotação orçamentária:

393 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 206

394 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 238

395 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 102

396 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 10263

398 - 3 . 47001 . 10 . 302 . 2 . 2.3303 . 0 . 339000 - Fonte de recurso 267

CLÁUSULA SÉTIMA - Gestão do Contrato

7.1 - A gestão do contrato será realizada pelo Hospital Municipal São José, sendo o mesmo responsável pelo recebimento e fiscalização do objeto licitado, devendo ser observado o disposto no art. 117 da Lei nº 14.133/21.

7.2 - O modelo de gestão do contrato será nos termos do disposto no Anexo IV - Termo de Referência

CLÁUSULA OITAVA - Direito de Fiscalização

8.1 - O **CONTRATANTE** exercerá ampla fiscalização do objeto contratado, o que em nenhuma hipótese eximirá a **CONTRATADA** das responsabilidades fixadas pelo Código Civil e pelo Código de Defesa do Consumidor.

8.2 - A fiscalização do **CONTRATANTE** transmitirá por escrito as instruções, ordens e reclamações, competindo-lhe a decisão nos casos de dúvidas que surgirem no decorrer da vigência contratual.

CLÁUSULA NONA - Responsabilidades do CONTRATANTE

9.1 - Cumprir e fazer cumprir as disposições deste contrato e anexos;

9.2 - Determinar, quando cabível, as modificações consideradas necessárias à execução do contrato e a tutelar o interesse público;

9.3 - Intervir na execução do objeto licitado nos casos previstos em lei e na forma deste contrato visando proteger o interesse público;

9.4 - Responder aos pedidos de reajuste e de restabelecimento de equilíbrio econômico-financeiro em até 03 (três) meses, e em caso de repactuação o prazo para resposta será de até 01 (um) mês.

9.5 - Conferir, fiscalizar, vistoriar e aprovar o objeto contratado, conforme especificações técnicas contidas nos Anexos I e IV do Edital, observando o disposto na Instrução Normativa 03/2024 da Secretaria de Administração e Planejamento

CLÁUSULA DÉCIMA - Responsabilidades da CONTRATADA

10.1 - A CONTRATADA obriga-se a aceitar acréscimos ou supressões que o CONTRATANTE realizar, conforme disposto no artigo 125 da Lei 14.133/2021.

10.2 - Assumir integral responsabilidade pela execução dos serviços objeto contratual que vir a efetuar, estando sempre de acordo com o estabelecido nas normas deste contrato e do **Edital de Pregão Eletrônico nº 015/2025** e seus anexos;

10.3 - Assumir integral responsabilidade pelos danos decorrentes desta execução, inclusive perante terceiros;

10.4 - Deverá proceder as correções que se tornarem necessárias à execução do objeto contratado, executando-o de acordo com a fiscalização do **CONTRATANTE** e especificações técnicas, qualidade e quantidades, constantes nos Anexos I e IV do Edital;

10.5 - Comunicar ao **CONTRATANTE** toda e qualquer irregularidade encontrada para o cumprimento do contrato;

10.6 - Manter, até o cumprimento final de sua obrigação, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, devendo comunicar imediatamente ao **CONTRATANTE** qualquer alteração;

10.7 - O contratado deverá, caso solicitado, apresentar comprovação do cumprimento da exigência de reserva de cargos previstas em Lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

10.8 - Cumprir todas as obrigações, especificações técnicas e condições de garantia dispostas no **Anexo IV - Termo de Referência** do Edital.

10.9 - A **CONTRATADA**, quando couber, deverá cumprir o disposto na Lei Municipal nº 8.772/19, que dispõe sobre a instituição do Programa de Integridade nas pessoas jurídicas que contratarem com a Administração Pública Municipal.

10.10 - A **CONTRATADA** deverá comunicar qualquer alteração à **CONTRATANTE**, especialmente quando se tratar de alteração de endereço, e-mail e telefone.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Das Sanções

11.1 - As sanções que poderão ser aplicadas ao CONTRATADO são as previstas na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, neste Edital de Licitação e no respectivo Contrato, sem prejuízo do disposto na Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e na Lei Municipal nº 8.983, de 06 de agosto de 2021.

11.2 - Sanções que poderão ser cominadas ao CONTRATADO, garantidos os direitos ao contraditório e à ampla defesa:

I) Advertência;

II) Multa, que será deduzida dos respectivos créditos, ou cobrados administrativamente ou judicialmente:

a) De até 5% sobre o valor total do contrato ou instrumento equivalente, diante do cometimento das condutas previstas nas alíneas "a", "d" e "e" do item 11.3;

b) 0,2% (zero vírgula dois por cento) do valor total do contrato ou instrumento equivalente por dia que exceder ao prazo para execução dos serviços, **até o limite de 10% (dez por cento);**

c) De até 10% (dez por cento) em caso de **inexecução parcial** sobre o valor total do contrato ou instrumento equivalente, em percentual proporcional ao descumprimento e prejuízos sofridos pelo Município em decorrência do descumprimento, sem prejuízo da apuração e reparação do dano que a exceder;

d) De até 15% (quinze por cento) nos casos de **inexecução contratual** total sobre o valor total do contrato ou instrumento equivalente, por parte do proponente vencedor, sem prejuízo da apuração e reparação do dano que a exceder;

e) De até 30% (trinta por cento) sobre o valor total da proposta/contrato ou instrumento equivalente, diante do cometimento das condutas previstas nas alíneas "f", "g", "h", "i" e "j" do item 11.3;

III) Impedimento de licitar e contratar, com o Município de Joinville, Administração Direta e Indireta, e o descredenciamento do Cadastro de Fornecedor do Município de Joinville, pelo prazo de até 3 (três) anos, sem prejuízo das demais cominações legais e contratuais.

IV) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

11.3 - O CONTRATADO será responsabilizado, pelo cometimento das seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação, sem motivo justificado;
- e) descumprir as obrigações decorrentes do contrato.
- f) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- g) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- h) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- i) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- j) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.3.1 - Considera-se a conduta prevista na alínea "b" do item 11.3 como sendo o inadimplemento grave ou inescusável de obrigação assumida pela contratada.

11.3.2 - Considera-se a conduta da alínea "e" do item 11.3 como sendo o atraso que importe em consequências graves para o cumprimento das obrigações contratuais.

11.3.3 - Considera-se a conduta da alínea "g" do item 11.3 como sendo a prática de qualquer ato destinado à obtenção de vantagem ilícita ou que induza ou mantenha em erro agentes públicos da Prefeitura Municipal de Joinville, com exceção da conduta disposta no inciso "f" do item 11.3.

11.3.4 - Considera-se a conduta do inciso "h" do item 11.3 como sendo a prática de atos direcionados a prejudicar o bom andamento do contrato, sem prejuízo de outras que venham a ser verificadas no decorrer da execução contratual.

11.4 - As multas aplicáveis para o caso de praticar ato lesivo obedecerão ao regramento previsto na Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e na Lei Municipal nº 8.983, de 06 de agosto de 2021 e na regulamentação vigente.

11.5 - As multas deverão ser pagas junto à Tesouraria da Secretaria de Fazenda do Município até o dia de pagamento que o **CONTRATADO** tiver direito, mediante o envio da guia para pagamento pela Unidade Gestora ao **CONTRATADO**, ou poderão ser cobradas judicialmente após 30 (trinta) dias da cientificação.

11.6 - Nas sanções previstas neste contrato ou instrumento equivalente, a Administração considerará, motivadamente, a natureza e a gravidade da infração cometida; as circunstâncias agravantes ou atenuantes; as peculiaridades do caso concreto; os danos que dela provierem para a Administração Pública; e a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle, graduando-as e podendo deixar de aplicá-las, se admitidas as justificativas do **CONTRATADO**, nos termos do que dispõe o art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

11.7 - As sanções aplicadas serão registradas no cadastro do **CONTRATADO** e, para fins de publicidade, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

11.8 - Nenhum pagamento será realizado ao **CONTRATADO** enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em virtude de sanção ou inadimplência contratual.

11.9 - O montante de multas aplicadas ao **CONTRATADO** não poderá ultrapassar a 30% (trinta por cento) do valor global do contrato; caso aconteça o **CONTRATANTE** terá o direito de rescindir o contrato mediante notificação.

11.11 - A aplicação das sanções poderá ocorrer por intermédio de meios alternativos de prevenção e resolução de controvérsias, notadamente a conciliação, a mediação, o comitê de resolução de disputas e a arbitragem, conforme previsto na Lei n 14.133/2021, legislações municipais e normativas que regulamentem a matéria no âmbito do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Extinção Contratual

12.1 - A extinção do presente ocorrerá nas hipóteses previstas no art. 137 a 139 da Lei 14.133/2021, sem prejuízo de eventual penalidade aplicável, assegurado o contraditório e ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Legislação Aplicável

13.1 - Nos termos do previsto no artigo 92, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, aplica-se ao presente contrato a presente legislação:

- a) Lei nº 14.133/21;
- b) Lei Complementar nº 123/06;
- c) Lei nº 13.709/2018 (LGPD);
- d) Código de Defesa do Consumidor;
- e) Código Civil;
- f) Código Penal;
- g) Código Processo Civil;
- h) Código Processo Penal;
- i) Legislação trabalhista e previdenciária;
- j) Estatuto da Criança e do Adolescente; e
- k) Demais normas aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Foro

14.1 - Para dirimir questões decorrentes deste Contrato fica eleito o Foro da Comarca de Joinville, com renúncia expressa a qualquer outro.

14.2 - E, por estarem justas e acertadas, firmam as partes o presente instrumento, em meio eletrônico, através do Sistema Eletrônico de Informações (SEI) do **CONTRATANTE**.

ANEXO IV

TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇO SEI Nº 0024317134/2025 - HMSJ.CAOP.ACP

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, OS QUANTITATIVOS, O PRAZO DO CONTRATO E, SE FOR O CASO, A POSSIBILIDADE DE SUA PRORROGAÇÃO

1.1 Objeto da contratação:

1.1.1 Contratação de empresa para a prestação de serviços de seguro predial para o Hospital Municipal São José.

1.2 Especificações técnicas:

Item	Código	Denominação	Unidade	Qtde
1	910855	Seguro Predial	Serviço	1

1.2.1 Coberturas básicas:

Coberturas	Limites Máximo de Indenização
Incêndio (Inclusive Decorrente De Tumultos, Greves e Lockout), Raio, Explosão, Implosão, Fumaça e Queda de Aeronaves	R\$ 12.000.000,00
Danos Elétricos	R\$ 500.000,00
Despesas de Aluguel, em decorrência de Incêndio (Inclusive Decorrente De Tumultos, Greves E Lockout), Raio, Explosão, Implosão, Fumaça e Queda de Aeronaves (Período Indenitário = 6 Meses)	R\$ 300.000,00
Valor para indenização de Recomposição de Registros e Documentos	R\$ 50.000,00
Valor para indenização de Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo e Impacto de Veículos	R\$ 500.000,00

1.2.2 Os valores das franquias deverão fazer parte da proposta e da apólice sob pena de desclassificação.

1.2.3 Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns.

1.3 A presente contratação será um serviço contínuo, pelo que a execução será de 12 (doze) meses, prorrogáveis, observados o artigo 107 da Lei 14.133/2021.

1.3.1 O prazo de vigência contratual será de 14 (quatorze) meses, prorrogável na forma do Art. 107 da Lei 14.133/2021, vez que a contratação está prevista no Plano Plurianual.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, que compõe o bojo dos documentos do presente processo de Requisição de Compras.

2.2 Embora a exigência do Plano de Contratações Anual seja para o exercício de 2024, ainda não houve a respectiva publicação. De todo modo, informamos que a aquisição está prevista no planejamento das ações deste Hospital para o ano de 2025.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1 Conforme Estudo Técnico Preliminar - ETP do presente processo SEI nº 24.0.150518-5, a melhor solução encontrada de momento para atendimento ao interesse público envolvido é a "*Contratação de empresa para a prestação de serviços de seguro predial para o Hospital Municipal São José*".

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Sustentabilidade:

4.1.1 Quando cabível, a contratada deverá realizar o descarte dos resíduos decorrentes da execução da contratação, bem como a e/ou a logística reversa dos produtos.

4.2 Subcontratação

4.2.1 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.3 Garantia da contratação

4.3.1 Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

4.4 Visita técnica

4.4.1 Para o devido conhecimento dos espaços atuais da CONTRATANTE, os interessados poderão agendar visita técnica através do e-mail hmsj.caop.apa@joinville.sc.gov.br

4.4.2 A visita é facultada, o que não desobriga a Contratada de cumprir as exigências do Termo de Referência, bem como das coberturas necessárias.

4.4.3 Caso, o proponente opte pela não realização da visita técnica, deverá apresentar declaração de renúncia ao direito de visita.

4.4.4 A visita técnica consistirá no acompanhamento do interessado pelo representante do Município, nos locais onde estão instalados os equipamentos contemplados neste Termo de Referência.

4.4.5 Durante a visita não será fornecido pelo representante do Município, nenhuma informação técnica, visto que as informações necessárias para formulação da proposta estão contidas neste Termo de Referência, nesse sentido, o intuito da Visita Técnica é proporcionar aos interessados conhecimento dos espaços do hospital.

4.4.6 Ao término da Visita Técnica será emitido o "Termo de Visita Técnica" emitido pelo hospital, em 2 (duas) vias assinadas pelas partes interessadas, o qual deverá constar dos documentos no processo.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 EQUIPE MÍNIMA:

5.1.1 A CONTRATADA compromete-se a colocar à disposição do **CONTRATANTE**, o número necessário de profissionais para o perfeito desempenho dos serviços e dos prazos, estabelecidos no presente termo.

5.1.2 A CONTRATADA deverá manter equipe de técnicos de plantão, para chamados, durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, inclusive em sistema de plantão aos sábados, domingos e feriados.

5.2 FREQUÊNCIA E PERIODICIDADE DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

5.2.1 Conforme a necessidade para a utilização das coberturas do seguro, pelo período de vigência da apólice.

5.2.2 Para a utilização das coberturas em caso de sinistro e/ou utilização da assistência 24 (vinte e quatro) horas.

5.3 CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

5.3.1 A presente contratação será um serviço contínuo, pelo que a execução será de 12 (doze) meses, prorrogáveis, observados o artigo 107 da Lei 14.133/2021.

5.3.2 O prazo de vigência contratual será de 14 (quatorze) meses, prorrogável na forma do Art. 107 da Lei 14.133/2021, vez que a contratação está prevista no Plano Plurianual.

5.3.3 De acordo com a necessidade para a utilização das coberturas em caso de sinistro e/ou utilização da assistência 24 (vinte e quatro) horas.

5.4 LOCAL DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

5.4.1 O serviço será prestado e válido no Hospital Municipal São José, nos seguintes espaços, conforme plantas SEI nº 0021813498:

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.

5.4.1.1 Embora situados em lotes separados, os edifícios são interligados.

5.4.2 Seguro deverá cobrir o setor por 24 (vinte e quatro) horas por dia, inclusive finais de semana e feriados.

5.5 INFORMAÇÕES DOS ESPAÇOS:

5.5.1 O Hospital Municipal São José não possui nenhuma apólice vigente, a última apólice era vigente até o dia 09/08/2021, conforme anexo SEI nº 0021812857.

5.5.2 Não houve nenhum sinistro indenizado nos últimos anos.

5.5.3 Os 3 (três) locais possuem depósitos e almoxarifados onde armazenam-se itens consumíveis para uso em serviços hospitalares, bem como itens permanentes (equipamentos, móveis, etc.).

5.5.4 SISTEMAS DE PROTEÇÃO EXISTENTES NOS LOCAIS:

-	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
Dispositivos de Proteção/ Combate de Incêndio			
Extintores de Incêndio	Sim	Sim	Sim
Hidrantes	Sim	Sim	Sim
Para Raios	Não	Não	Sim
Sistemas de Detecção de Fumaça	Não	Não	Sim
Alarmes de Incêndio	Não (existem alguns que não funcionam)	Não (existem alguns que não funcionam)	Sim
Brigada de Incêndio	Não	Não	Não
Mangotinho	Não	Não	Não

Proteção Contra Roubo			
Alarme Sonoro	Não	Não (existem alguns que não funcionam)	Não
Sensores infravermelhos	Não	Não	Possivelmente será adicionado 4 (quatro) sensores, porém ainda está em fase de análise
Alarme monitorado por empresa	Não	Não	Não
Vigilância Eletrônica 24h	Sim, 120 câmeras fixas e 1 speed dome. Esta previsto a adição de mais 32 câmeras fixas, onde ficará 152 câmeras fixas e 1 speed dome divididas entre os 3 prédios.	Sim, temos câmeras na recepção e no acesso do prédio adm. ao prédio do hospital apenas.	Sim, todavia ainda não está estipulada a quantidade, prevê entre 10 a 15 câmeras neste prédio
Vigilância Desarmada	Sim, ao todo 22 vigilantes divididos entre diurnos escalas 12x36, 6h e noturnos 12x36	Sim, o vigilante inicia o expediente às 7 horas e finaliza às 19 horas, quando é fechado o acesso ao prédio, permanecendo apenas a vigilância eletrônica no monitoramento.	Sim, será adicionado 1 vigilante na guarita, além de apoio do ronda.
Vigilância Desarmada 24h	Sim, ao todo 22 vigilantes divididos entre diurnos escalas 12x36, 6h e noturnos 12x36	Não, apenas 12 horas durante o dia. Durante a noite somente o ronda vai até o local quando necessário.	Não, ficará o vigilante apenas 12 horas, possivelmente das 7 horas às 19 horas, além de apoio do ronda.
Classe de Construção			
Superior (Alvenaria com Laje)	Sim	Sim	Sim
Sólida (Alvenaria)	Sim	Sim	Sim
Não possui isopainel	Não	Não	Não

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 A gestão será realizada por Comissão de Acompanhamento e Fiscalização ou Comissão de Recebimento, conforme Instrução Normativa nº 03/2024 da Secretaria de Administração e Planejamento, Capítulo VI, Seção IV, V e VI, restando como atores os servidores nomeados para compor a Comissão;

6.1.1 Caberá a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização designada verificar o cumprimento pela contratada de todas as condições contratuais.

6.1.2 A Comissão de Acompanhamento e Fiscalização ou Comissão de Recebimento, será nomeada em até 10 (dez) dias úteis, contados da publicação do Contrato e/ou Ata de Registro de Preços;

6.2 Define-se como forma de comunicação com a contratada a formal, nos termos do Decreto n.º 64.109/2024, que aprovou a Instrução Normativa n.º 03/2024 (0023970042) da Secretaria de Administração e Planejamento;

6.3 Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.4 A Comissão de Acompanhamento e Fiscalização ou Comissão de Recebimento tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções.

6.5 A Comissão de Acompanhamento e Fiscalização ou Comissão de Recebimento deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração

6.6 Gestor do Contrato

6.6.1 A gestão do contrato será realizada pelo Hospital Municipal São José, sendo o mesmo responsável pelo recebimento e fiscalização do serviço, devendo ser observado o disposto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

6.7 Obrigações da Contratada Específicas do Objeto:

6.7.1 Fornecer apólice de seguro com validade de 12 (doze) meses, com as coberturas citadas no 1.2.1.

6.7.2 Indenizar integralmente a **CONTRATANTE** nos termos especificados na apólice;

6.7.3 Promover um serviço de atendimento com chamada gratuita, para comunicação com a **CONTRATANTE** em casos de sinistros;

6.7.4 A **CONTRATADA** deverá colocar à disposição da **CONTRATANTE**, 24 (vinte e quatro) horas por dia durante 7 (sete) dias da semana, incluindo sábados, domingos e feriados, central de comunicação para aviso de sinistro;

6.7.5 Comunicar ao **CONTRATANTE** toda e qualquer irregularidade encontrada para o cumprimento do contrato;

6.7.6 Manter quadro de pessoal técnico qualificado para realização dos serviços, devidamente uniformizados com a identificação da empresa;

6.7.7 Responder por quaisquer danos pessoais ou materiais causados por seus empregados nos locais execução dos serviços, bem como àqueles provocados em virtude dos serviços executados e da inadequação de materiais e equipamentos empregados;

6.7.8 Será de responsabilidade da **CONTRATADA** todas as despesas necessárias para a prestação do serviço;

6.7.9 Identificar seus funcionários, ou terceiros, responsáveis pela prestação do serviço;

6.7.10 Entregar a apólice de seguro e o boleto bancário/Nota Fiscal.

6.7.11 Caso a **CONTRATANTE** constate que o(s) serviço(s) prestado(s) não corresponde(m) ao exigido no Termo de Referência, ou estão em quantidade diversa da solicitada, esta deverá providenciar a substituição/reposição do(s) serviço(s) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

6.8 Obrigações da Contratante Específicas do Objeto:

- 6.8.1** Verificar e conferir minuciosamente os dados constantes na apólice.
- 6.8.2** Solicitar a reintegração do valor parcial ou total da cobertura que for utilizada em caso de sinistro.
- 6.8.3** Rejeitar, no todo ou em parte, a apólice em desacordo com as obrigações assumidas pelo agente de seguros ou empresa especializada no ramo de atividade de seguro;
- 6.8.4** Exercer a fiscalização dos serviços por servidores especialmente designados, na forma prevista na Lei nº. 14.133/2021;
- 6.8.5** Efetuar o pagamento nas condições pactuadas;
- 6.8.6** Acompanhar, fiscalizar e avaliar o(s) serviço(s) objeto desta contratação, conforme o presente Termo de Referência;
- 6.8.7** Permitir acesso dos empregados da **CONTRATADA** às dependências da unidade;
- 6.8.8** Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela **CONTRATADA**, quando necessários;
- 6.8.9** Notificar formalmente à **CONTRATADA** qualquer irregularidade, omissão e inobservância na prestação do serviço predial, inclusive no atendimento à **CONTRATANTE** pela central de comunicação, determinando o que for necessário à regularização dessas situações;
- 6.8.10** Acompanhar, fiscalizar e avaliar o cumprimento do presente Termo de Referência.

6.9 Das sanções

6.9.1 No caso da contratação, as sanções administrativas serão as mesmas dispostas na Lei n. 14.133/2021. O procedimento destinado à aplicação das sanções será aquele definido na Instrução Normativa nº 02/2024 (0021402989), que regulamenta os procedimentos dos Processos Administrativos de Apuração de Responsabilidade e Reconhecimento de Dívida no âmbito da Administração Direta e Indireta do Município de Joinville, ou outro ato que vier a alterar ou substituir.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1 Para fins de pagamento, a contratada deverá apresentar as Certidões de Regularidade Fiscal (federal e previdenciária, estadual, municipal, FGTS e trabalhista), conforme Lei nº 12.440, de 07 de julho de 2011, além de outros documentos que comprovem a regularidade da contratada nos termos do artigo 92, inciso XVI da Lei 14.133/2021.

7.2 O recebimento pela contratante ocorrerá de forma definitiva, somente se os serviços descritos na Apólice de Seguro estiverem em conformidade com as especificações do presente Termo de Referência, especificamente quanto às coberturas e limites mínimos estabelecidos no item 1.2.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO UNITÁRIO.

8.2 A execução da presente contratação será pelo regime de execução indireta de empreitada por preço global.

8.3 Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

8.4 Qualificação Econômico-Financeira

8.4.1 Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando;

8.4.1.1 índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);

8.4.1.1.1 Caso a empresa licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), será exigido para fins de habilitação capital mínimo OU patrimônio líquido mínimo de 10% do valor total estimado da contratação.

8.5 Qualificação Técnica

8.5.1 Comprovação de aptidão para a execução de serviço de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, ou com o item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

8.5.1.1 Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão ser de execução de serviço de produto compatível com o(s) item(ns) cotado(s), emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado.

8.5.1.2 Não vislumbra-se a necessidade de exigir o percentual mínimo do quantitativo referente à prestação dos serviços, pois não cumpre com o objetivo de garantir segurança na contratação, conforme o Art. 67, § 2º da Lei nº 14.133/2021 estão "vedadas limitações de tempo e de locais específicos relativas aos atestados", o que possibilita ilimitadamente a apresentação de atestados que serão somados para atingir o exigido em Edital, tal condição também, permite a apresentação de atestados anacrônicos, ou seja, a exigência de percentual mínimo, não cumpre com o real objetivo, apenas aumenta a tramitação da licitação e restringe a competitividade.

8.5.1.3 Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial do fornecedor.

8.6 Da participação de consórcio

8.6.1 Será admitida a participação de empresas em consórcio, observados os requisitos legais e regras previstas no Edital.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 A contratação tem como valor estimado o importe de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por ano.

9.2 Foram utilizados os parâmetros indicados nos incisos I e IV do § 1º, do art. 23 da Lei de Licitações nº 14.133/2021.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 Os valores para a presente contratação estão em conformidade com a previsão orçamentária das unidades participantes;

10.2 Estão previstos recursos orçamentários para a presente contratação, que estão discriminados junto ao documento "Requisição de Compras" que fará parte do presente processo.

10.3 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

11. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

11.1 Considerando que assinatura dos instrumentos contratuais são realizados eletronicamente, mediante login e senha, deverão o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) providenciar(em) a sua assinatura eletrônica, de acordo com Instrução Normativa nº 183/2023, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 56.185/2023.

11.1.1 O(s) representante(s) legal(is) do(s) interessado(s) em participar da licitação poderá(ão) providenciar seu cadastro, com autenticação de conta através do login único "gov.br" para liberação da assinatura eletrônica, de acordo com o que estabelece a carta de serviços disponível no seguinte link: <https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/acessar-portal-de-autosservico/>

11.2 Após declarado vencedor o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) deverá(ão) estar com o seu usuário externo certificado para efetuar a assinatura eletrônica, nos termos do Decreto nº 56.185/2023,

sob pena de decair do direito de assinar o Contrato e/ou eventuais alterações, sem prejuízo das sanções previstas no edital.

11.2.1 É de responsabilidade exclusiva do(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s)/interessado(s) a criação de seu cadastro com autenticação de conta através do login único "gov.br" para liberação da assinatura eletrônica.

ANEXO V

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI Nº 0024315806/2025 - HMSJ.CAOP.ACP

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

O Hospital Municipal São José, é um hospital de grande porte que atende a população da cidade de Joinville e região. Habilitado pelo Ministério da Saúde para assistência em alta complexidade em oncologia, ortopedia, traumatologia, neurocirurgia e outras especialidades, o hospital presta diversos atendimentos de saúde à população, nos quais incluem internações cirúrgicas, realização de diversos tipos de exames, tratamentos intensivos, atendimentos ambulatoriais, entre outros.

A inauguração do hospital aconteceu no dia 04 de junho de 1.906, há mais de 116 anos, portanto, além da realização de serviços constantes para manutenção da estruturas, faz-se necessário obras constantes visando a ampliação, reformas, etc.

Sendo assim, considerando os riscos diários a que a instituição é exposta, é indispensável a contratação de uma empresa para prestação de serviços de seguro, visando a continuidade dos atendimentos realizados à população pelo Hospital Municipal São José, bem como segurança financeira e material da instituição e seus bens.

Devido a sua ampla estrutura (aproximadamente 32 mil m²), tubulações específicas (redes de gases como oxigênio, ar comprimido, etc.), entre outras particularidades específicas, a instituição é exposta diariamente a riscos, sendo indispensável a contratação de uma empresa para prestação de serviços de seguro visando a segurança financeira e material da instituição e seus bens.

Além disso, é importante destacar que a obra do Prédio de Apoio do Hospital Municipal São José foi finalizada recentemente, em 03/06/2024, devendo o seguro predial contemplar a nova estrutura.

2 – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

2.1. Embora a exigência do Plano de Contratações Anual seja para o exercício de 2024, ainda não houve a respectiva publicação. De todo modo, informamos que a aquisição está prevista no planejamento das ações deste Hospital para o ano de 2025.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

3.1 OBJETO PARA A CONTRATAÇÃO:

3.1.2 Contratação de empresa para a prestação de serviços de seguro predial para o Hospital Municipal São José.

3.1.3 - Descrição dos Serviços:

Item	Código	Unidade	Serviço	Quantidade
1	910855	Seguro Predial	Serviço	1

3.1.3.1 Coberturas básicas:

Coberturas	Limites Máximo de Indenização
Incêndio (Inclusive Decorrente De Tumultos, Greves e Lockout), Raio, Explosão, Implosão, Fumaça e Queda de Aeronaves	R\$ 12.000.000,00
Danos Elétricos	R\$ 500.000,00
Despesas de Aluguel, em decorrência de Incêndio (Inclusive Decorrente De Tumultos, Greves E Lockout), Raio, Explosão, Implosão, Fumaça e Queda de Aeronaves (Período Indenitário = 6 Meses)	R\$ 300.000,00
Valor para indenização de Recomposição de Registros e Documentos	R\$ 50.000,00
Valor para indenização de Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo e Impacto de Veículos	R\$ 500.000,00

3.1.3.1.1 Os valores das franquias deverão fazer parte da proposta e da apólice sob pena de desclassificação.

3.2 EQUIPE MÍNIMA:

3.2.1 A CONTRATADA compromete-se a colocar à disposição do **CONTRATANTE**, o número necessário de profissionais para o perfeito desempenho dos serviços e dos prazos, estabelecidos no presente termo.

3.2.2 A CONTRATADA deverá manter equipe de técnicos de plantão, para chamados, durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, inclusive em sistema de plantão aos sábados, domingos e feriados.

3.3 FREQUÊNCIA E PERIODICIDADE DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

3.3.1 Conforme a necessidade para a utilização das coberturas do seguro, pelo período de vigência da apólice.

3.3.2 Para a utilização das coberturas em caso de sinistro e/ou utilização da assistência 24 (vinte e quatro) horas.

3.4 CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

3.4.1 A presente contratação será um serviço contínuo, pelo que a execução será de 12 (doze) meses, prorrogáveis, observados o artigo 107 da Lei 14.133/2021.

3.4.2 O prazo de vigência contratual será de 14 (quatorze) meses, prorrogável na forma do Art. 107 da Lei 14.133/2021, vez que a contratação está prevista no Plano Plurianual.

3.4.3 De acordo com a necessidade para a utilização das coberturas em caso de sinistro e/ou utilização da assistência 24 (vinte e quatro) horas.

3.5 LOCAL DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

3.5.1 O serviço será prestado e válido no Hospital Municipal São José, nos seguintes espaços, conforme plantas SEI nº 0021813498:

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.

3.5.1.1 Embora situados em lotes separados, os edifícios são interligados.

3.5.2 Seguro deverá cobrir o setor por 24 (vinte e quatro) horas por dia, inclusive finais de semana e feriados.

3.6 INFORMAÇÕES DOS ESPAÇOS:

3.6.1 O Hospital Municipal São José não possui nenhuma apólice vigente, a última apólice era vigente até o dia 09/08/2021, conforme anexo SEI nº 0021812857.

3.6.2 Não houve nenhum sinistro indenizado nos últimos anos.

3.6.3 Os 3 (três) locais possuem depósitos e almoxarifados onde armazenam-se itens consumíveis para uso em serviços hospitalares, bem como itens permanentes (equipamentos, móveis, etc.).

3.6.4 SISTEMAS DE PROTEÇÃO EXISTENTES NOS LOCAIS:

-	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
Dispositivos de Proteção/ Combate de Incêndio			
Extintores de Incêndio	Sim	Sim	Sim
Hidrantes	Sim	Sim	Sim
Para Raios	Não	Não	Sim
Sistemas de Detecção de Fumaça	Não	Não	Sim
Alarmes de Incêndio	Não (existem alguns que não funcionam)	Não (existem alguns que não funcionam)	Sim
Brigada de Incêndio	Não	Não	Não
Mangotinho	Não	Não	Não

Proteção Contra Roubo			
Alarme Sonoro	Não	Não (existem alguns que não funcionam)	Não
Sensores infravermelhos	Não	Não	Possivelmente será adicionado 4 (quatro) sensores, porém ainda está em fase de análise
Alarme monitorado por empresa	Não	Não	Não
Vigilância Eletrônica 24h	Sim, 120 câmeras fixas e 1 speed dome. Esta previsto a adição de mais 32 câmeras fixas, onde ficará 152 câmeras fixas e 1 speed dome divididas entre os 3 prédios.	Sim, temos câmeras na recepção e no acesso do prédio adm. ao prédio do hospital apenas.	Sim, todavia ainda não está estipulada a quantidade, prevê entre 10 a 15 câmeras neste prédio
Vigilância Desarmada	Sim, ao todo 22 vigilantes divididos entre diurnos escalas 12x36, 6h e noturnos 12x36	Sim, o vigilante inicia o expediente às 7 horas e finaliza às 19 horas, quando é fechado o acesso ao prédio, permanecendo apenas a vigilância eletrônica no monitoramento.	Sim, será adicionado 1 vigilante na guarita, além de apoio do ronda.
Vigilância Desarmada 24h	Sim, ao todo 22 vigilantes divididos entre diurnos escalas 12x36, 6h e noturnos 12x36	Não, apenas 12 horas durante o dia. Durante a noite somente o ronda vai até o local quando necessário.	Não, ficará o vigilante apenas 12 horas, possivelmente das 7 horas às 19 horas, além de apoio do ronda.
Classe de Construção			
Superior (Alvenaria com Laje)	Sim	Sim	Sim
Sólida (Alvenaria)	Sim	Sim	Sim
Não possui isopainel	Não	Não	Não

3.7 GESTOR DO CONTRATO:

3.7.1 A gestão do contrato será realizada pelo Hospital Municipal São José, sendo o mesmo responsável pelo recebimento e fiscalização do objeto, devendo ser observado o disposto no Art. 89 da Lei nº 14.133/2021.

3.8 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA ESPECÍFICAS DO OBJETO:

3.8.1 Fornecer apólice de seguro com validade de 12 (doze) meses, com as coberturas citadas no 3.1.3.1;

3.8.2 Indenizar integralmente a **CONTRATANTE** nos termos especificados na apólice;

3.8.3 Promover um serviço de atendimento com chamada gratuita, para comunicação com a **CONTRATANTE** em casos de sinistros;

3.8.4 A **CONTRATADA** deverá colocar à disposição da **CONTRATANTE**, 24 (vinte e quatro) horas por dia durante 7 (sete) dias da semana, incluindo sábados, domingos e feriados, central de comunicação para aviso de sinistro;

3.8.5 Comunicar ao **CONTRATANTE** toda e qualquer irregularidade encontrada para o cumprimento do contrato;

3.8.6 Manter quadro de pessoal técnico qualificado para realização dos serviços, devidamente uniformizados com a identificação da empresa;

3.8.7 Responder por quaisquer danos pessoais ou materiais causados por seus empregados nos locais execução dos serviços, bem como àqueles provocados em virtude dos serviços executados e da inadequação de materiais e equipamentos empregados;

3.8.8 Será de responsabilidade da **CONTRATADA** todas as despesas necessárias para a prestação do serviço;

3.8.9 Identificar seus funcionários, ou terceiros, responsáveis pela prestação do serviço;

3.8.10 Entregar a apólice de seguro e o boleto bancário/Nota Fiscal.

3.8.11 Caso a **CONTRATANTE** constate que o(s) serviço(s) prestado(s) não corresponde(m) ao exigido no presente Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, ou estão em quantidade diversa da solicitada, esta deverá providenciar a substituição/reposição do(s) serviço(s) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

3.9 OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE ESPECÍFICAS DO OBJETO:

3.9.1 Verificar e conferir minuciosamente os dados constantes na apólice.

3.9.2 Solicitar a reintegração do valor parcial ou total da cobertura que for utilizada em caso de sinistro.

3.9.3 Rejeitar, no todo ou em parte, a apólice em desacordo com as obrigações assumidas pelo agente de seguros ou empresa especializada no ramo de atividade de seguro;

3.9.4 Exercer a fiscalização dos serviços por servidores especialmente designados, na forma prevista na Lei nº. 14.133/2021;

3.9.5 Efetuar o pagamento nas condições pactuadas;

3.9.6 Acompanhar, fiscalizar e avaliar o(s) serviço(s) objeto desta contratação, conforme Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência;

3.9.7 Permitir acesso dos empregados da **CONTRATADA** às dependências da unidade;

3.9.8 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela **CONTRATADA**, quando necessários;

3.9.9 Notificar formalmente à **CONTRATADA** qualquer irregularidade, omissão e inobservância na prestação do serviço predial, inclusive no atendimento à **CONTRATANTE** pela central de comunicação, determinando o que for necessário à regularização dessas situações;

3.9.10 Acompanhar, fiscalizar e avaliar o cumprimento do Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

3.10 Formas e critérios de seleção do fornecedor

3.10.1 O fornecedor deverá apresentar:

3.10.2 Qualificação Econômico-Financeira

3.10.2.1 Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando;

3.10.2.1.1 índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);

3.10.2.1.1.1 Caso a empresa licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), será exigido para fins de habilitação capital mínimo OU patrimônio líquido mínimo de 10% do valor total estimado da contratação.

3.10.3 Qualificação Técnica

3.10.3.1 Comprovação de aptidão para a execução de serviço de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, ou com o item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

3.10.3.1.1 Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão ser de execução de serviço de produto compatível com o(s) item(ns) cotado(s), emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado.

3.10.3.1.2 Não vislumbra-se a necessidade de exigir o percentual mínimo do quantitativo referente à prestação dos serviços, pois não cumpre com o objetivo de garantir segurança na contratação, conforme o Art. 67, § 2º da Lei nº 14.133/2021 estão "vedadas limitações de tempo e de locais específicos relativas aos atestados", o que possibilita ilimitadamente a apresentação de atestados que serão somados para atingir o exigido em Edital, tal condição também, permite a apresentação de atestados anacrônicos, ou seja, a exigência de percentual mínimo, não cumpre com o real objetivo, apenas aumenta a tramitação da licitação e restringe a competitividade.

3.10.3.1.3 Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial do fornecedor.

3.11 Documentação compulsória para contratação

3.11.1 Não se aplica

3.12 Subcontratação

3.12.1 Não será admitida a subcontratação do objeto.

3.13 Visita técnica

3.13.1 Para o devido conhecimento dos espaços atuais da CONTRATANTE, os interessados poderão agendar visita técnica através do e-mail hmsj.caop.apa@joinville.sc.gov.br

3.13.2 A visita é facultada, o que não desobriga a Contratada de cumprir as exigências do presente Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, bem como das coberturas necessárias.

3.13.3 Caso, o proponente opte pela não realização da visita técnica, deverá apresentar declaração de renúncia ao direito de visita.

3.13.4 A visita técnica consistirá no acompanhamento do interessado pelo representante do Município, nos locais onde estão instalados os equipamentos contemplados no presente Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

3.13.5 Durante a visita não será fornecido pelo representante do Município, nenhuma informação técnica, visto que as informações necessárias para formulação da proposta estão contidas no presente Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, nesse sentido, o intuito da Visita Técnica é proporcionar aos interessados conhecimento dos espaços do hospital.

3.13.6 Ao término da Visita Técnica será emitido o "Termo de Visita Técnica" emitido pelo hospital, em 2 (duas) vias assinadas pelas partes interessadas, o qual deverá constar dos documentos no processo.

4 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

4.1 A contratação tem como o quantitativo estimado um serviço de seguro predial, cuja apólice deverá ter vigência inicial de 12 (doze) meses, contemplando os 3 (três) prédios interligados do hospital.

4.2 As coberturas contratadas foram definidas de acordo com a necessidade de atendimento ao Hospital Municipal São José.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

As soluções disponíveis no mercado para atender a necessidade da Administração são:

Solução 1: Contratação de empresa para prestação de serviços por meio de credenciamento.

No momento, a solução de Contratação de empresa para prestação de serviços por meio de credenciamento não se mostra a opção adequada, uma vez que trata-se de um único serviço a ser contratado, sendo que o credenciamento prevê a possibilidade de várias empresas prestarem o serviço, o que não seria viável, nem vantajoso à Administração Pública, nem mesmo às empresas.

Solução 2: Contratação de empresa para prestação de serviços.

A contratação por meio de licitação oferece a oportunidade de buscar a proposta mais vantajosa para o Hospital Municipal São José. Esse processo aumenta a competitividade e contribui para a obtenção do serviço a custos mais eficientes, promovendo uma gestão financeira responsável. Além disso, a obtenção do serviço por meio de licitação representa uma estratégia eficaz para otimizar a utilização de recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, visando a economicidade e a excelência na prestação de serviços de saúde.

CONCLUSÃO - MELHOR SOLUÇÃO

Considerando as soluções de mercado supra elencadas, demonstra-se como a melhor solução para atendimento ao interesse público envolvido é a "*Contratação de empresa para a prestação de serviços de seguro predial para o Hospital Municipal São José*".

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

6.1 Estima-se o valor da contratação no importe de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) por ano, conforme prévia pesquisa de preços, considerando que os históricos de contratação do Município não refletem as condições do presente processo.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

De acordo com o art. Art. 18, § 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

7.1 Após análise das soluções de mercado, considerando os elementos dispostos, foram analisados os seguintes pontos:

7.1.1 Manutenção - O serviço elencado no presente Estudo Técnico Preliminar é isento de manutenção;

7.1.2 Assistência técnica - O serviço mencionado neste Estudo Técnico Preliminar é isento de assistência técnica.

7.1.3 Solução - Após análise das soluções de mercado supra elencadas, demonstra-se como a melhor solução para atendimento ao interesse público envolvido a contratação de uma apólice de seguro através de corretora/seguradora especializada que forneça serviços de seguro predial/empresarial para órgãos públicos.

7.2 O seguro predial para os hospitais oferece uma ampla gama de coberturas que visam proteger o patrimônio da instituição contra diversos tipos de riscos. Assim, o seguro predial se configura como uma ferramenta crucial para garantir essa proteção, minimizando os impactos de eventos inesperados que podem colocar em risco o funcionamento da instituição.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

8.1 Tendo em vista que o objeto da contratação é único (apólice de seguro), não é possível o seu parcelamento.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

9.1 Embora não seja desejo deste órgão utilizar o seguro, uma vez que a necessidade do mesmo atrela-se ao registro de um sinistro, faz-se necessário que o hospital possua este seguro, pois se porventura haja algum sinistro no hospital, os trâmites administrativos para reconstrução da área, bem como a compra dos bens do local são morosos, impactando diretamente nos atendimentos realizados pelo hospital, bem como impactando financeiramente.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

10.1 Importante pontuar que quanto a equipe técnica de fiscalização, essa Autarquia possui servidores com experiências técnicas e conhecimento acerca do produto a serem adquiridos, bem como, caso necessário pode-se solicitar o suporte das demais Secretarias.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

11.1 Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

11.2 Não tramitaram nesta unidade e não foram identificadas, qualquer informação referente a existência de eventual Ata de Registro de Preços dos Consórcios (CINCATARINA, CISONORDESTE e CIM-AMUNESC).

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

12.1 Não se vislumbra impacto ambiental para a contratação. No entanto, caso cabível, a contratada deverá observar a destinação adequada dos resíduos decorrentes da contratação.

13. ANÁLISE DE RISCOS

De acordo com o art. Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021, na fase preparatória, devem ser abordados os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual

Analizando os riscos da contratação, podemos indicar os seguintes elementos:

a) identificação de riscos:

Número restrito de seguradoras que ofereçam serviços de seguro predial/empresarial para órgãos públicos;
Possibilidade da licitação restar deserta ou fracassada.

b) análise de riscos - os riscos encontrados possuem como consequência:

Probabilidade P						
Índice	Descrição	Nível	Risco 1	Risco 2	Risco 3	Risco 4
Raro	Evento extraordinário. Acontece apenas em situações excepcionais. Não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência.	1				
Pouco Provável	Evento casual, inesperado. Existe histórico de ocorrência. O histórico conhecido aponta para a baixa frequência de ocorrência no prazo associado ao objetivo.	2				
Provável	Evento esperado de frequência reduzida. Histórico parcialmente conhecido. Repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte.	3	X		X	X
Muito provável	Evento usual de frequência habitual. Histórico amplamente conhecido. Repete-se com elevada frequência no prazo associado ao objetivo ou há indícios que ocorrerá nesse horizonte.	4		X		
Praticamente certo	Evento que se repete seguidamente. Interfere no ritmo das atividades. Ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo.	5				

Impacto (I)						
Índice	Descrição	Nível	Risco 1	Risco 2	Risco 3	Risco 4

Muito Baixo	Não afeta o objetivo. Compromete minimamente o atingimento do objetivo. Para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultado.	1				
Baixo	Afeta pouco o objetivo. Compromete em alguma medida o alcance do objetivo, mas não impede o alcance da maior parte do objetivo/resultado.	2	X			
Médio	Torna incerto ou duvidoso o alcance do objetivo. Compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado.	3				
Alto	Torna improvável o alcance do objetivo. Compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultado.	4		X		
Muito Alto	Capaz de impedir o alcance do objetivo. Compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultado.	5			X	X

c) avaliação de riscos - dos riscos encontrados, procedendo a ponderação do impacto e da probabilidade, constatamos que os riscos são classificados como: muito alto.

Classificação dos Riscos	
Pontuação	Risco
15 a 25	Muito Alto
8 a 12	Alto
3 a 6	Médio
1 e 2	Baixo
0	Muito Baixo

Resultado da Avaliação de Riscos	
Risco 1 - Poucas seguradoras que ofereçam serviços de seguro predial para órgãos públicos.	Risco médio
Risco 2 -A demora da efetivação do contrato pode acarretar na alteração dos preços propostos	Muito alto

Risco 3 - Fornecedor com certidões de regularidade fiscal em débito	Muito alto
Risco 4 - Possibilidade de a licitação restar deserta ou fracassada.	Muito alto

d) tratamento de riscos - com base na análise realizada, esta equipe de planejamento entende que deve ser adotada a conduta de:

Poucas seguradoras que ofereçam serviços de seguro predial para órgãos públicos - **ACEITAR**.

A demora da efetivação do contrato pode acarretar na alteração dos preços propostos - **MITIGAR**.

Fornecedor com certidões de regularidade fiscal em débito - **MITIGAR** e **TRANSFERIR**.

Possibilidade de a licitação restar deserta ou fracassada - **MITIGAR**.

Quanto ao risco de a licitação restar deserta ou fracassada, isso pode ser causado por especificações técnicas que restrinjam a competitividade no processo, ou exigências técnicas desnecessárias à aquisição, com a solicitação de documentos incompatíveis com a legislação vigente. Para minimizar o risco em questão, as especificações estão de acordo com a necessidade. Constatou-se que estas são as mínimas necessárias para o atendimento às necessidades desta Administração

Possibilidade de Tratamento de Riscos	
Conduta	Descrição
Evitar	Descontinuar a atividade, interromper o processo de trabalho.
Transferir	Compartilhar o risco com terceiros, como no caso dos seguros.
Mitigar	Desenvolver e implementar medidas para evitar que o risco se concretize e/ou medidas para atenuar o impacto e as consequências, caso ocorra.
Mitigar/transferir	Desenvolver e implementar ambas as medidas: mitigar e transferir
Aceitar	Não há necessidade de adotar quaisquer medidas. Considerar se é o caso de monitorar ao longo do tempo.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

Para proceder à análise da viabilidade da contratação, esta deve atender positivamente os seguintes critérios:

Parâmetro considerado	Sim	Não	Observação / Comentário
1. O modelo adotado para a contratação é o mais vantajoso para a Administração, tanto pelo aspecto técnico como pelo econômico?	X		

2. O modelo adotado para a contratação está em conformidade com o praticado no mercado?	X		
3. O valor estimado da contratação está em conformidade com a previsão orçamentária?	X		
4. Os resultados pretendidos com a contratação compensam os investimentos realizados pela Administração, em curto, médio e longo prazo?	X		
5. De acordo com a análise dos riscos para a contratação, a contratação é viável e não possui risco de dano ao erário? (moderado/médio a grave)	X		
6. Há risco de comprometimento do sucesso da licitação e da execução, considerando os fatos ocorridos em contratações anteriores do mesmo objeto ou similares.	X		
7. No caso do item anterior, foram indicadas as medidas necessárias para mitigar os riscos?	X		

Conclusão: Com base nas informações levantadas durante este estudo, a Equipe/Comissão de Planejamento entende ser viável a solução descrita no presente Estudo Técnico Preliminar para a *Contratação de empresa para a prestação de serviços de seguro predial para o Hospital Municipal São José*.

Considerando que o Hospital Municipal São José é um hospital de grande porte que atende a população da cidade de Joinville e região. Habilitado pelo Ministério da Saúde para assistência em alta complexidade em oncologia, ortopedia, traumatologia, neurocirurgia e outras especialidades, o hospital presta diversos atendimentos de saúde à população, nos quais incluem internações cirúrgicas, realização de diversos tipos de exames, tratamentos intensivos, atendimentos ambulatoriais, entre outros.

Ainda, que devido a sua ampla estrutura (aproximadamente 32 mil m²), tubulações específicas (redes de gases como oxigênio, ar comprimido, etc.), entre outras particularidades específicas, a instituição é exposta diariamente a riscos, sendo indispensável a contratação de uma empresa para prestação de serviços de seguro visando a segurança financeira e material da instituição e seus bens.

ANEXO VI

**Anexo em PDF - Documento proveniente do Processo SEI nº 24.0.150518-5
Plantas - documento SEI nº 0023831698**

ANEXO VII

**Anexo em PDF - Documento proveniente do Processo SEI nº 24.0.150518-5
Laudo de Avaliação - Prédio Hospitalar - documento SEI nº 0023831737**

ANEXO VIII

**Anexo em PDF - Documento proveniente do Processo SEI nº 24.0.150518-5
Laudo de Avaliação - Prédio de Apoio - documento SEI nº 0023831775**

ANEXO IX

**Anexo em PDF - Documento proveniente do Processo SEI nº 24.0.150518-5
Laudo de Avaliação - Prédio Administrativo. - documento SEI nº 0023831794**

Justificativa para exigência de índices financeiros

A Secretaria de Administração e Planejamento do Município de Joinville vem, pela presente, justificar a exigência dos índices financeiros previstos no Edital de **Pregão Eletrônico nº 015/2025**.

Item 9 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, subitem 9.6 alínea “k” - Demonstrativos dos Índices, serão habilitadas apenas as proponentes que apresentarem índices que atendam as condições abaixo:

Liquidez Geral > 1,00

Solvência Geral > 1,00

Liquidez Corrente > 1,00

Verifica-se que o Edital da Licitação em pauta atende plenamente a prescrição legal, pois a comprovação da boa situação financeira da empresa está sendo feita de forma objetiva, através do cálculo de índices contábeis previstos no subitem 9.6 “k” do Edital, apresentando a fórmula na qual deverá ser calculado cada um dos índices e o limite aceitável de cada um para fins de julgamento.

O **índice de Liquidez Geral** indica quanto a empresa possui em disponibilidade, bens e direitos realizáveis no curso do exercício seguinte para liquidar suas obrigações, com vencimento neste mesmo período.

O **índice de Solvência Geral** indica o grau de garantia que a empresa dispõe em Ativos (totais), para pagamento do total de suas dívidas. Envolve além dos recursos líquidos, também os permanentes.

O **índice de Liquidez Corrente** identifica a capacidade de pagamento da empresa a curto prazo, considerando tudo que o que se converterá em dinheiro (a curto prazo), relacionando com tudo o que a empresa já assumiu como dívida (a curto prazo).

Para os três índices exigidos no Edital em referência (LG, SG e LC), o resultado > 1,00 é indispensável à comprovação da boa situação financeira da proponente.

Desse modo, os índices estabelecidos para a Licitação em pauta não ferem o disposto no art. 69, da Lei nº 14.133/21 e em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/MP nº 3, de 26 de abril de 2018, bem como foram estabelecidos no seu patamar mínimo aceitável para avaliar a saúde financeira do proponente.

Da mesma forma a alínea "k.1" do subitem 9.6, a qual prevê: *"k.1) As empresas que apresentarem resultado igual ou menor que 1 (um), em qualquer dos índices da alínea "k", deverão comprovar o capital mínimo ou o patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor estimado total do item/lote/global, conforme critério de julgamento do edital."*

Está pautada na Instrução Normativa SEGES/MP nº 3, de 26 de abril de 2018, a qual exige que tal possibilidade esteja regrada em Edital, através de seu art. 24, estando em consonância com a legislação vigente.



Documento assinado eletronicamente por **Silvia Cristina Bello, Diretor (a) Executivo (a)**, em 12/03/2025, às 08:58, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Mafra, Secretário (a)**, em 12/03/2025, às 09:07, 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.

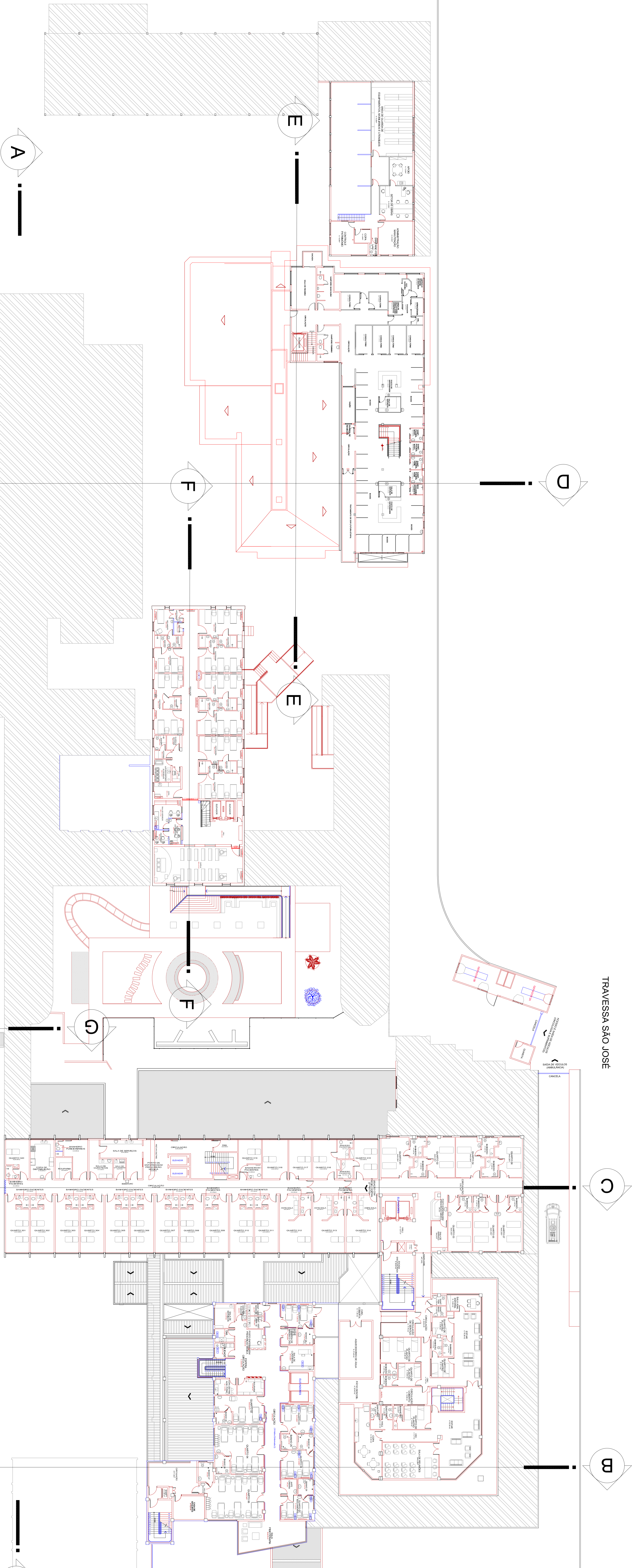


A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0024759826** e o código CRC **D5F73934**.

Avenida Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguau - CEP 89221-005 - Joinville - SC -
www.joinville.sc.gov.br

24.0.284065-4

0024759826v4

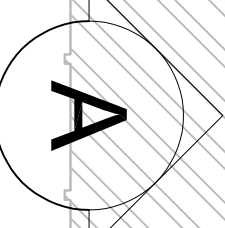


QUADRO DE ÁREAS

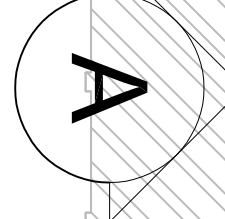
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)
CEBUG	1.717,36
CENTRAL	902,24
ANTIGO	533,81
ONCOLOGIA	594,99
GALPÕES	308,47
ADMINISTRATIVO	487,60
APOIO	396,66
TOTAL	4.941,13

RUA DR. PLÁCIDO GOMES

TRAVESSA SÃO JOSÉ



PLANTA 4º NÍVEL



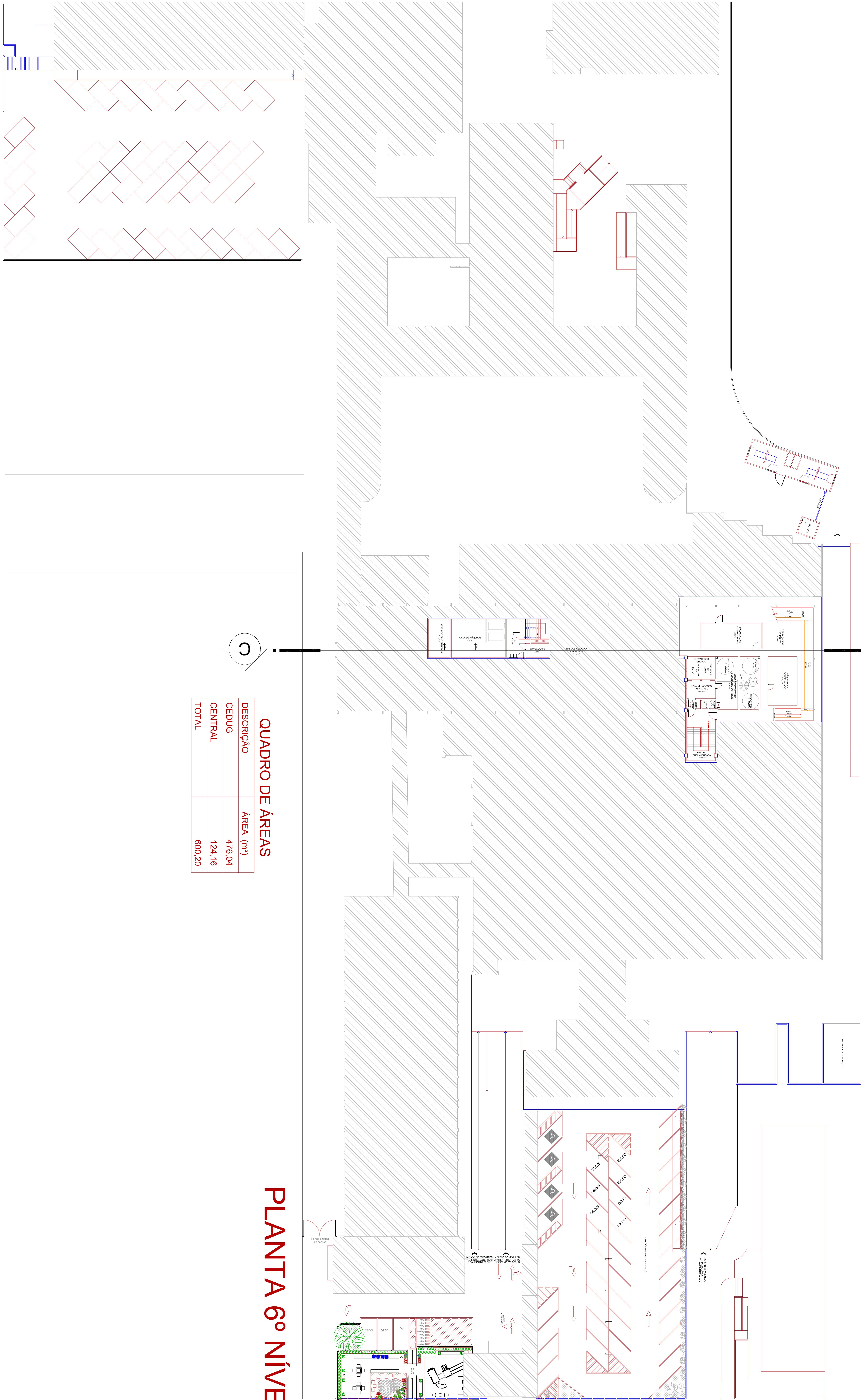
QUADRO DE ÁREAS	
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)
CEDUG	4.777,96
CENTRAL	901,46
ADMINISTRATIVO	487,60
APOIO	396,66
TOTAL	2.263,68

TRAVESSA SÃO JOSÉ

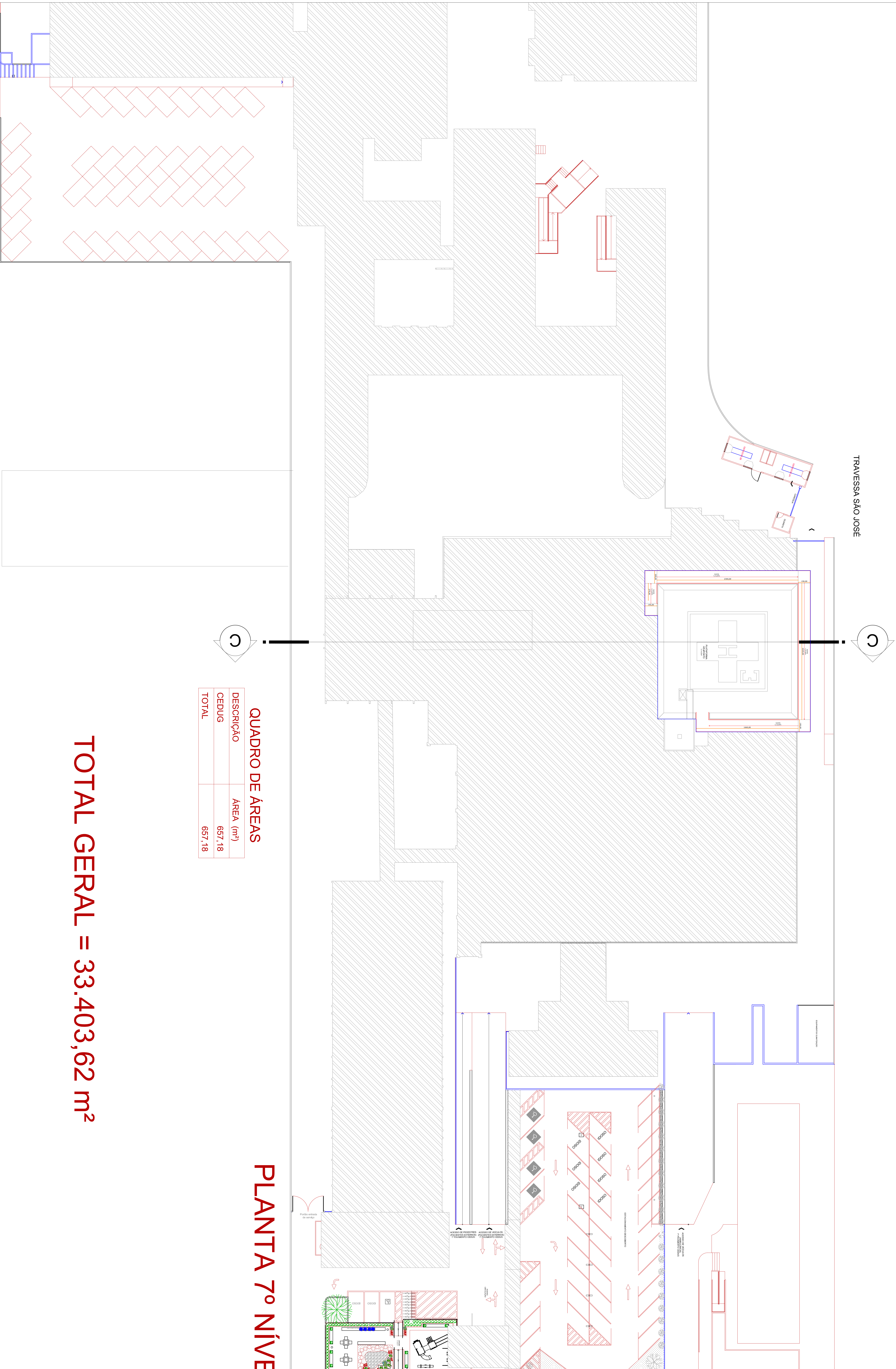
AV. GETÚLIO VARGAS

PLANTA 6º NÍVEL

DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)
CEDUG	476,04
CENTRAL	124,16
TOTAL	600,20



RUA DR. PLÁCIDO GOMES



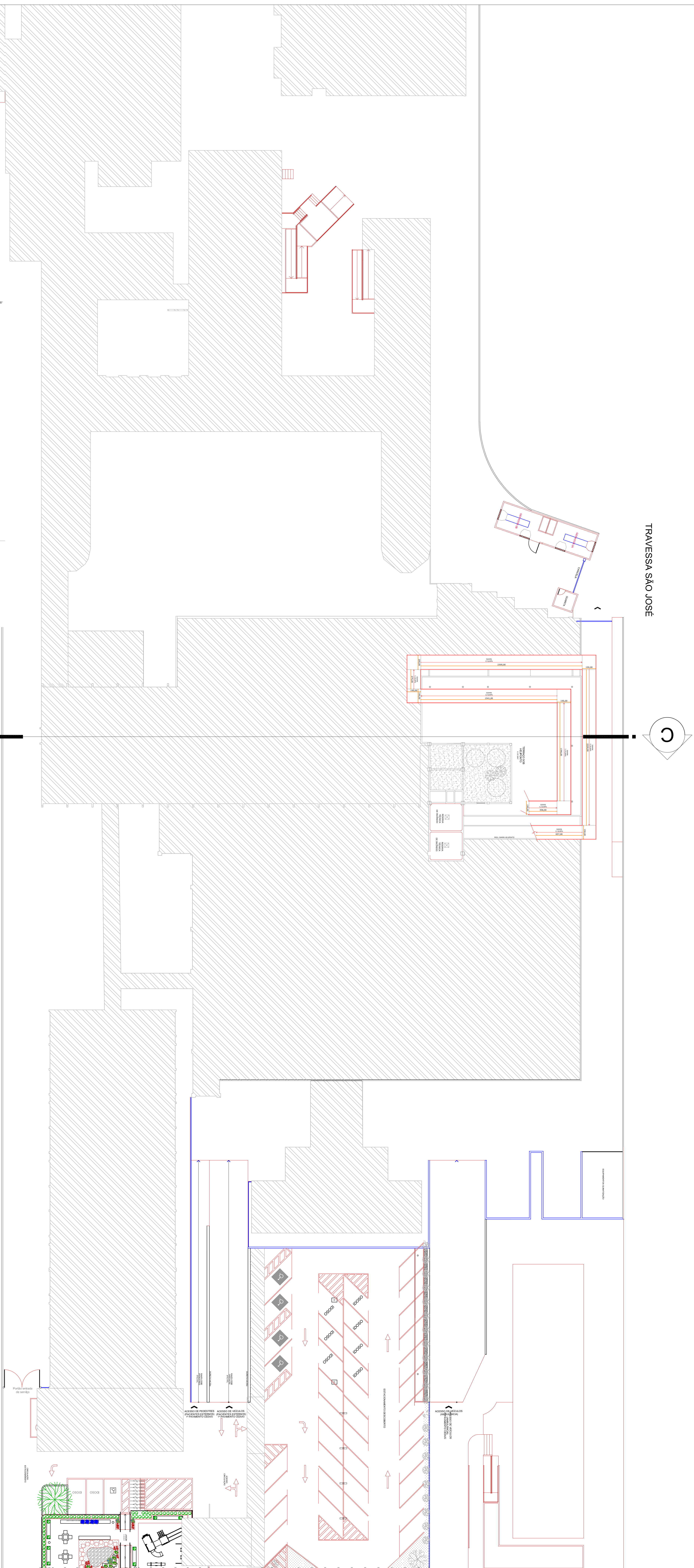
TRAVESSA SÃO JOSÉ

AV. GETÚLIO VARGAS

PLANTA 7º NÍVEL

DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)
CEDUG	657,18
TOTAL	657,18

TOTAL GERAL = 33.403,62 m²



QUADRO DE ÁREAS PLANTA NÍVEL RESERVATÓRIOS RT1



LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉDIOS COMERCIAIS em TERRENO URBANO



Imóvel: **Terreno urbano com conjunto de prédios comerciais
(prédios do complexo hospitalar HMSJ)**

Endereço: AV.GETÚLIO VARGAS nº 238 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC

Inscrição Municipal: 13-20-13-56-1250

CEP: 89.202-000

Data:
27/08/2024

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 DA EDIFICAÇÃO
 - 8.1 ASPECTOS ARQUITETÔNICOS, PAISAGÍSTICOS E FUNCIONAIS
 - 8.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
 - 8.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO
 - 8.4 CUSTOS DE REPRODUÇÃO
9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS
 - 10.1 METODOLOGIA
 - 10.2 ANÁLISE DO MERCADO LOCAL E PESQUISA
 - 10.3 TRATAMENTO DE DADOS
 - 10.4 VARIÁVEIS DO MODELO
11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (item 9 da ABNT NBR 14653-2)
12. CONCLUSÃO (VI)
 - 12.1 CÁLCULO TERRENO
 - 12.2 CÁLCULO EDIFICAÇÃO
13. 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 Amostrais

FICHA RESUMO:		LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉDIOS COMERCIAIS em TERRENO URBANO	
			
26°18'34.34"S 48°50'47.65"O			
Endereço:	AV. GETÚLIO VARGAS nº 238 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC		
Objetivo e Finalidade:	Determinação do valor de mercado de terreno urbano com edificações com a finalidade de contratação de seguro predial		
Solicitante:	MUNICÍPIO DE JOINVILLE - Secretaria de Administração e Planejamento	Termo de Contrato nº 810/2024	
Matrícula:	Matrícula nº 1514		
Tipologia:	Terreno urbano com conjunto de prédios comerciais		
Metodologia:	Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida a partir do valor do terreno (obtido através do método comparativo de dados de mercado) acrescido os custos de reprodução das benfeitorias (obtido através de método de quantificação de custo) devidamente depreciado e com a aplicação do fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado na época da avaliação, ou seja: $VI = (VT + VB) * FC$ onde: VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria e FC é o fator de comercialização.		
Especificação da avaliação:	Fundamentação:	GRAU II	Precisão: GRAU III

ÁREA TERRENO (m²)	26.106,20	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	13.500,64
VALOR TOTAL (TERRENO + BENFEITORIA)	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
	R\$43.935.120,00	R\$45.379.320,00	R\$46.926.030,00
Resultado da Avaliação:	R\$ 45.379.320,00		

Perspectiva de Liquidez do Imóvel:		MÉDIA
Data de Referência:		27/08/2024
Responsável Técnico:	Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani	
	CPF: 387.199.910-53	CAURS A90.595-0

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipologia Imóvel	:	<i>Terreno urbano com conjunto de prédios comerciais</i>
Endereço	:	<i>AV.GETÚLIO VARGAS n° 238 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC</i>
CEP	:	<i>89.202-000</i>
Coordenadas Geográficas	:	<i>26°18'34.34"S 48°50'47.65"O</i>
Inscrição Imobiliária	:	<i>13-20-13-56-1250</i>
Matrícula	:	<i>Matrícula nº 1514</i>
Cartório	:	<i>CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - 2° CIRCUNSCRIÇÃO</i>
ÁREA TERRENO (m²)	:	<i>26.106,20</i>
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	:	<i>13.500,64</i>

2. FINALIDADE DO LAUDO

Objetivo	:	<i>Determinação do valor de mercado de terreno urbano com edificações</i>
Finalidade	:	<i>com a finalidade de contratação de seguro predial</i>

3. CONTRATANTE

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

4. PROPRIETÁRIO

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

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

»» na matrícula do imóvel consta a área do terreno de 21.000 m² e uma averbação de área construída de 9.152,45m², porém a mesma está desatualizada. Para esta avaliação foi utilizada a área de terreno (26.106,20 m²) e a área construída (13.500,64m²) que constam na ficha cadastral fornecida.

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: 14h45min

7.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Descrição resumida terreno	terreno é plano de formato irregular onde está implantado um complexo de prédios do tipo COMERCIAL-ESCRITÓRIO de até 4 pavimentos. As edificações forem sendo construídas ao longo do tempo, sendo que algumas destas tem idade real de mais de 50 anos e outras são de períodos mais recentes, pode-se considerar sobre um aspecto geral de que as edificações tanto as mais antigas quanto as mais novas mantém sua habitabilidade e com idade aparente de 30 a 40 anos e encontram-se em estado ENTRE REGULAR E NECESSITANDO REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES com padrão construtivo SIMPLES.
Uso Atual	HMSJ (hospital municipal São José)
Uso Vocacional	comercial
Situação no quarteirão	meio de quadra
Formato	irregular
Nível do logradouro	mesmo nível do logradouro
Relevo e topografia	plano com pequeno aclive para os fundos
Via de acesso	principal
Acessibilidade	direta
Superfície total (m²)	26106,2
Frente/testada (m)	75
Profundid. equivalente (m)	348,08
% aproveit.	0,52
Cobertura vegetal	árvores em jardins pontuais
Cursos de água	não possui
Passivo ambiental	solo seco sem passivo ambiental aparente

7.3 REGIÃO

MACRORREGIÃO (MUNICÍPIO)	O município de Joinville fica no norte do estado de Santa Catarina a 177 Km da capital Florianópolis. Tem uma área de 1.127,947 km² 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	misto e comercial (vias principais) e residencial (vias secundárias)		
Relevo Predominante	plano		
PD	LEI COMPLEMENTAR nr. 620 de 12/09/2022	coef. Aproveit. (IA)	4,00
ZONEAMENTO	AUAP - S01 - Área Urb. Adensamento Secundário	taxa ocupação (TO)	0,60

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

8.1 ASPECTOS ARQUITETÔNICOS, PAISAGÍSTICOS E FUNCIONAIS

O complexo de prédios que compõem o Hospital Municipal São José possuem itens construtivos convencionais com estrutura de concreto e paredes de alvenaria, com acabamentos de padrão simples. A edificação em estado ENTRE REGULAR E NECESSITANDO REPAROS SIMPLES e IMPORTANTES, possui plantas livres com suas funções distribuídas por paredes de alvenaria, além de paredes de divisórias móveis. A fachada principal não possui nenhuma característica peculiar, e sim uma diversidade de estilos de acordo com a época em que foram construídos. Esquadrias de alumínio e madeira com vidros. A cobertura das edificações são de telhas de fibrocimento e algumas de barro/cerâmica. Com elevadores e ar condicionado do tipo split com UCs aparentes na fachada.

8.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Descrição funcional avaliando :	de acordo com a ficha cadastral os prédios de concreto e alvenaria, totalizam 13.500,64 m ² de área construída sobre um terreno com área superficial de 26.106,20 m ² , a área construída se distribui por prédios isolados porém interligados por corredores. O acesso se dá pela AV. Getúlio Vargas tanto para os veículos (estacionamento) quanto para os pedestres e ao entrar nos prédios por elevadores e escadas para os diferentes andares, possui fechamento parcial com muros nas laterais e fundos sendo utilizado como Hospital Municipal São José. Na parte frontal uma guarita de segurança com portão de acesso a pedestres no nível do logradouro.
Tipologia (Classe/Grupo) :	COMERCIAL-PRÉDIO ESCRITÓRIOS
Padrão Construtivo :	SIMPLES
Área Construída (m²) :	13500,64

8.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade Real :	54
Idade Aparente :	40
Vida Referencial :	70
valor residual " R " % /100 :	0,2
idade % vida referencial :	57,14%
Coeficiente K :	0,461
SISTEMAS CONSTRUTIVOS x CONSERVAÇÃO (ANEXO VIII-ROSS HEIDECHE)	
ESTRUTURA	e alvenaria e concreto
PAREDES	e alvenaria e divisórias móveis
ESQUADRIAS	e alumínio e madeiras com vidros
INST. ELÉTRICAS	e básicas, circuitos independentes
INST. HIDRÁULICAS	e básicas, aparelhos e equipamentos comerciais
REVESTIMENTOS PISOS/PAREDES	e cerâmica e paviflex / cerâmica áreas úmidas e pintura sobre reboco
FORRO	e gesso, pvc e laje com reboco e pintura
COBERTURA	e telhas de fibrocimento sob platibanda e telhas de cerâmica
estado geral de conservação	e - entre regular e necessitando reparos simples a importantes

8.4 CUSTO DE REPRODUÇÃO - CUB (SINDUSCON)

TIPO DE CONSTRUÇÃO :	COMERCIAL - Padrão NORMAL - CSL-8
Mês CUB - SINDUSCON :	JULHO/2024 para ser usado em AGOSTO/2024
Valor CUB :	2.519,78

9. 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 de uso residencial e comercial, com imóveis de pequeno e médio porte, principalmente nas vias principais da região, além de residências de baixo e médio padrão construtivo.

Os seguintes indicadores do mercado imobiliário foram identificados:

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

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

MÉDIA

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

10.1 METODOLOGIA

Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida a partir do valor do terreno (obtido através do método comparativo de dados de mercado) acrescido os custos de reprodução das benfeitorias (obtido através de método de quantificação de custo) devidamente depreciado e com a aplicação do fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado na época da avaliação, ou seja: $VI = (VT + VB) * FC$ onde: VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria e FC é o fator de comercialização. O método evolutivo, quando puder ser empregado, pode ser considerado como método eletivo para a avaliação dos imóveis cujas características atípicas impliquem na inexistência de dados de mercado em número suficiente para fazer o uso do método comparativo direto de dados de mercado. Neste caso, a característica da tipologia do imóvel avaliando, ou seja, terrenos grandes com edificações atípicas determinou a escolha do método evolutivo para esta avaliação, pois não foram encontrados uma quantidade de elementos amostrais suficiente de imóveis com características semelhantes.

10.2 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.

10.3 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

50 DADOS UTILIZADOS

32

10.4 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 terreno - quantitativa (-)	Área do terreno, em m²
0 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
* vocação - cód. alocado (+)	Vocação de uso do terreno: 1-residencial, 2-comercial 3-industrial
* renda - proxy (+)	Renda média domicílios permanentes por bairro.(IBGE)
* acesso - dicot. isolada (+)	Via de acesso à frente do imóvel:0-secundária 1-principal
0 tam. frente - quantitativa (+)	Medida da frente, em metros.
0 dist. polo - dicot.isolada (+)	Distância do imóvel ao pólo central do município (sede PM), sendo 0-centro 1-bairro
0 pib - proxy (+)	Produto Interno Bruto municipal / per capita do município
0 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
0 atrativo - dicot. isolada (+)	Atratividade do imóvel para seu uso vocacional (de acordo com PD): 0-pouco atrativo e 1-muito atrativo.
0 %aproveit - quant. (+)	% de aproveitamento do terreno = AC/AT, em escala quantitativa.
0 dormitórios - quant. (+)	qtde de dormitórios

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

MÉTODO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	Pontos	GRAU DE PRECISÃO
MCDDM - Terreno	GRAU II	18 Pontos	GRAU III
Método QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS - Benfeitoria	II	7	-
Método EVOLUTIVO - Benfeitoria	II	7	-

12. 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.

12.1 CÁLCULO DO TERRENO

Atributos de Entrada

						area (m²)=	26.106,20
						vocação=	2 - comercial
						Acesso=	1 - principal
						Renda=	5.465,36 Anita Garibaldi
						Vunit=	833,11
Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra		
area	1/x	26.106,20	2.086,00	26.737,00	10.426,06		
Vocacao	x	2,00	1,00	2,00	1,44		
Acesso	x	1,00	0,00	1,00	0,47		
Renda	x	5.465,36	1.880,76	8.120,10	3.790,33		
vunit	ln(y)	833,11	412,95	1.147,86	724,12		

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\$777,79		R\$833,11		R\$892,36	
% Mínimo	-6,64%	Amplitude	13,75%	% Máximo	7,11%

12.2 CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

No Método de Quantificação do Custo, os custos das benfeitorias em estado de novas são estimados utilizando os custos unitários básico padrão publicados pelo Sinduscon/SC, no site <http://www.sinduscon-sc.com.br> acrescidos da taxa de BDI (benefícios e despesas indiretas) e calculado com atendimento as normas específicas para cada caso.

CUB/SC - NBR 12.721- Versão 2006 JULHO/2024 para ser usado em AGOSTO/2024			
Classificação do Imóvel: COMERCIAL - Padrão NORMAL - CSL-8			
Área construída (m²)	CUB (R\$/R\$/m²)	BDI (*)	Valor Total (Custo+BDI)
13.500,64	2.519,78	22,12%	R\$ 41.543.566,42

(*) anexo VII - VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA (ACÓRDÃO No 2622/2013 – TCU – Plenário)

Considerando a depreciação física das edificações e benfeitorias, em função da vida útil e idade aparente, com utilização de metodologia consagrada na área de engenharia de avaliações, conforme anexo VIII: Tabela de depreciação física Ross Heidecke:

Idade Real/Aparente	54 e 40
Vida útil referencial	70
Valor residual " R " % /100	0,2
Idade em % de duração: (Idade/Vida Útil)	57,14%
Estado de conservação	e - entre regular e necessitando reparos simples a
Coeficiente K Tabela Ross Heidecke)	0,461
Coeficiente de depreciação	0,431
VALOR DA BENFEITORIA	
Custo benfeitorias + BDI:	R\$ 41.543.566,42
Custo Total benfeitorias depreciadas	R\$ 23.629.980,58

13. 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 TERRENO (m²)	26.106,20	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	13.500,64
	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Valor Terreno (R\$)	R\$20.305.140,00	R\$21.749.340,00	R\$23.296.050,00
Valor Edificação (R\$)	R\$23.629.980,58		
Valor TOTAL (Terreno + Edificação)	R\$43.935.120,00	R\$45.379.320,00	R\$46.926.030,00
Com Fator Comercialização: 0,00%	R\$43.935.120,00	R\$45.379.320,00	R\$46.926.030,00
Resultado da Avaliação:	R\$ 45.379.320,00		

* Justificativa ausência Fator Comercialização: percentual aplicado sobre a soma do terreno e do custo das benfeitorias, também conhecido como "vantagem da coisa feita". (anexo VIII), no caso de prédios muito antigos ou degradados é comum a existência de desvantagem comercial com a desmobilização devido a ônus de licenciamentos, aprovações, demolições, etc, assim como as despesas relativas a comissões de corretagem, propagandas entre outras. Para esta avaliação, não foram consideradas despesas relacionadas à comercialização inerentes à operações de interesse comercial que visam lucro.


ANTONIO MARCOS KOGLIN SOARES
 350.432.700-63
 Responsável Legal


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

PORTO ALEGRE, terça-feira, 27 de agosto de 2024

ANEXO I: Documentação do Imóvel (Matrículas) / (PLANTAS)

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

CNM: 108506.2.0001514-17

Ficha nº -1-

Ano 1977

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 1.514. Data: 05 de outubro de 1977.

IMÓVEL:- O TERRENO situado nesta cidade, lado Oeste, direi
.....to par, da Avenida Getulio Vargas, distando 46,00
metros, para o Norte da esquina com a rua Plácido Gomes,
com as seguintes dimensões e confrontações:- Frente a Les-
te, medindo 70,00m, (setenta metros), na Avenida Getulio -
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 Mei-
nert, Rosana Schmalz, Prefeitura Municipal de Joinville, -
herdeiros de Martinho Van Biele, 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. TI-
TULO AQUISITIVO:- A presente matrícula é efetuada em cum-
primento ao R. Despacho do M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara
datado de 06/10/77, que deferiu o requerido pela Prefeit-
ura Municipal de Joinville, cujo requerimento e planta refe-
rente o levantamento do imóvel, foram devidamente arquivados
neste Cartório. O Oficial: *[Assinatura]* Subto

R.1-1.514:- Joinville, 6 de outubro de 1977. DOADOR:- o Vi-
.....gário Padre CARLOS BORGERSHAUSEN, já qualifica-
do 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:- Rs 4.000.000 (qua-
tro contos de reis). O Oficial: *[Assinatura]* Subto

Av.2-1.514:- Joinville, 14 de outubro de 1977. No terreno-
.....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, anexa ao requerimento apre-
sentado. O Oficial: *[Assinatura]* Subto

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
Joinville - Santa Catarina

ANEXO II: Levantamento topográfico / croqui

ArcGIS Web Map



12/07/2024, 16:29:23

Limite Municipal

Limite de Bairros

Lotes (necessário Zoom)

Quadras (necessário Zoom)

Logradouros (necessário Zoom)

1:2 257

0 0,01 0,03 0,06 0,11 km

Source: Esri, Microsoft, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

ArcGIS Web AppBuilder

ANEXO III: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO e FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL AVALIANDO
FOTOS EXTERNAS



(*) documentação fotográfica completa disponível em meio magnético.

FOTOS INTERNAS



Identificação do imóvel

1Inscrição cadastral: 13-20-13-56-1250	32Proprietário(s): MUNICIPIO DE JOINVILLE (MUNICIPIO DE JOINVILLE) - 54707
Cadastro: 20191000	
Referências parcela	
3Proc. desmemb: - Proc unificação: /2020	4Loteamento:
5Quadra: 0	6Lote:
7Matrícula RI: 0	8,9,10Ofício: 0 do livro 0, folha 0
11Cód. imóvel Rural - Incra:	12Zona alíquota: Z2
13Setor / Área: 162 - SA-01	14Zona setor: Setor 4
15Taxação: 1 - IMUNE DE IPTU	16Implantação: 1989
17Exercício: 1996	18Cancelamento:
19Condomínio: -	20Baldio:
Localização do imóvel	
21Cod Logradouro: 130	22Logradouro: AVENIDA GETULIO VARGAS
23Métrica: 237	24Lado: E
25Número: 238	26Complemento:
27Cod. Bairro: 401	28Bairro: ANITA GARIBALDI
Características do imóvel	
52Limite frontal: 3 - MURO	53Calçada: 2 - PAVER Situação: 1 - SEM INFORMAÇÃO Conservação: 1 - SEM INFORMAÇÃO
54Ocupação do lote: 4 - CONSTRUÍDO	55Patrimônio: 2 - MUNICIPAL
Informações sobre a obra	
- Data de emissão do alvará de construção:	- Número do alvará de construção:
- Número do requerimento do alvará de construção:	
- Data de emissão do certificado de conclusão de obra:	- Número do certificado de conclusão de obra:
- Número do requerimento do certificado de conclusão de obra:	
Características do lote	
56Situação: 1 - MEIO DE QUADRA	57Tipo de ocupação: 1 - ÚNICA
58Irreg. na ocupação: 1 - NÃO CONSTATADA	59Irreg. no lote: 3 - UNIFICAÇÃO NÃO OFICIAL
60Topografia: 1 - PLANO	61Pedologia: 1 - NORMAL
62Forma: 1 - REGULAR	63Início Superf. Principal: 1 - NO NÍVEL
64Permissão de uso: Tem	Exceção testada: Não
Dimensões	
65Área do terreno (m²): 26.106,20	66Testada principal (m): 75,00
67Área tributável (m²): 26.106,20	68Número de frentes: 2
81Testada pavimentação (m): 75,00	82Testada 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.

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

ANEXO IV: PESQUISA DE MERCADO

Dado	Endereço	Bairro	Cidade	Observação	Codimov/onte	Telefone	valor	área	Interfaces	Vocaliza	Topografia	Acesso	Amfrente	Distrito	Ptlt	Renda	Ativo	Navil	Forma	vunt
*	1 marques de olinda 2050		america	poiville	wp4139	47 306433053	4.900.000,00	4.155,00	2	2	2	1	70,00	0	60.890,06	7.009,27	1	1	1	1.176,47
*	2 santo dumont 4154		distrito industrial 1	poiville	v5495	47 34721255	6.500.000,00	9.998,00	2	2	2	1	45,00	0	60.890,06	1.880,76	0	1	1	650,13
*	3 dorivaldo do nascimento 1232		jardim sofia	poiville	ar0075	47 34758999	3.900.000,00	7.250,00	1	1	2	0	39,00	0	60.890,06	2.959,80	0	0	0	537,19
*	4 nazareno 260		gloria	poiville	wp4461	47 306433053	5.900.000,00	5.140,00	2	2	2	1	46,00	0	60.890,06	5.507,26	1	1	1	1.147,06
*	5 joao paulo xlli 523		itirirú	poiville	1029782	47 34483636	2.950.000,00	4.006,00	1	1	1	0	15,00	0	60.890,06	2.974,66	0	1	0	736,40
*	6 br 401 33		industrial norte	poiville	wp3694	47 306433053	7.500.000,00	10.000,00	1	2	1	1	100,00	0	60.890,06	2.463,79	0	0	1	750,00
*	7 r do banana 165		gloria	poiville	wp4702	47 306433053	4.500.000,00	7.391,00	1	1	0	0	25,00	0	60.890,06	5.507,26	0	0	0	608,85
*	8 alfredo libener 145		sajad-u	poiville	44719	47 34721255	4.200.000,00	4.800,00	2	2	2	1	65,00	0	60.890,06	4.687,29	1	1	1	875,00
*	9 d placido gomes 1		atradores	poiville	wp5148	47 306433053	20.000.000,00	19.600,00	2	2	2	1	75,00	0	60.890,06	8.120,10	1	1	1	1.070,41
*	10 dos baicares556		petropolis	poiville	wp3104	47 306433053	4.800.000,00	5.674,00	1	1	0	1	42,00	0	60.890,06	2.767,46	0	0	0	853,49
*	11 rua parati		nova brasil	poiville	one1957	47 38010111	1.900.000,00	2.086,00	1	1	1	0	43,00	0	60.890,06	2.464,34	0	1	0	983,98
*	12 henrique marquardt 256		anita garibaldi	poiville	wp2766	47 306433053	3.200.000,00	4.022,00	2	1	2	0	61,00	0	60.890,06	5.465,36	0	1	1	797,61
*	13 tenente antonio joao 1923		bom retiro	poiville	1033999	47 34483636	6.999.000,00	13.714,00	1	1	0	1	50,00	0	60.890,06	3.672,52	0	1	1	510,35
*	14 xv de novembro 545		gloria	poiville	1033972	47 34483636	7.457.505,00	4.972,00	2	2	2	1	44,00	0	60.890,06	5.507,26	1	1	1	1.499,90
*	15 v relença 265		guanabara	poiville	1031643	47 34483636	6.200.000,00	9.154,00	1	1	1	0	48,00	0	60.890,06	2.915,48	0	1	0	676,56
*	16 afonso moreira		boehmerwald	poiville	te0187	47 996951870	3.200.000,00	5.424,00	1	1	1	0	30,00	0	60.890,06	2.218,26	0	0	0	589,97
*	17 brigada lopes 160		gloria	poiville	v66151	47 3130000	3.672.000,00	5.479,00	1	1	0	0	25,00	0	60.890,06	5.507,26	0	1	1	670,20
*	18 alvin buhnenan		prabiraba	poiville	te0026	47 999986551	5.200.000,00	7.762,00	1	2	1	0	64,00	0	60.890,06	3.146,13	0	1	1	669,93
*	19 rua timbo		gloria	poiville	wp4641	47 306433053	3.500.000,00	4.870,00	1	1	1	0	48,00	0	60.890,06	5.507,26	0	0	0	718,69
*	20 conselheiro pedreira 1103		prabiraba	poiville	wp3941	47 306433053	3.500.000,00	5.349,00	1	1	2	1	36,00	0	60.890,06	3.146,13	0	0	0	616,94
*	21 agrolandia		gloria	poiville	te0635	47 999986551	13.600.000,00	13.903,00	1	2	0	0	76,00	0	60.890,06	5.507,26	1	1	1	978,21
*	22 ritajuba 753		bom retiro	poiville	v6598	47 34721255	2.800.000,00	4.190,00	1	1	1	0	42,00	0	60.890,06	3.672,52	0	1	1	666,98
*	23 prabiraba		prabiraba	poiville	te0090	47 33331015	3.251.580,00	5.346,00	1	2	2	0	50,00	0	60.890,06	3.146,13	0	1	1	698,22
*	24 gulticme boldt		prabiraba	poiville	wp1382	47 306433053	3.755.000,00	5.365,00	1	2	1	0	50,00	0	60.890,06	3.146,13	0	1	1	699,91
*	25 nova brasil		nova brasil	poiville	te00221	47 33331015	6.109.000,00	6.109,00	2	2	2	1	75,00	0	60.890,06	2.464,34	1	1	1	1.014,90
*	26 imigrante roskamp		anita garibaldi	poiville	096	47 99833311	3.600.000,00	4.813,00	1	2	1	1	38,00	0	60.890,06	5.465,36	1	1	0	747,97
*	27 bom retiro		bom retiro	poiville	t0035	47 32766922	8.228.400,00	13.800,00	1	1	0	0	44,00	0	60.890,06	3.672,52	0	1	0	596,26
*	28 minas gerais 4600		morro do melo	poiville	4600	47 99323213	12.000.000,00	20.259,00	1	2	1	0	112,00	0	60.890,06	1.954,32	0	0	1	592,33
*	29 costa e silva		costa e silva	poiville	te0918	47 32887750	22.500.000,00	22.575,00	2	2	2	1	140,00	0	60.890,06	3.503,59	1	1	0	988,89
*	30 floresta		floresta	poiville	s802963	47 38010647	4.550.000,00	7.224,00	2	1	1	1	75,00	0	60.890,06	3.549,47	0	1	0	685,22
*	31 estrada da lila 6111		prabiraba	poiville	wp2337	47 306433053	3.150.000,00	5.086,00	2	1	1	1	68,00	0	60.890,06	3.146,13	1	1	0	619,35
*	32 dona ciza mether 1041		costa e silva	poiville	w6710	47 34721255	3.500.000,00	4.383,00	1	2	1	0	40,00	0	60.890,06	3.503,59	1	1	0	802,20
*	33 guanabara		guanabara	poiville	te00212	47 33331015	6.000.000,00	9.160,00	1	1	0	0	50,00	0	60.890,06	2.915,48	0	1	0	655,02
*	34 av santos dumont 4540		industrial norte	poiville	1033875	47 34483636	6.000.000,00	9.990,00	1	2	0	0	63,00	0	60.890,06	2.463,79	0	1	0	600,60
*	35 tuludi 3919		aventureiro	poiville	2147	47 34550000	8.770.000,00	10.000,00	1	2	1	1	52,00	0	60.890,06	2.261,82	1	1	1	877,00
*	36 industrial sul		industrial 1	poiville	s801036	47 38010647	3.500.000,00	4.160,00	1	2	1	0	44,00	0	60.890,06	1.880,76	0	1	0	885,38
*	37 industrial norte		industrial norte	poiville	te0143	47 99443321	3.300.000,00	5.096,00	1	2	1	0	38,00	0	60.890,06	2.463,79	1	1	1	652,69
*	38 gloria		gloria	poiville	te0410	47 99090707	15.000.000,00	22.000,00	1	1	1	1	112,00	0	60.890,06	5.507,26	0	1	1	691,82
*	39 rod BR 101		rio bonito	poiville	s802519	47 38010647	7.536.000,00	19.238,00	1	1	0	0	106,00	0	60.890,06	2.264,75	0	0	0	412,96
*	40 rua dos portugueses1580		vila nova	poiville	090578	47 99504532	9.340.000,00	10.832,00	1	1	1	0	82,00	0	60.890,06	2.444,76	0	1	0	882,26
*	41 quinze de novembro		gloria	poiville	e051001	11 32322000	4.900.000,00	9.786,00	1	1	2	0	74,00	0	60.890,06	5.507,26	0	1	0	500,72
*	42 joao paulo malschitzki		industrial norte	poiville	994617	47 98762219	6.990.000,00	16.219,00	1	2	0	0	100,00	0	60.890,06	2.463,79	0	0	0	430,98
*	43 são marcos		são marcos	poiville	s051	47 3130000	28.000.000,00	37.003,00	2	2	1	232,00	0	60.890,06	3.265,10	1	1	1	736,70	
*	44 industrial 1		industrial 1	poiville	v6494	47 3130000	15.000.000,00	26.737,00	2	2	1	92,00	0	60.890,06	2.463,79	0	1	1	561,02	
*	45 industrial sul		industrial sul	poiville	2900	47 3130000	9.000.000,00	10.000,00	1	1	0	115,00	0	60.890,06	1.880,76	0	0	0	900,00	
*	46 vila nova		vila nova	poiville	s0009	47 3130000	4.300.000,00	7.083,00	1	1	1	0	44,00	0	60.890,06	2.444,76	0	1	1	607,09
*	47 são marcos		são marcos	poiville	te0067	47 34536761	25.000.000,00	27.790,00	1	2	1	1	112,00	0	60.890,06	3.265,10	0	0	1	899,60
*	48 placido gomes		atradores	poiville	wp4158	47 999099000	20.000.000,00	18.000,00	2	2	1	1	112,00	0	60.890,06	8.120,10	1	1	1	1.111,11
*	49 rua tuiuti3919		aventureiro	poiville	2147	47 34276900	8.770.000,00	10.000,00	1	1	1	1	70,00	0	60.890,06	2.261,82	0	1	0	877,00
*	50 rua dos bororos		industrial norte	poiville	2239	47 34276900	15.000.000,00	23.677,00	1	1	0	0	38,00	0	60.890,06	2.463,79	0	1	0	633,53
ANILUANDO												777	75	0	60.890,06	5.465,36	1	1	0	777
AN GETULIO VARGAS, 258 - IMBEL - ANITA GARIBALDI - JONVILLI/RS												777	75	0	60.890,06	5.465,36	1	1	0	777

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	CodImovFonte	Telefone	area	Vocacao	Acesso	Renda	vunit
2	santo dumont 4154	distrito industrial 1	joinville	sacada empreendimentos	v5495	47-34721255	9.998,00	2	1	1.880,76	650,13
3	dorotvio do nascimento 1232	jardim sofia	joinville	brietizg adm imob	ar0025	47-34258999	7.260,00	1	0	2.259,80	537,19
4	nazareno 260	gloria	joinville	w prime imoveis	wp4461	47-30943053	5.140,00	2	1	5.507,26	1.147,86
5	joao paulo xxiii 523	iririú	joinville	imobiliaria 636	1029782	47-34483636	4.006,00	1	0	2.974,68	736,40
6	br 101 33	industrial norte	joinville	w prime imoveis	wp3694	47-30943053	10.000,00	2	1	2.463,79	750,00
7	r do bananal 165	gloria	joinville	w prime imoveis	wp4702	47-30943053	7.391,00	1	0	5.507,26	608,85
9	dr placido gomes 1	atiradores	joinville	w prime imoveis	wp5148	47-30943053	19.600,00	2	1	8.120,10	1.020,41
11	rua parati	nova brasilia	joinville	the one imovels	one1057	47-38010111	2.086,00	1	0	2.464,34	953,98
12	henrique marquardt 256	anita garibaldi	joinville	w prime imovels	wp2266	47-30943053	4.012,00	1	0	5.465,38	797,61
13	tenente antonio joao 1923	bom retiro	joinville	imobiliaria 636	1033899	47-34483636	13.714,00	1	1	3.672,52	510,35
16	afonso moreira	boehmerwaldt	joinville	celio davila imoveis	te0187	47-996951870	5.424,00	1	1	2.218,26	589,97
17	brigada lopes 190	gloria	joinville	imobiliaria zibell	v86151	47-3130000	5.479,00	1	0	5.507,26	670,20
18	alvim buhneman	pirabeiraba	joinville	moramos imoveis	te0026	47-999966551	7.762,00	2	0	3.146,13	669,93
19	rua timbó	gloria	joinville	w prime imoveis	wp4641	47-30943053	4.870,00	1	0	5.507,26	718,69
20	conselheiro pedreira 1103	pirabeiraba	joinville	w prime imoveis	wp3941	47-30943053	5.349,00	1	1	3.146,13	616,94
21	r agrolandia	gloria	joinville	moramos imoveis	te0035	47-999966551	13.903,00	2	0	5.507,26	978,21
22	r itajuba 753	bom retiro	joinville	sacada empreendimentos	v6598	47-34721255	4.198,00	1	0	3.672,52	666,98
23	pirabeiraba	pirabeiraba	joinville	perfil imoveis	te0090	47-33331015	5.346,00	2	0	3.146,13	608,22
24	guilherme boldt	pirabeiraba	joinville	w prime imoveis	wp1362	47-30943053	5.365,00	2	1	3.146,13	689,91
25	nova brasilia	nova brasilia	joinville	perfil imoveis	te00221	47-33331015	6.109,00	2	1	2.464,34	1.014,90
27	bom retiro	bom retiro	joinville	concelto imoveis	tt0835	47-32266922	13.800,00	1	0	3.672,52	506,26
28	minas gerais 4600	morro do meio	joinville	sandro lrumo corretor	4600	47-99323213	20.259,00	2	0	1.954,32	592,33
29	costa e silva	costa e silva	joinville	shs imoveis	te0918	47-32887750	22.525,00	2	1	3.503,59	998,89
30	floresta	floresta	joinville	salazar imoveis	sa02963	47-38010547	7.224,00	1	1	3.349,47	885,22
34	av santos dumont 4540	industrial norte	joinville	imobiliaria 636	1033625	47-34483636	9.990,00	1	0	2.463,79	600,60
35	tuiuti 3919	aventureiro	joinville	imoville imoveis	2147	47-34550000	10.000,00	2	1	2.261,82	877,00
38	gloria	gloria	joinville	rene imoveis e cons	te0410	47-99090707	22.000,00	1	1	5.507,26	681,82
39	rod BR 101	rio bonito	joinville	salazar imoveis	sao2519	47-38010547	19.218,00	1	0	2.264,75	412,95
41	quinze de novembro	gloria	joinville	taba leitoes	e051001	11-32322000	9.786,00	1	0	5.507,26	500,72
44	industrial 1	industrial 1	joinville	imobiliaria zibell	v5494	47-31300000	26.787,00	2	1	2.463,79	561,02
46	vila nova	vila nova	joinville	imobiliaria zibell	st009	47-31300000	7.083,00	1	0	2.444,76	607,09
48	placido gomes	atiradores	joinville	w prime imoveis/vr	wp4158	47-999069000	19.000,00	2	1	8.120,10	1.111,11
AVALIANDO							26.106,20	2	1	5.465,38	???

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

ANEXO V: MEMÓRIA DE CÁLCULO DO SW UTILIZADO

Relatório Completo



MODELO: MODELO0

Data: 27/08/2024

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 50	Total : 14
Utilizados : 32	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 27

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,83193	Total : 1,95222
Determinação : 0,69210	Residual : 17590167,77079
Ajustado : 0,64649	Desvio Padrão : 0,14921

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 15,17294	D-Calculado : 2,07666
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

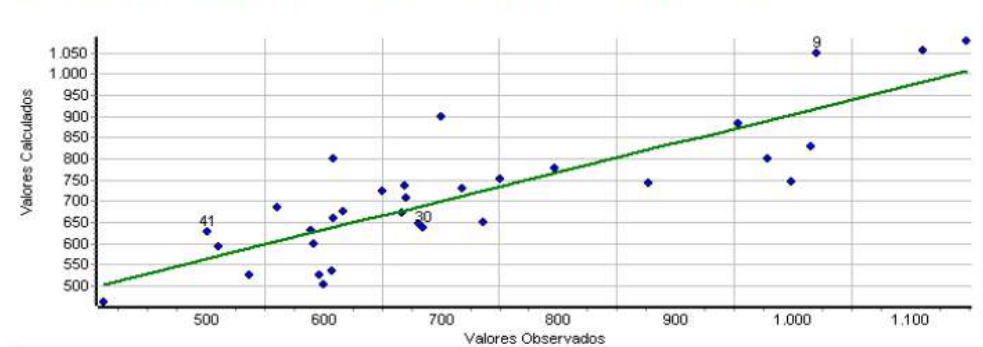
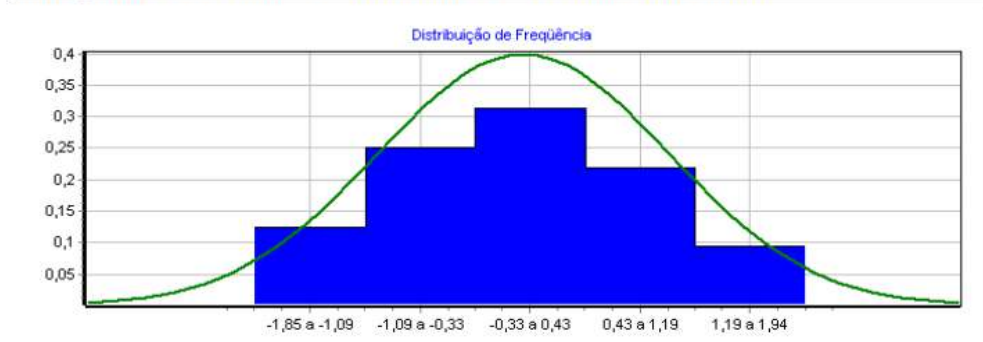
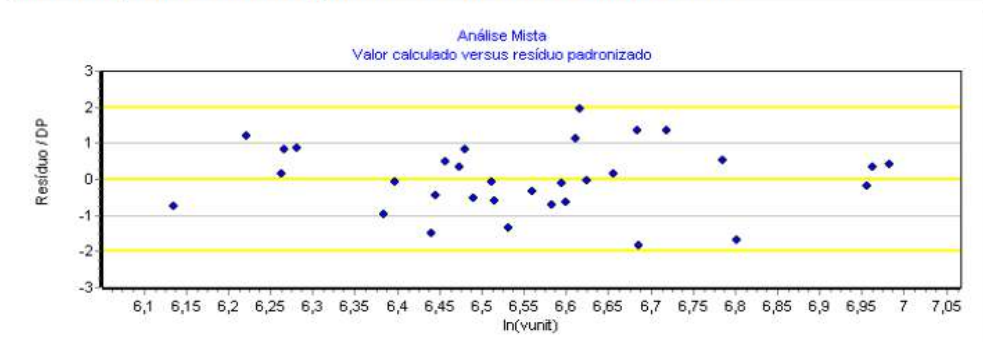
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 266,909901 * 2,718^{(1485,206476 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,287664 * X_2)} * 2,718^{(0,116411 * X_3)} * 2,718^{(0,000071 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 724,12	Coefic. Aderência : 0,70490
Variação Total : 1115498,83	Variação Residual : 329181,28
Variação : 34859,34	Variação : 12191,90
Desvio Padrão : 186,71	Desvio Padrão : 110,42

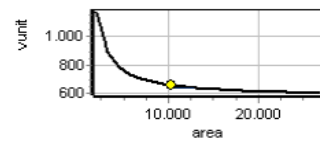
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão****Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS*** valor**

Valor Imóvel em R\$ (oferta ou transação)
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1990000,00 a 22500000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₁ area

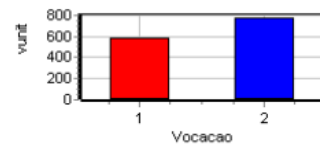
Área do imóvel em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2086,00 a 26737,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,69 % na estimativa

*** n°frentes**

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

X₂ Vocacao

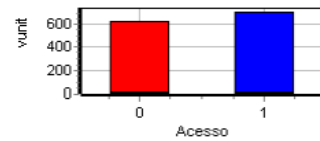
Vocação de uso do terreno, sendo: 1 - residencial, 2 - comercial 3-industrial
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 33,30 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

*** Topografia**

Topografia predominante, sendo: 0 - acidentada, 1 - semiplana 2 - plana
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

X₃ Acesso

Característica da via de acesso à frente do imóvel, sendo: 0 - via secundária, 1 - via principal.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 12,30 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



*** TamFrente**

Tamanho da frente para a via pública (testada). Medida em m.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 15,00 a 140,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

*** DistPolo**

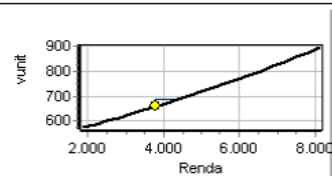
Distância em metros do imóvel até o polo comercial da (sede prefeitura)
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 0,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

*** PIB**

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

X₄ Renda

Renda Bairro dos domicílios permanentes do município de acordo com IBGE (ver ANEXO 8)
Tipo: Proxy
Amplitude: 1880,76 a 8120,10
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,55 % na estimativa



*** Atrativo**

Atratividade do imóvel para seu uso vocacional (de acordo com PD), sendo 0 pouco atrativo e 1 muito atrativo.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

*** Nível**

Nível do imóvel em relação ao logradouro, sendo 0 acima/abaixo e 1 mesmo nível
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

*** Forma**

Forma geométrica do terreno, 0 irregular e 1 regular
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

Y vunitR\$/m².

Tipo: Dependente

Amplitude: 412,95 a 1147,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,64649)
X ₁ area	1/x	4,55	0,01	0,39808
X ₂ Vocacao	x	4,73	0,01	0,37702
X ₃ Acesso	x	1,95	6,14	0,61102
X ₄ Renda	x	4,51	0,01	0,40284

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	area	Vocacao	Acesso	Renda	vunit
X ₁	1/x		58	36	51	66
X ₂	x	-34		2	45	67
X ₃	x	-30	43		23	35
X ₄	x	-14	2	4		66
Y	ln(y)	20	51	34	44	

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	Pto s	I	Pto s
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%	X	20%		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

18 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		833,11
Valores do intervalo de confiança	MAX	892,36
	MÍN	777,79
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,11%
	MÍN	-6,64%
Amplitude do intervalo de confiança		13,75%

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: BENICIO 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	CEP: 89205200
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: GRACILIANO RAMOS	Complemento: PARQUE CIDADE
Bairro: GUANABARA	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.4.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 142,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	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	CEP: 89223002
Tipo Logradouro: AVENIDA	Nº: 1350
Logradouro: SANTOS DUMONT - DE 832 A 1350 - LADO PAR	Complemento:
Bairro: BOM RETIRO	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.5.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 750,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	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 - mcdm, 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 - mcdm. 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 - mcddm. 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
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 565,60
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 1.951,00
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
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: DOUTOR PLÁCIDO GOMES - DE 266/267 AO FIM
Bairro: ANITA GARIBALDI

CEP: 89202050
Nº: 408
Complemento: ANEXO APOIO HMSJ
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.13.2 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: 728,26
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 2.314,71
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

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14613434

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.gov.br/app/view/sight/externo?form=Services>, 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 Guarani - 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 a 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	0

Valores de BDI por Tipo de Obra			
Tipo de Obra	1o quartil	Médio	3o quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE	20,76%	24,18%	26%
CONSTRUÇÃO e MANUT. ESTAÇÕES DE REDE DISTRIBUIÇÃO ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	28%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	31%
Fonte:ACÓRDÃO No 2622/2013 – TCU – Plenário			

Tabela 2				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA	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
	APARTAMENTO	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

Fator de Comercialização

TIPOS DE PRÉDIOS	VANTAGEM DA COISA FEITA			
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
1.) Grande Estrutura	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
2.) Pequena	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3.) Industrial comum	15%	15% a 12,5%	12,5% a 7,5%	7,5% a 0%
4.) Residencial	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5%	5% a 0%

Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Jr.

Fator de Comercialização: Também chamado de 3º componente ou Vantagem da coisa feita, é determinado de forma mais prática através de um percentual aplicado sobre a soma do “capital terreno” e “custo da construção”. É calculado pela soma dos juros correspondentes à imobilização do “capital-terreno” e do “capital-construção” durante o período de construção, mais o lucro do empresário pelos riscos e trabalho de montagem do conjunto. O conceito da “vantagem da coisa feita” é semelhante ao do “valor em marcha”, também chamado pelos ingleses de “going value” ou “going concern value”.

Para facilidade de cálculos são apresentadas a seguir as tabelas percentuais, para os tipos mais encontráveis de imóveis, considerando os prazos normais de execução das respectivas construções, principalmente quando em avaliações expeditas.

Fonte: MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha . *Vantagem da coisa feita* no método do custo. São Paulo: Ibapec/Pini (Engenharia de Avaliações), 1974. MEIRELLES .

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Julho/2024, para ser usado em Agosto/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Agosto/2024. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

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

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.531,36	0,63%
PP-4	2.322,62	0,51%
R-8	2.207,65	0,48%
PIS	1.773,54	0,58%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.041,29	0,67%
PP-4	2.843,00	0,59%
R-8	2.512,31	0,61%
R-16	2.424,70	0,58%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.676,50	0,90%
R-8	2.964,23	0,77%
R-16	3.136,81	0,56%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.890,88	0,58%
CSL-8	2.519,78	0,60%
CSL-16	3.366,78	0,58%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.055,25	0,56%
CSL-8	2.726,45	0,58%
CSL-16	3.632,58	0,56%

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

RP1Q	2.719,13	0,53%
GI	1.415,48	0,72%

PMJ HOSP SÃO JOSE 21.000M2 VALOR VENAL P/SEGURO AGO/24

[Lote/Terreno à venda em Jd. ...](#)
[Lote/Terreno na Rua Marquês ...](#)

[VivaReal](#)
[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[DESCOBRI](#)
[FRANQUIABRILHO](#)
[ANUNCIAR IMÓVELS](#)
[ENTRAR](#)



[7 fotos e vídeo](#)
[70](#)

[Lote/Terreno à venda, 4165 m² por R\\$ 4.900.000](#)
[Cód. VRF191](#)
[- SC VER NO MAPA](#)

COMPRAR
R\$ 4.900.000

Condições: **Não informado**

[Lote/Terreno à venda em Joró](#) / [Lote/Terreno na Avenida Sarmiento](#)

[Inkareal.com.br/procure/lote-terreno-cilindrico-industrial-barras-poleiro-9998m2-avenida-65600000-46-269806130/](#)

[Imagem](#) [Street View](#) [3D](#) [Mapa](#)



7 fotos

Preço / Venda / SC / Lote/Terreno à venda em Joró / Distrito Industrial / Avenida Sarmiento

Lote/Terreno à Venda, 9998 m² por R\$ 6.500.000
CCO 99.98%

Avenida Sarmiento Duemont, 4154 - Distrito Industrial, Joró/SC - [VER NO MAPA](#)

 9998m²

 Não informado

 Não informado

 6 vagas

COMPRA
R\$ 6.500.000

Condomínio
 IPTU

Não informado
 Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.zillow.com.br/Imovel/106-terreno-cilindrico-industrial-barras-poleiro-9998m2-avenida-65600000-46-269806130/>

Cod-4

</

Cod-7

Lote/Terreno à venda em Jor - **Lote/Terreno na Rua Barroso**

https://www.zillow.com.br/imoveis/lote-terreno-gloria-dalmeida-jornelle-7391-m2-venda-R\$4.500.000-lot-2570086239/

Lote/Terreno à Venda, 7391 m² por R\$ 4.500.000 Cadastrado em 2014

Rua Barroso, 185 - Glória, Jornelle - SC, VER BO MAPA

7391 m²	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR
---------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

Simular Financiamento

COMPRAR
R\$ 4.500.000

Condomínio (IPTU) **Não informado**
Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE:
W Prime Imóveis LTDA

+Profile

Cod-8

Imagem de uma página de anúncio de venda de terreno no Zillow. O anúncio é para um lote/terreno de 4800 m² por R\$ 4.200.000, localizado em Rua Alfredo Hebecker, 115 - Saguaçu, Jemite - SC. O anúncio inclui uma galeria de imagens, uma seção de informações sobre o imóvel (como o preço e a localização) e uma seção de detalhes do anúncio (como o tipo de imóvel e o estado).

Cod-9

Cod-10

Lote/Terreno à Venda, 5624 m² por R\$ 2.800.000

Rua dos Jacarandás, 554 - Petrópolis, Jaraguá - SC. VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 2.800.000

Condomínio: Não informado
 IPTU: Não informado

Solicitar Valores

Cod-11

The screenshot shows the VivaReal website interface. At the top, there's a navigation bar with links like 'COMPRAR', 'ALUGAR', 'IMÓVEIS NOVOS', 'DESCOBRIR', 'FINANCIAMENTO', and 'IMPLANTAR IMÓVEIS'. Below this, a large aerial map displays the property location, highlighted in green. To the right of the map, there's a sidebar with additional images and details. The main text area below the map reads: 'Lote/Terreno à Venda, 4986 m² por R\$ 1.900.000'. The price is prominently displayed in large, bold letters. Below the price, there's a small code 'COD: 09H193'. On the right side of the page, under the heading 'COMPRAR', the price 'R\$ 1.900.000' is repeated. At the bottom right, there are fields for 'Constantes' and 'Não informado'.

Cod-12




3 fotos

Lote/Terreno à Venda, 4012 m² por R\$ 3.200.000

COD: 99F2396

Rua Hermes Marques, 218 - Anita Garibaldi, Joinville - SC. [VER NO MAPA](#)

4012m²

Não informado

Não informado

Não informado

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

SIMULAR FINANCIAMENTO

COMPRA

R\$ 3.200.000

Condomínio

PTU

Não informado

Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE:

W Prime Imóveis LTDA

oPrime

Cod-13

Cod-14

Cod-15

[Lote/Terreno à venda em SC](#) x [Lote/Terreno na Rua Valença](#) x

[insanepl.com.br/move/lote-a-venda-guarabara-bairro-goncalves-9164m2-rua-556700000-tp-2587615667/](#)

[insanepl](#) [insanepl](#) [insanepl](#) [insanepl](#)



[20 fotos](#)

[Lote/Terreno à venda em SC / Lote/Terreno à venda em jardim / Guarabara / Rua Valença](#)

Lote/Terreno à Venda, 9164 m² por R\$ 6.200.000

[Código 9164m2](#)

[Rua Valença, 240 - Guarabara, jardim - SC 95080-000](#)

COMPRAR R\$ 6.200.000	
Condomínio IPTU	SOLICITAR R\$ 271

[9164m²](#)

[Não informado](#)

[Não informado](#)

[8 vagas](#)

[https://www.insanepl.com.br/move/lote-a-venda-guarabara-bairro-goncalves-9164m2-rua-556700000-tp-2587615667/](#)

Cod-16

40 fotos e vídeo

Cod-19

Imagem de uma página de anúncio de venda de terreno no Zillow. O anúncio mostra uma foto aérea de um terreno com uma piscina e uma casa, com o preço de venda de R\$ 3.500.000. O anúncio também menciona a localização: Rua Timbó, 1 - Gênia, Joinville - SC. O botão "SOLICITAR" está visível.

Cod-20

Cod-21

Cod-22

[Lote/Terreno à venda em Javite](#) / [Lote/Terreno na Rua Itajuba](#)

VivaReal.com.br/imoveis/lote-a-venda-boim-nativo-calmon-javite-id=190m?ver=3.52800000&id=3561542186/

Imagens | FotoTela | Mapa

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANALISAR IMÓVEIS FERRAS

< >

4 fotos

Início / Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Javite / Bom Nativo / Rua Itajubá

Lote/Terreno à Venda, 4198 m² por R\$ 2.800,00

COD. VIVR00

[COMPRA](#)

R\$ 2.800,00

Consultar mais Não informado

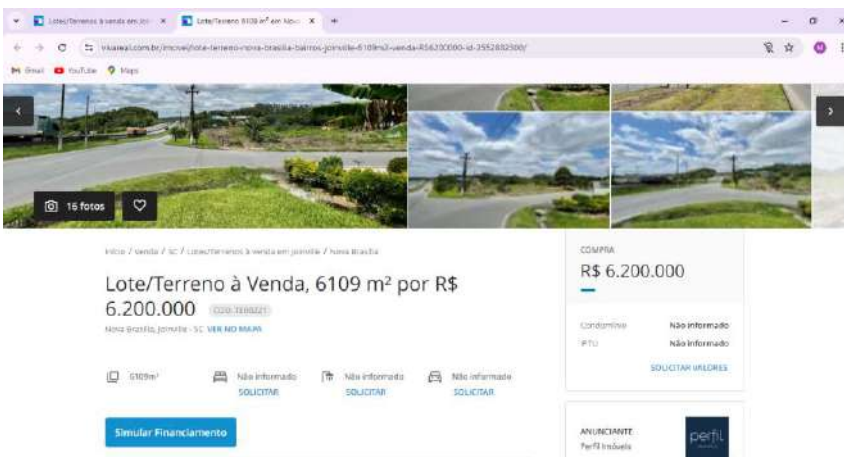
<https://lotes.vivareal.com.br/terrenos-lote-a-venda-boim-nativo-calmon-javite-id=190m?ver=3.52800000&id=3561542186/> NO MAPA

Cod-23

Cod-24

Imagem de uma página de anúncio de um lote/terreno à venda no Zillow. O anúncio mostra uma foto de um terreno com uma casa de madeira ao fundo. O preço de venda é R\$ 3.755.000,00. O anúncio também menciona a localização: Rua Guilherme Boas, 1 - Prato da Jurema, Jurema - SC.

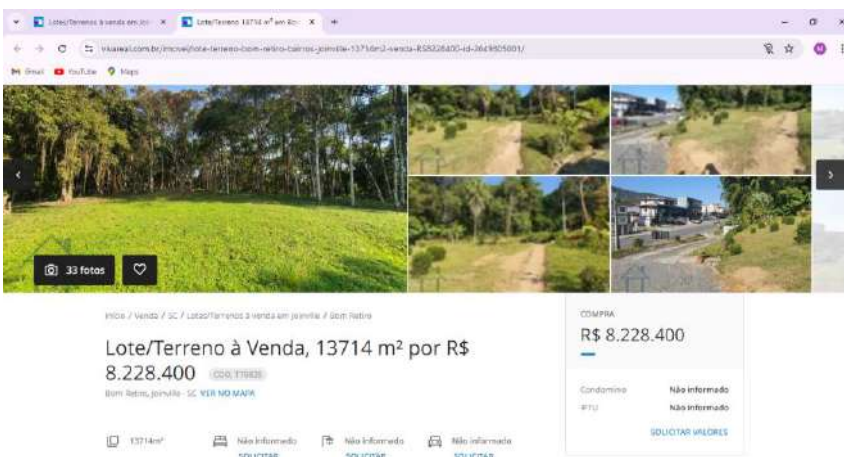
Cod-25



Cod-26



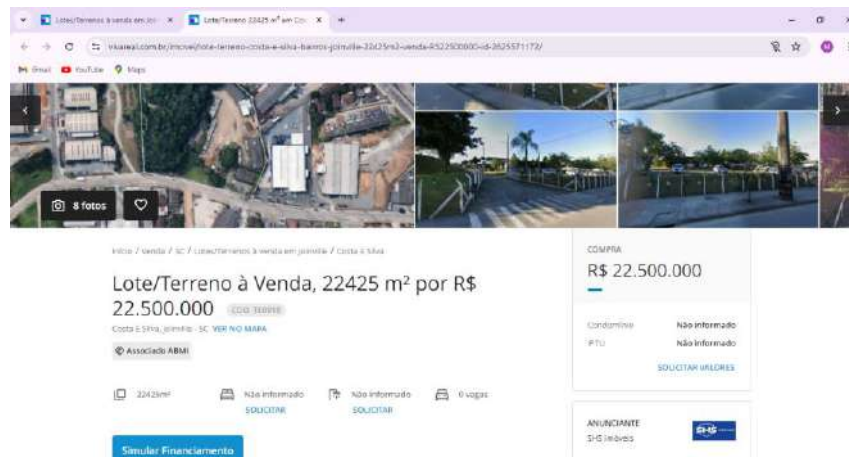
Cod-27



Cod-28



Cod-29



Cod-30



Cod-31

Imagem de uma página de anúncio de um lote/terreno à venda no Zillow. O anúncio mostra uma foto aérea do terreno e uma foto da paisagem. O preço de venda é R\$ 3.150.000,00. O anúncio também menciona o tamanho do terreno (5086 m²) e o endereço (Estrada da Mta, 6111 - Praterópolis, Joinville - SC).

Cod-32





Lote/Terreno à Venda em Jussara / SC - Ver no Mapa

Lote/Terreno à Venda, 4363 m² por R\$ 3.500.000

Rua Dona Elsa Meneses, 1041 - Costa e Silva, Jussara - SC

4363m² Não informado Não informado 6 vagas

[Solicitar Informações](#)

Simular Financiamento

Cod-33

Cod-34

A screenshot of a web browser displaying a real estate listing. The browser's address bar shows a URL from 'imoveis.com.br'. The page features three aerial photographs of a large, green, undeveloped lot. Below the photos, the text reads 'Lote/Terreno à Venda, 9998 m² por R\$ 6.000.000'. To the right of the price is a small red tag that says 'COTA 0149926'. Below this, it says 'Avenida Santos Dumont, 4540 - Zona Industrial Norte, Jurema - SC' and 'VER NO MAPA'. On the right side of the page, there is a box with the word 'COMPRAR' above the price 'R\$ 6.000.000'. Below the price, it says 'Contratado R\$ 0' and 'R\$ 2.330'. At the bottom of this box is a blue button labeled 'SOLICITAR'. Below the main text, there are four icons with labels: a house icon for '300m²', a document icon for 'Não informado', a document icon for 'Não informado', and a car icon for '6 vagas'. At the bottom left, there is a blue button labeled 'Simular Financiamento'. At the bottom right, there is a green button labeled 'Contato por WhatsApp' and a red button labeled 'Quero visitar'.

Cod-35

Cod-36

Imagem de uma página de anúncio de um lote/terreno à venda no Zillow. A página mostra uma foto do terreno e uma vista aérea. O preço de venda é R\$ 3.600.000,00 por 6.160 m². O anúncio está em português e menciona a localização em Pradópolis, SP.

Cod-37

Imagem de uma página de anúncio de venda de terreno no Zillow. O anúncio mostra uma foto aérea de um terreno com uma estrada e uma área de construção. O texto do anúncio indica: "Lote/Terreno à Venda, 6585 m² por R\$ 3.000.000". Abaixo, há uma seção com informações adicionais, incluindo o preço por m², o tipo de terreno e a localização. O preço por m² é de R\$ 455,76. O tipo de terreno é "Lote/Terreno". A localização é "Zona Industrial Nova, Jorville - SC 89104-000".

Cod-38

Imagem de uma página de anúncio de venda de terreno no Google Maps. O anúncio mostra uma área de terreno de 22.000 m² por R\$ 15.000.000, localizada em Jurema, São Paulo. O anúncio é classificado como "Lote/Terreno à Venda" e inclui uma opção de "COMPRAR" por R\$ 15.000.000. O anúncio também menciona "4 fotos" e "4 vídeos".

Cod-39

Cod-40

Cod-41

[Lote/Terreno à venda em São João](#) / [Lote/Terreno na Rua Quiróz de Nova](#)
[viva-real.com.br/mc/ve/lotas-terrenos-gloria-baires-jardim-276m2-venda-25a-00000-40-370533374/](#)

[Comprar](#) [Alugar](#) [Imóveis Novos](#) [Descobrir](#) [Financiar Imóvel](#) [Anunciar Imóvel](#) [Entrar](#)




4 fotos

Início / [Venda](#) / [SC](#) / [Lote/Terreno à venda em Jariville](#) / [Gloria](#) / [Rua Quiróz de Nova](#)

Lote/Terreno à Venda, 9786 m² por R\$ 4.000.000

Rua Quiróz de Nova, 9786 m² - Gloria, Jariville - SC. VER NO MAPA

COMPRA: R\$ 4.000.000	Condomínio: Não informado
---------------------------------	------------------------------

Cod-42

[Lote/Terreno à venda em Jd. ...](#)
[Lote/Terreno na Rua Paulo S...](#)

[vivaREAL.com.br/imovel/lote-terreno-1-quarto-casa-industrial-corta-balneario-jardim-com-garagem-19219m2-venda-R\\$6990000-ck-364280311/](#)

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

VivaReal
[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVO](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[REINICIAR IMÓVEIS](#)
[FERRAS](#)



[2 fotos](#)

Início / Venda / Jd. / Lote/Terreno à venda em jardim / Zona Industrial Norte / Rua Paulo Motechski

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 19219 m² por R\$ 6.990.000
[ID: 329594817](#)

COMPRA: **R\$ 6.990.000**

Condomínio: **Não informado**

Cod-43

Compre Imóveis em Joinville

Imóveis à venda (3701) São J

zibei.com.br/immobiles/terreno-500030m2-venda-sao-marcos-joinville-454561?topico=5705&mod_empresa=8

Imail Realize Maps

Nos siga: f b

(47) 3321-7000 Vendas e Locação: (47) 3321-7000 Sobre nós Contato

Terreno à venda no bairro São Marcos - Joinville

R\$ 28.000.000,00

37 003,08m²

Fale pelo WhatsApp

Venda R\$ 28.000.000,00

* Os valores de condomínio e taxa são apenas medos e podem sofrer alterações. Ligar Cobrar.

FAÇA UMA SIMULAÇÃO

Tenho interesse neste imóvel

Cod-44

[Comprar imóveis em Joinville](#) x [Terreno à venda 5/5300, Zoré](#) x

[Zel.com.br/imovel/terreno-a-venda-zona-industrial-norte-joinville-tc-c5d3f/apac-cv54866cc_empresa-1](#)

[Home](#) [Fale Us](#) [Map](#)

Não siga: [\(47\) 3121-7000](#) [Vendas e Locação: \(47\) 3121-7000](#) [Sobre nós](#) [Contato](#)

FACHADA

R\$ 15.000.000,00

TERRENO PERMITIDO

Terreno à Venda no bairro Zona Industrial Norte - Joinville

R\$ 15.000.000,00

26.737,8m²

[Fale pelo WhatsApp](#)

Venda **R\$ 15.000.000,00**

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

FAÇA UMA SIMULAÇÃO

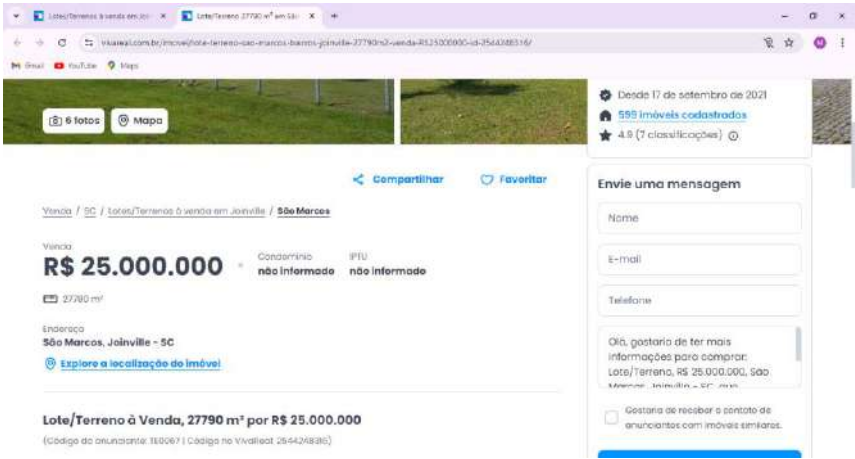
Tenho interesse neste imóvel

Cod-45

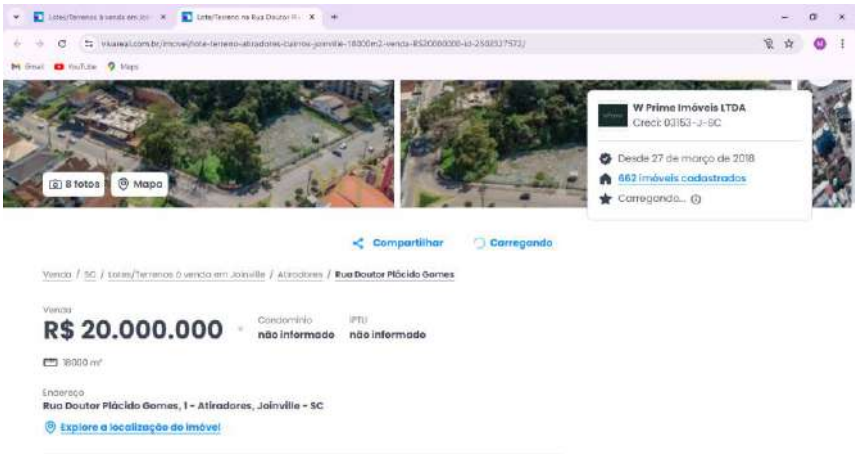
Cod-46



COD-47



COD-48



COD-49

5 fotos

Mapa

Desde 5 de fevereiro de 2021

274 imóveis cadastrados

5.0 (2 classificações)

Compartilhar

Favoritar

Venda / SC / Lote/Terrenos à venda em Joinville / Aventureiro / Rua Tuluti

Venda:
R\$ 8.770.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 300/ano

10000 m²

Endereço
Rua Tuluti, 3919 - Aventureiro, Joinville - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 10000 m² por R\$ 8.770.000

(Código do anunciante: 2471) (Código no Vivastreet: 268926904)

[Siga este anúncio](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 8.770.000, Rua Tuluti, 3919 - Aventureiro, Joinville - SC

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

COD-50

6 fotos

Mapa

Desde 30 de março de 2018

181 imóveis cadastrados

Corregendo...

Compartilhar

Corregendo

Venda / SC / Lote/Terrenos à venda em Joinville / Zona Industrial Norte / Rua dos Berarós

Venda:
R\$ 15.000.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

26737 m²

Endereço
Rua dos Berarós, 400 - Zona Industrial Norte, Joinville - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 26737 m² por R\$ 15.000.000

(Código do anunciante: V5494) (Código no Vivastreet: 2699010616)



LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉDIO COMERCIAL em TERRENO URBANO



Imóvel: **Terreno urbano com prédio comercial
(anexo de apoio do HMSJ)**

Endereço: Rua Dr. Plácido Gomes nº 408 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC

Inscrição Municipal: 13-20-13-56-1604

CEP: 89202-050

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 DA EDIFICAÇÃO
 - 8.1 ASPECTOS ARQUITETÔNICOS, PAISAGÍSTICOS E FUNCIONAIS
 - 8.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
 - 8.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO
 - 8.4 CUSTOS DE REPRODUÇÃO
9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS
 - 10.1 METODOLOGIA
 - 10.2 ANÁLISE DO MERCADO LOCAL E PESQUISA
 - 10.3 TRATAMENTO DE DADOS
 - 10.4 VARIÁVEIS DO MODELO
11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (item 9 da ABNT NBR 14653-2)
12. CONCLUSÃO (VI)
 - 12.1 CÁLCULO TERRENO
 - 12.2 CÁLCULO EDIFICAÇÃO
13. 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 PRÉDIO COMERCIAL em TERRENO URBANO	
			
26°18'37.19"S 48°50'49.04"O			
Endereço:	Rua Dr. Plácido Gomes nº 408 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC		
Objetivo e Finalidade:	Determinação do valor de mercado de terreno urbano com edificação com a finalidade de contratação de seguro predial		
Solicitante:	MUNICÍPIO DE JOINVILLE - Secretaria de Administração e Planejamento	Termo de Contrato nº 810/2024	
Matrícula:	Matrícula nº 17.318		
Tipologia:	Terreno urbano com prédio comercial		
Metodologia:	Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida a partir do valor do terreno (obtido através do método comparativo de dados de mercado) acrescido os custos de reprodução das benfeitorias (obtido através de método de quantificação de custo) devidamente depreciado e com a aplicação do fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado na época da avaliação, ou seja: $VI = (VT + VB) * FC$ onde: VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria e FC é o fator de comercialização.		
Especificação da avaliação:	Fundamentação:	GRAU II	Precisão: GRAU III

ÁREA TERRENO (m²)	728,26	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	2.314,71
VALOR TOTAL (TERRENO + BENFEITORIA)	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
	R\$9.196.825,00	R\$9.330.838,00	R\$9.490.943,00
Resultado da Avaliação:	R\$ 9.330.838,00		

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	:	<i>Terreno urbano com prédio comercial</i>
Endereço	:	<i>Rua Dr. Plácido Gomes nº 408 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC</i>
CEP	:	<i>89202-050</i>
Coordenadas Geográficas	:	<i>26°18'37.19"S 48°50'49.04"O</i>
Inscrição Imobiliária	:	<i>13-20-13-56-1604</i>
Matrícula	:	<i>Matrícula nº 17.318</i>
Cartório	:	<i>CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2º CIRCUNSCRIÇÃO DE</i>
ÁREA TERRENO (m²)	:	<i>728,26</i>
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	:	<i>2314,71</i>

2. FINALIDADE DO LAUDO

Objetivo	:	<i>Determinação do valor de mercado de terreno urbano com</i>
Finalidade	:	<i>com a finalidade de contratação de seguro predial</i>

3. CONTRATANTE

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

4. PROPRIETÁRIO

Nome	:	<i>HOSPITAL MUNICIPAL SÃO JOSÉ</i>
CPF/CNPJ	:	<i>CNPJ: 84.703.248/0001-09</i>

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

»» na matrícula do imóvel consta a área do terreno e a averbação de área construída da edificação que diverge da informação constante no Projeto Arquitetônico fornecido, sendo usada nesta avaliação a área de terreno (728,26 m²) e área construída (2.314,71m²) constante na Planta de Projeto Arquitetônico.



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: 15h

7.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Descrição resumida terreno	:	terreno é plano de formato regular onde está implantado um prédio do tipo COMERCIAL-ESCRITÓRIO de 5 pavimentos, sendo 1 pavimento térreo com mezanino e mais 4 pavimentos. A edificação em estado de NOVA com padrão construtivo MÉDIO.
Uso Atual	:	prédio de apoio do HMSJ
Uso Vocacional	:	comercial
Situação no quarteirão	:	meio de quadra
Formato	:	regular
Nível do logradouro	:	mesmo nível do logradouro
Relevo e topografia	:	plano com pequeno auge para o fundo
Via de acesso	:	secundária
Acessibilidade	:	direta
Superfície total (m²)	:	728,26
Frente/testada (m)	:	15,7
Profundid. equivalente (m)	:	46,39
% aproveit.	:	3,18
Cobertura vegetal	:	não possui
Cursos de água	:	não possui
Passivo ambiental	:	solo seco sem passivo ambiental aparente

7.3 REGIÃO

MACRORREGIÃO (MUNICÍPIO)	O município de Joinville fica no norte do estado de Santa Catarina a 177 Km da capital Florianópolis. Tem uma área de 1.127,947 km² 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 (área urbana de adensamento prioritário) em zona AUAP (área 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	misto e comercial (vias principais) e residencial (vias secundárias)		
Relevo Predominante	plano		
PD	LEI COMPLEMENTAR nr. 620 de 12/09/2022	coef. Aproveit. (IA)	4,00
ZONEAMENTO	AUAP - S01 - Área Urb. Adensamento Secundário	taxa ocupação (TO)	0,60

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

8.1 ASPECTOS ARQUITETÔNICOS, PAISAGÍSTICOS E FUNCIONAIS

PRÉDIO COMERCIAL de 5 pavimentos (terreo+4), com itens construtivos convencionais estrutura de concreto e paredes de alvenaria, com acabamentos de padrão médio. A edificação em estado de NOVA, possui plantas livres com suas funções distribuídas por paredes de alvenaria, além de paredes de gesso acartonado e divisórias móveis. As fachadas no estilo moderno apresentam pintura na cor branca e detalhes na cor cinza escura. Esquadrias de alumínio na cor preta. Na cobertura laje impermeabilizada sob platibanda. Com elevadores e ar condicionado.

8.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Descrição funcional avaliando	:	de acordo com a planta de projeto arquitetônico o prédio de concreto e alvenaria, possui área total construída de 2.314,71 m ² sobre um terreno com área superficial de 728,26 m ² , a área construída se distribui pelos andares cujo acesso podem ser feitos por elevadores e escadas, possui fechamento total com muros nas laterais e fundos e será utilizado como prédio de apoio ao Hospital Municipal São José, sendo ligado a ele por passarela de ferro e vidro a partir do 2o pavimento (em construção). Na parte frontal uma guarita de segurança com portã de acesso a pedestres e ao lado portões de elevação para docas de carga/descarga no piso térreo.
Tipologia (Classe/Grupo)	:	COMERCIAL-PRÉDIO ESCRITÓRIOS
Padrão Construtivo	:	MÉDIO
Área Construída (m²)	:	2314,71

8.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade Real	:	2
Idade Aparente	:	2
Vida Referencial	:	60
valor residual " R " % /100	:	0,2
idade % vida referencial	:	3,33%
Coeficiente K	:	0,976
SISTEMAS CONSTRUTIVOS x CONSERVAÇÃO (ANEXO VIII-ROSS HEIDECHE)		
ESTRUTURA	b	alvenaria e concreto
PAREDES	b	alvenaria e gesso acartonado
ESQUADRIAS	b	alumínio e vidros
INST. ELÉTRICAS	b	básicas, circuitos independentes
INST. HIDRÁULICAS	b	básicas, aparelhos e equipamentos comerciais
REVESTIMENTOS PISOS/PAREDES	b	cerâmica e paviflex / cerâmica áreas úmidas e pintura sobre reboco
FORRO	b	gesso
COBERTURA	b	laje sob platibanda
estado geral de conservação	b - entre nova e regular	

8.4 CUSTO DE REPRODUÇÃO - CUB (SINDUSCON)

TIPO DE CONSTRUÇÃO	:	COMERCIAL - Padrão NORMAL - CSL-8
Mês CUB - SINDUSCON	:	JULHO/2024 para ser usado em AGOSTO/2024
Valor CUB	:	2.519,78

9. 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 de uso residencial e comercial, com imóveis de pequeno e médio porte, principalmente nas vias principais da região, além de residências de baixo e médio padrão construtivo.

Os seguintes indicadores do mercado imobiliário foram identificados:

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

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

MÉDIA

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

10.1 METODOLOGIA

Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida a partir do valor do terreno (obtido através do método comparativo de dados de mercado) acrescido os custos de reprodução das benfeitorias (obtido através de método de quantificação de custo) devidamente depreciado e com a aplicação do fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado na época da avaliação, ou seja: $VI = (VT + VB) * FC$ onde: VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria e FC é o fator de comercialização. O método evolutivo, quando puder ser empregado, pode ser considerado como método eletivo para a avaliação dos imóveis cujas características atípicas impliquem na inexistência de dados de mercado em número suficiente para fazer o uso do método comparativo direto de dados de mercado. Neste caso, a característica da tipologia do imóvel avaliando, ou seja, terrenos grandes com edificações atípicas determinou a escolha do método evolutivo para esta avaliação, pois não foram encontrados uma quantidade de elementos amostrais suficiente de imóveis com características semelhantes.

10.2 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.

10.3 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

50 DADOS UTILIZADOS

38

10.4 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 terreno - quantitativa (-)	Área do terreno, em m²
0 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
* 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
* 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.
0 dormitórios - quant. (+)	qtde de dormitórios

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

MÉTODO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	Pontos	GRAU DE PRECISÃO
MCDDM - Terreno	GRAU II	17 Pontos	GRAU III
Método QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS - Benfeitoria	II	7	-
Método EVOLUTIVO - Benfeitoria	II	7	-

12. 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.

12.1 CÁLCULO DO TERRENO

Atributos de Entrada

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra	
area	1/x	728,26	412,00	2.750,00	1.001,42	area (m²)= 728,26
Vocacao	x	2,00	1,00	2,00	1,61	vocação= 2 - comercial
Topografia	x	2,00	1,00	2,00	1,55	Topog.= 2 - plano
Renda	x	5.465,36	2.267,46	8.120,10	5.408,20	Renda= 5.465,36 Anita Garibaldi
Atrativo	x	1,00	0,00	1,00	0,55	(*) Atrativo= 1-sim
vunit	1/y	2.055,06	846,99	2.380,60	1.597,40	Vunit= 2.055,06

(*) terreno urbano com vocação de uso comercial, em área de valorização imobiliária crescente.

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\$1.887,76	R\$2.055,06	R\$2.254,91
% Mínimo	Amplitude	% Máximo
8,14%	17,87%	9,72%

12.2 CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

No Método de Quantificação do Custo, os custos das benfeitorias em estado de novas são estimados utilizando os custos unitários básico padrão publicados pelo Sinduscon/SC, no site <http://www.sinduscon-sc.com.br> acrescidos da taxa de BDI (benefícios e despesas indiretas) e calculado com atendimento as normas específicas para cada caso.

CUB/SC - NBR 12.721- Versão 2006		JULHO/2024 para ser usado em AGOSTO/2024	
Classificação do Imóvel:	COMERCIAL - Padrão NORMAL - CSL-8		
Área construída (m²)	CUB (R\$/R\$/m²)	BDI (*)	Valor Total (Custo+BDI)
2.314,71	2.519,78	22,12%	R\$ 7.122.722,23

(*) anexo VII - VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA (ACÓRDÃO No 2622/2013 – TCU – Plenário)

Considerando a depreciação física das edificações e benfeitorias, em função da vida útil e idade aparente, com utilização de metodologia consagrada na área de engenharia de avaliações, conforme anexo VIII: Tabela de depreciação física Ross Heidecke:

Idade Real/Aparente	2 e 2
Vida útil referencial	60
Valor residual " R " % /100	0,2
Idade em % de duração: (Idade/Vida Útil)	3,33%
Estado de conservação	b - entre nova e regular
Coeficiente K Tabela Ross Heidecke)	0,976
Coeficiente de depreciação	0,019
VALOR DA BENFEITORIA	
Custo benfeitorias + BDI:	R\$ 7.122.722,23
Custo Total benfeitorias depreciadas	R\$ 6.985.965,96

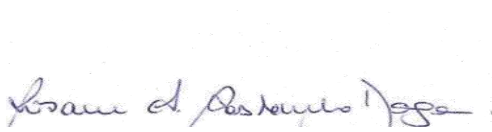
13. ENCERRAMENTO

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 TERRENO (m²)	728,26	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	2.314,71
	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Valor Terreno (R\$)	R\$1.374.780,00	R\$1.496.620,00	R\$1.642.160,00
Valor Edificação (R\$)	R\$6.985.965,96		
Valor TOTAL (Terreno + Edificação)	R\$8.360.750,00	R\$8.482.580,00	R\$8.628.130,00
Valor Total c/ FC: 10,00%	R\$9.196.825,00	R\$9.330.838,00	R\$9.490.943,00
Resultado da Avaliação:	R\$ 9.330.838,00		

* Fator Comercialização: percentual aplicado sobre a soma do terreno e do custo das benfeitorias, também conhecido como "vantagem da coisa feita". (anexo VIII), aplicado fc para prédios comerciais novos.


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

ANEXO I: Documentação do Imóvel (Matrículas) / (PLANTAS)

Visualização gerada em 22/05/2024 15:30:48. Não vale como certidão.

CNM: 108506.2.0017318-38
Ficha Nº. 01

Livro Nº. 2 REGISTRO GERAL Ano 1993

Matrícula Nº. 17.318. Data: 13 de outubro de 1.993.

IMÓVEL:-O TERRENO situado nesta cidade, fazendo frente pa-
.....ra a rua Plácido Gomes, com 15,70 metros, tendo
de fundos pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel,
47,00 metros, confrontando-se com terras de Oscar Pinheiro
e pelo lado esquerdo, também com 47,00 metros, confrontan-
do-se com terras de José Reck, fazendo o travessão dos fun-
dos com 15,70 metros, confrontando-se com terras do Hospi-
tal Municipal São José, contendo a área total de 738,00 me-
tros quadrados; edificado com uma casa de moradia sob nº.-
408; **PROPRIETÁRIO:**- CASEMIRO SLONCZEWSKI, brasileiro, casa-
do, residente nesta cidade; **TÍTULO AQUISITIVO:**- Transcrito
sob nº 5.722 as fls. 110 do livro nº 3/C desta 2ª.Circuns-
crição. O Oficial: 10

R.1-17.318:- Joinville, 13 de outubro de 1.993. **TRANSMI-**
.....**TENTE:**- O Espólio de Casemiro Slonczewski, fa-
lecido nesta cidade, em data de 26 de julho de 1968, casa-
do com Alice Taborda Slonczewski; **ADQUIRENTES:**- CASEMIRO
SLONCZEWSKI FILHO, separado judicialmente, corretor de imó-
veis, portador do CPF. nº 020.244.039-72 e da CI.415.659PR
MARIA ALICE TABORDA SLONCZEWSKI, separada, do lar, portado-
ra da CI. 189.119-SC e do CPF nº 253.524.159-52, residen-
tes nesta cidade, a rua Dr. Plácido Gomes nº 408; ADOLPHO
TABORDA WERNECK DE CAPISTRANO e sua mulher EURIDES POMIM
WERNECK CAPISTRANO, ele do comércio, CI. 130.418-PR, ela
do lar, CI. 4.227.081-PR, residentes e domiciliados em Cu-
ritiba-PR, na rua Antonio Gruba, 150, CPF. 111.056.749-91;
ALICE WERNECK AMARAL, viúva, funcionária pública municipal
residente em Curitiba-PR, na rua Professora Maria José Go-
doi nº 215, CI. 1.613.264-PR, CPF. nº 363.335.429-53; ADO-
LICE WERNECK VIEIRA, viúva, do lar, residente e domicilia-
da em Itajaí, SC, na rua Hercílio Luz, 306, aptº. 301, CI.
4R-308.559-SC e CPF. nº 739.194.389-49, a estes proprietá-
rios supra, ficará pertencendo 1/6 (um sexto) ideal dos
bens acima e aos herdeiros: WERLY WERNECK DE CAPISTRANO JU-
NIOR, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com
JURACY WERNECK DE CAPISTRANO, brasileiros, professores, do-
miciliados e residentes nesta cidade, a rua Julio de Mes-
quita nº 79, CPF. nº 249.230.339-91, CI. 2/R-686.536-SC e

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 2ª. CIRCUNSCRIÇÃO
Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CUC/Nº 83.645.335/0001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Continuação da matrícula N.º 17.318.

2R-238.241-SC, respectivamente; AGLAE WERNECK DE CAPISTRANO, separada judicialmente, contadora, domiciliada a residente nesta cidade, na Av. Getúlio Vargas nº 501, apt.º 22, CI. 2R-1478 877-SC e CPF. nº 519.949.479-91; MARCO AURELIO WERNECK DE CAPISTRANO e sua mulher CLEIDE MARIA MEYER WERNECK DE CAPISTRANO bancário, CI. 2R-104.773-SC e CPF. 055.144.879-20, ela do lar, CI. 2/R-198.252-SC, CPF. nº 902.466.599-04, brasileiros, domiciliados nesta cidade, a Av. Procópio Gomes, 110; JULIO CESAR WERNECK DE CAPISTRANO, separado judicialmente, contador, residente e domiciliado nesta cidade, CI. 2R-178.941-SC, CPF. nº. 194.244.269-68; a todos estes proprietários, em conjunto 1/6 (um sexto) ideal dos bens desta matrícula; TITULO:- Formal de Partilha julgado por sentença em 21/09/93; FORMA DO TITULO:- Formal de Partilha de 1.º de outubro de 1.993, passado pelo MM. Juiz Substituto em exercício na 2.ª Vara Cível desta Comarca, autos de processo de arrolamento nº 213/93; VALOR:- Cabendo cada pagamento de R\$.164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil cruzeiros reais). O Oficial: W T

R.2-17.318:- Joinville, 12 de abril de 1995.- TRANSMITENTES:- ADOLPHO TABORDA WERNECK DE CAPISTRANO, do comércio, CI nº 130.418-PR e sua mulher EURIDES POMIM WERNECK CAPISTRANO, do lar, CI 4.227.081-PR, ambos brasileiros, inscritos no CPF nº 111.056.749-91, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Curitiba-PR, ora de passagem por esta cidade; JULIO CESAR WERNECK DE CAPISTRANO, brasileiro, contador, separado judicialmente, CI 2/R 178.941-SC e CPF nº 194.244.269-68, residente e domiciliado nesta cidade; AGLAE WERNECK DE CAPISTRANO, brasileira, contadora, separada judicialmente, CI 2/R 1478 877-SC e CPF nº 519.949.479-91, residente e domiciliada nesta cidade; MARIA ALICE TABORDA SLONCZEWSKI, brasileira, do lar, separada, CI nº 189.119-SC e CPF nº 253.524.159-52, residente e domiciliada nesta cidade; CASEMIRO SLONCZEWSKI FILHO, brasileiro, corretor de imóveis, separado judicialmente, CI / nº 415.659/PR e CPF nº 020.244.039-72, residente e domiciliado nesta cidade; ALICE WERNECK AMARAL, brasileira, viúva, funcionária pública municipal, CI nº 1.613.264-PR, CPF nº 363.335.429-53, residente e domiciliada em Curitiba-PR, ora de passagem por esta cidade; ADOLICE WERNECK VIEIRA, brasileira viúva, do lar, CI 4/R 308.559-SC e CPF nº 739.194.389-49, residente em Itajaí-SC ora de passagem por esta cidade; WERLY WERNECK DE CAPISTRANO JUNIOR, professor, CI nº 2/R 686.536-SC e sua mulher JURACY WERNECK DE CAPISTRANO, professora, CI nº 2/R 238.241-SC, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão / Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF nº 249.230.339-91, residentes e domiciliados nesta cidade

(continua ficha nº 02)

Matrícula N.º 17.318(cont...) Data: 12 de abril de 1995.-

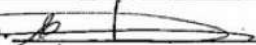
MARCO AURELIO WERNECK DE CAPISTRANO, bancário, CI nº 2/R 10 4.773-SC e CPF.nº 055.144.879-20 e sua mulher CLEIDE MARIA MEYER WERNECK DE CAPISTRANO, do lar, CI nº 2/R 198.252-SC e CPF.nº 902.466.599-04, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, anterior a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.---
ADQUIRENTE:- HOSPITAL MUNICIPAL SÃO JOSE, autarquia Municipal, inscrita no CGC/MF sob nº 84.703.248/0001-09, com sede nesta cidade à Avenida Getulio Vargas nº 238, neste ato representada na forma do seus estatutos pelos Srs. Dr. RENATO ALMEIDA COUTO DE CASTRO, brasileiro, casado, médico, CI RG. nº 438.435-BA e CPF.nº 083.978.215-20, residente e domiciliado nesta cidade à rua Criciúma nº 720 e CELSON JOSE ELY, brasileiro, casado, administrador, CI 2/R 354.780-SC e CPF. nº 182.656.189-72, residente e domiciliado nesta cidade à Rua Santa Maria nº 152.- **TÍTULO:-** Compra e Venda.- **FORMA / DO TÍTULO:-** Escritura de 30 de março de 1995 do 1º Ofício de Notas desta Comarca as fls. 197 do livro 485.- **VALOR:-** R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). ISENTA do pagamento de Imposto de Transmissão Inter Vivos. Foi recolhido o FUNDO DE REAPARELHAMENTO DO JUDICIÁRIO em 05/04/1995 no valor de R\$ 300,00.- O Oficial do Registro.

AV.3-17.318.- Joinville, 12 de abril de 1995.- Foi instituído expressamente na Escritura Pública objeto do R-2-17.318, acima lançado o PACTO COMISSÓRIO, segundo o qual as partes acordaram e ficou estabelecido que o atraso no pagamento, acarretará o desfazimento da presente venda, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extra judicial, perdendo os outorgandos em benefício dos outorgantes todos os direitos com relação a quantia que já foi paga dos quais os outorgantes confessam e declaram haver recebido a quantia de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), no ato, e o saldo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), representada por uma Nota Promissória, com vencimento para o dia 27 de abril de 1995, a qual ficam fazendo parte integrante da escritura, na forma do Artigo 1163 do Código Civil Brasileiro. O Oficial do Registro.

AV.4-17.318:- Joinville, 29 de março de 1995.- Nós termos do requerimento do proprietário, fica aqui constando a liquidação dentro do prazo legal, da Nota Promissória, vinculada a Escritura de Compra e Venda, objeto do registro acima, conforme faz prova o emcionado Título, devidamente quitado, e fica aqui arquivado nesta 2ª Circunscrição

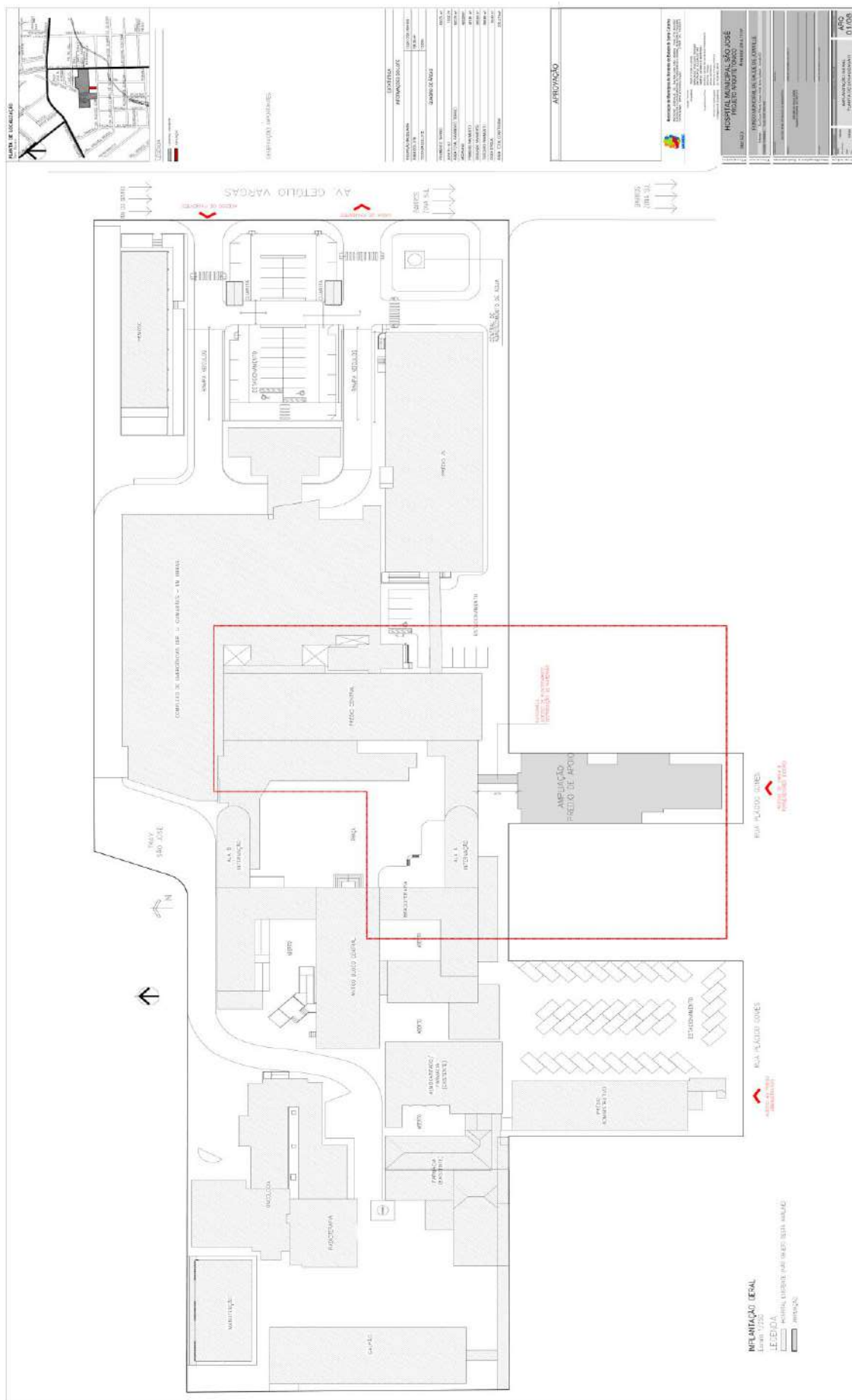
CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
 Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
 CGC/MF 83.543.333/0001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Continuação da matrícula Nº17.318

ção, na forma da Lei. O Oficial do Registro. 

PARA SIMPLES CONSULTA

NÃO VALE COMO CERTIDÃO



ESTATÍSTICA

INFORMAÇÕES DO LOTE

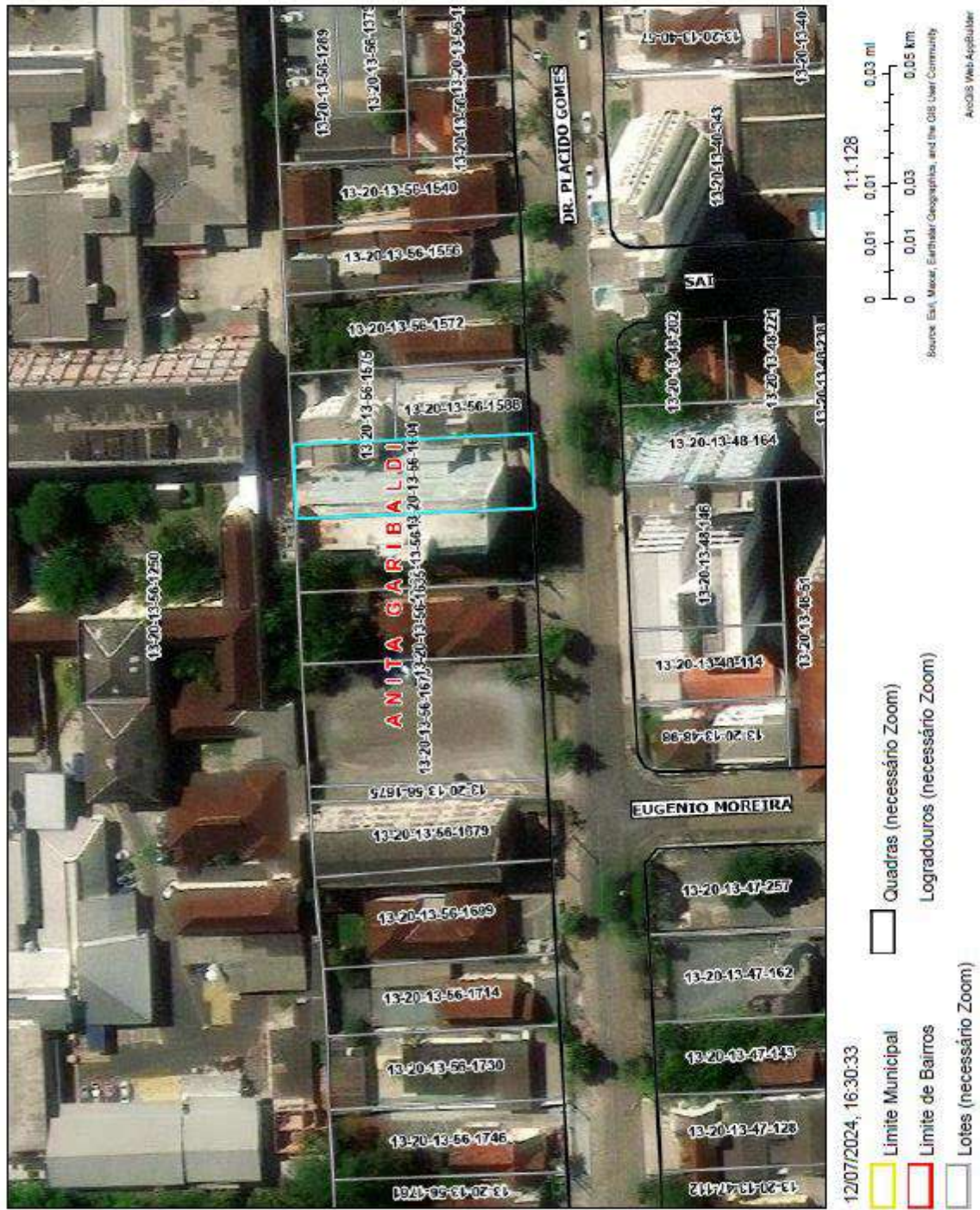
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA	13.20.13.56.1604-000
ÁREA DO LOTE	728,26 m ²
TESTADA DO LOTE	15,83m

QUADRO DE ÁREAS

PAVIMENTO TERREO	520,74 m ²
GUARITA + GLP	10,02 m ²
ÁREA TOTAL PAVIMENTO TÉRREO	530,76 m ²
MEZANINO	438,59m ²
PRIMEIRO PAVIMENTO	491,61 m ²
SEGUNDO PAVIMENTO	396,66 m ²
TERCEIRO PAVIMENTO	396,66 m ²
CAIXA D'ÁGUA	60,43 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	2.314,71m ²

ANEXO II: Levantamento topográfico / croqui

ArcGIS Web Map



ANEXO III: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO e FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL AVALIANDO
FOTOS EXTERNAS



FOTOS INTERNAS



(*) documentação fotográfica completa disponível em
meio magnético.



Prefeitura Municipal de Joinville

Sistema de Gestão Cadastral

22-05-2024

Escala: 1:250

1250



Identificação do imóvel

[1] Inscrição cadastral: 13-20-13-56-1604	[32] Proprietário(s): HOSPITAL MUNICIPAL SAO JOSE (Hospital Municipal Sao Jose) - 59406
Cadastro: 20194800	
Referências parcela	
[3] Proc. desmemb: - Proc unificação:	[4] Loteamento:
[5] Quadra:	[6] Lote:
[7] Matrícula RI: 17318	[8,9,10] Ofício: 2 do livro 2, folha
[11] Cód. imóvel Rural - Incra:	[12] Zona alíquota: Z2
[13] Setor / Área: 162 - SA-01	[14] Zona setor: Setor 5
[15] Taxação: 2 - NÃO INCIDE IPTU	[16] Implantação: 1983
[17] Exercício: 2005	[18] Cancelamento:
[19] Condomínio: -	[20] Baldoi: 2012
Localização do imóvel	
[21] Cod Logradouro: 2691	[22] Logradouro: RUA DOUTOR PLACIDO GOMES
[23] Métrica: 455	[24] Lado: D
[25] Número: 408	[26] Complemento:
[27] Cod. Bairro: 401	[28] Bairro: ANITA GARIBALDI
Características do imóvel	
[52] Limite frontal: 1 - SEM	[53] Calçada: 6 - CONCRETO ALISADO Situação: 1 - SEM INFORMAÇÃO
[54] Ocupação do lote: 1 - NÃO CONSTRUÍDO	[55] Conservação: 1 - SEM INFORMAÇÃO
Informações sobre a obra	
- Data de emissão do alvará de construção:	- Número do alvará de construção:
- Número do requerimento do alvará de construção:	
- Data de emissão do certificado de conclusão de obra:	- Número do certificado de conclusão de obra:
- Número do requerimento do certificado de conclusão de obra:	
Características do lote	
[56] Situação: 1 - MEIO DE QUADRA	[57] Tipo de ocupação: 1 - ÚNICA
[58] Irreg. na ocupação: 1 - NÃO CONSTATADA	[59] Irreg. no lote: 1 - NÃO TEM
[60] Topografia: 1 - PLANO	[61] Pedologia: 1 - NORMAL
[62] Forma: 1 - REGULAR	[63] Início Superf. Principal: 1 - NO NÍVEL
[64] Permissão de uso: Tem	Exceção testada: Não
Dimensões	
[65] Área do terreno (m²): 738,00	[66] Testada principal (m): 15,70
[67] Área tributável (m²): 738,00	[68] Número de frentes: 1
[81] Testada pavimentação (m): 15,70	[82] Testada iluminação (m): 15,70
- Meio fio: POSSUI	- Coleta de lixo: 3 VEZES POR SEMANA
- Área construída (m²): 0,00	
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	
19/09/2016 - Req. Vistoria demolição 44294/2016 com 147,00 m² em alvenaria para fins de registro de imóveis.	
04/01/2018 - O proprietário e a área do terreno foram alterados de acordo com a matrícula n° 17.318 do 2º Registro de Imóveis. Memorando n° 672/17 - GCP.	
21/08/2018 - C.V.D.O U.A.0000 n° 2641/16, Req. licença de Demolição alvará n° 812/16, Req. de Vistoria de Demolição de Obras n° 41339/16 com área de 117,00 m² em alvenaria, para fins de averbação conforme Matrícula 17318 (2º R.I.).	
03/10/2019 - C.V.D.O n° 2641/16, Req. licença de Demolição 37075/2016, Req. de Vistoria de Demolição de Obras n° 41339/16 com área de 117,00 m² em alvenaria, para fins de averbação conforme Matrícula 17318 (2º R.I.)	
Unidades autônomas	
AB* CC* Und. Autônoma 0	Proprietário: HOSPITAL MUNICIPAL SAO JOSE
Logradouro: RUA DOUTOR PLACIDO GOMES	Complemento:
CC* Und. Autônoma 1	Proprietário: HOSPITAL MUNICIPAL SAO JOSE
Logradouro: RUA DOUTOR PLACIDO GOMES	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.

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

ANEXO IV: PESQUISA DE MERCADO

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	Vocacao Topografia	Renda	Atrativo	vunit
1	minas gerais	nova brasilia	joinville	casarão empreendimentos	7909009	47-99909099	1.920,00	1 1	2.464,34	0	937,50
3	orestes guimaraes 1395	américa	joinville	boaretto imovis	297197	47-99989907	503,00	1 2	7.009,27	0	1.689,86
4	centro	centro	joinville	sacada imoveis	st0008	47-34721255	649,00	2 1	7.126,55	1	2.110,94
5	quinze de novembro 1553	américa	joinville	imobiliária 636/vr	1033227	47-34483636	555,00	2 2	7.009,27	1	2.162,16
7	quinze de novembro 12	américa	joinville	LG imoveis/vr	lg9296	47-34222300	720,00	2 1	7.009,27	1	1.666,67
8	america	américa	joinville	hansen imoveis/vr	te0054	47-34336761	587,00	2 2	7.009,27	1	2.214,65
9	almirante barroso	américa	joinville	moramos imoveis/vr	te0013	47-999332122	1.379,00	1 2	7.009,27	1	1.196,52
10	america	américa	joinville	hansen imoveis/vr	te0137	47-34336761	794,00	1 2	7.009,27	1	1.750,63
11	orleans 100	américa	joinville	usuario new core/vr	402598	11-999080800	1.210,00	2 1	7.009,27	0	1.516,36
13	floresta	floresta	joinville	hansen imoveis/vr	10185	47-34336761	1.696,00	1 1	3.339,47	0	846,99
14	america	américa	joinville	hansen imoveis/vr	te0078	47-34336761	670,00	1 2	7.009,27	1	2.380,60
16	centro	centro	joinville	anagê imoveis	25157	47-30253000	1.313,00	2 2	7.126,55	1	1.332,83
17	alfredo wagner	petropolis	joinville	boaretto imoveis	57520	47-99232141	1.604,00	1 1	2.267,46	0	872,82
18	saguaçu	saguaçu	joinville	anagê imoveis	26173a	47-30253000	639,00	2 1	4.687,29	1	2.034,43
20	centro	centro	joinville	galeria imoveis/vr	3655	47-30299797	510,00	2 1	7.126,55	1	1.921,57
21	centro	centro	joinville	galeria imoveis/vr	3553	47-30299797	1.006,00	2 2	7.126,55	1	2.286,28
22	atiradores	atiradores	joinville	galeria imoveis/vr	3682	47-30299797	952,00	2 2	8.120,10	1	1.575,63
23	anita garibaldi	bucarein	joinville	galeria imoveis/vr	3802	47-30299797	744,00	1 2	4.913,34	1	2.016,13
28	joao pessoa	américa	joinville	sacada imoveis	3036	47-34721255	849,00	2 2	7.009,27	0	2.120,14
30	ottokar doerfell	anita garibaldi	joinville	sacada imoveis	v6679	47-34721255	509,00	2 1	5.465,36	1	2.121,81
31	dona francisca5301	santo antonio	joinville	norte imobiliária	726	47-34330669	412,00	2 2	4.794,16	0	1.577,67
32	bucarein	bucarein	joinville	imobiliária zibell	2442	47-31300000	550,00	2 1	4.913,34	0	1.434,55
33	america	américa	joinville	imobiliária zibell	28398	47-31300000	1.000,00	2 1	7.009,27	0	1.395,00
34	bucarein	bucarein	joinville	imobiliária zibell	v6663	47-31300000	754,00	2 2	4.913,34	0	1.180,37
36	atiradores	atiradores	joinville	otto house	7228	47-30349600	550,00	1 1	8.120,10	0	1.127,27
37	america	américa	joinville	otto house	71956	47-30349600	990,00	1 1	7.009,27	1	1.212,12
38	gloria	gloria	joinville	otto house	71908	47-30349600	884,00	2 2	5.507,26	1	2.205,88
39	roberto ponick56	bom retiro	joinville	sacada imoveis	v5371	47-34721255	1.315,00	2 2	3.672,52	0	1.049,43
40	tem antonio joao	bom retiro	joinville	novaes imoveis	te0056	47-999453321	726,00	2 2	3.672,52	1	1.928,37
41	itororó	bom retiro	joinville	imobiliária zibell	v04487	47-31300000	480,00	1 1	3.672,52	0	1.000,00
43	tem antonio joao 390	bom retiro	joinville	imobiliária 636/vr	10319-9	47-34483636	746,00	2 1	3.672,52	1	1.407,51
44	bom retiro	bom retiro	joinville	hansen imoveis/vr	te0123	47-34336761	600,00	1 1	3.672,52	0	1.150,00
45	rua barriga verde	bom retiro	joinville	moramos imoveis/vr	te0006	47-999332122	525,00	1 2	3.672,52	1	1.695,24
46	bom retiro	bom retiro	joinville	patricia israel imoveis	pl2389	47-999074563	1.071,00	1 1	3.672,52	0	1.167,13
47	dom bosco 464	bom retiro	joinville	w prime imoveis/vr	wp5749	47-999099000	1.900,00	2 2	3.672,52	1	1.919,19
48	tenente joao 300	bom retiro	joinville	imobiliária 636/vr	1031499	47-34483636	2.750,00	2 2	3.672,52	0	1.272,73
49	piratuba1617	bom retiro	joinville	imobiliária zibell	v004551	47-31300000	2.412,00	2 2	3.672,52	1	1.824,21
50	bom retiro	bom retiro	joinville	GW junior	1312	47-99932187	1.500,00	1 2	3.672,52	0	1.400,00
AVALIANDO		RUA DR. PLACIDO GOMES, 408 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE/SC					728,26	2 2	5.465,36	1 ???	

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 : 50	Total : 14
Utilizados : 38	Utilizadas : 6
Outlier : 0	Grau Liberdade : 32

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES	VARIACÃO
Correlação : 0,84231	Total : 0,00000
Determinação : 0,70949	Residual : 104311966,08489
Ajustado : 0,66410	Desvio Padrão : 0,00012

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 15,63027	D-Calculado : 2,34361
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

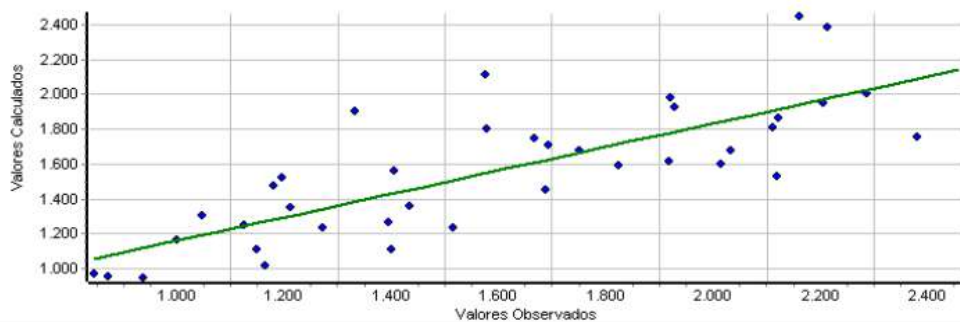
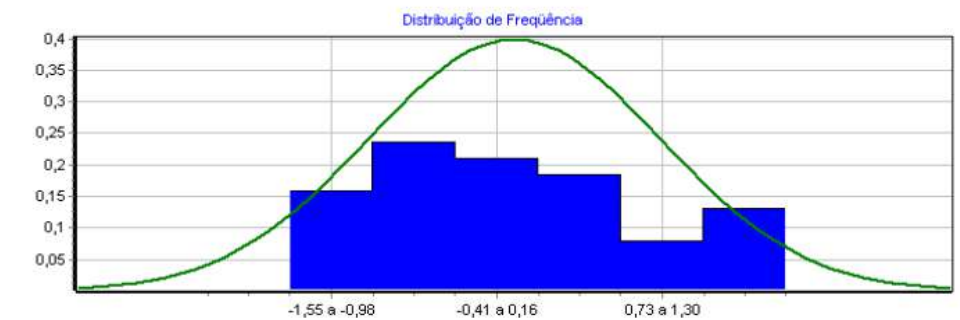
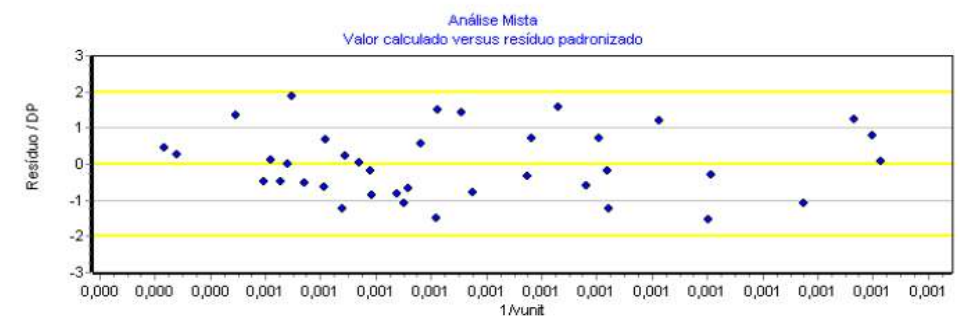
NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	65
-1,64 a +1,64		90	97
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,001405 + -0,113642 * 1/X_1 + -0,000125 * X_2 + -0,000117 * X_3 + -0,000000 * X_4 + -0,000175 * X_5)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 1597,40	Coefic. Aderência : 0,60232
Varição Total : 7347979,13	Varição Residual : 2922177,65
Variância : 193367,87	Variância : 91318,05
Desvio Padrão : 439,74	Desvio Padrão : 302,19

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

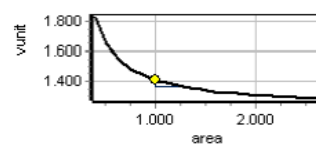
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* valor

Valor Imóvel em R\$ (oferta ou transação)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 480000,00 a 4400000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₁ area

Área do imóvel em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 412,00 a 2750,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,94 % na estimativa



* n°frentes

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

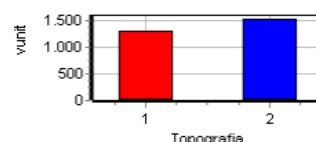
X₂ Vocacao

Vocação de uso do terreno, sendo: 1 - residencial, 2 - comercial
 3-industrial
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 19,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Topografia

Topografia predominante, sendo: 0 - acidentada, 1 - semiplana 2 - plana
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 17,70 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



* Acesso

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

*** TAmFrente**

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

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,00 a 40,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

*** DistPolo**

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

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

*** PIB**

PIB do município ou PIB per capita do município.

Tipo: Proxy

Amplitude: 60890,86 a 60890,86

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ Renda

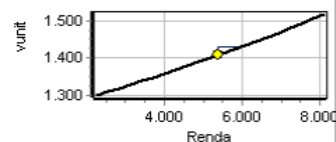
Renda Bairro dos domicílios permanentes do município de acordo com IBGE (ver ANEXO 8)

Tipo: Proxy

Amplitude: 2267,46 a 8120,10

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,58 % na estimativa



X₅ Atrativo

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

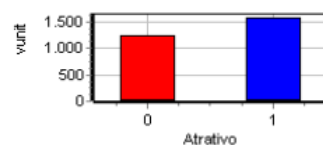
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 27,60 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



*** Nível**

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

1 mesmo nível

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Forma**

Forma geométrica do terreno, 0 irregular e 1 regular

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

Y vunitR\$/m².

Tipo: Dependente

Amplitude: 846,99 a 2380,60

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,66410)
X ₁ area	1/x	-2,92	0,64	0,58763
X ₂ Vocacao	x	-2,99	0,53	0,58304
X ₃ Topografia	x	-2,81	0,83	0,59364
X ₄ Renda	x	-1,49	14,68	0,65177
X ₅ Atrativo	x	-3,99	0,04	0,51182

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	area	Vocacao	Topografia	Renda	Atrativo	vunit
X ₁	1/x		23	33	12	25	46
X ₂	x	3		15	1	15	47
X ₃	x	-13	14		6	10	45
X ₄	x	28	21	11		7	25
X ₅	x	8	25	25	34		58
Y	1/y	-34	-48	-41	-48	-65	

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		2.055,06
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.254,91
	MÍN	1.887,76
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	9,72%
	MÍN	8,14%
Amplitude do intervalo de confiança		17,87%

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 - mcdm.
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: BENICIO 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	CEP: 89205200
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: GRACILIANO RAMOS	Complemento: PARQUE CIDADE
Bairro: GUANABARA	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.4.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 142,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	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	CEP: 89223002
Tipo Logradouro: AVENIDA	Nº: 1350
Logradouro: SANTOS DUMONT - DE 832 A 1350 - LADO PAR	Complemento:
Bairro: BOM RETIRO	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.5.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 750,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	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 - mcdm, 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 - mcdm. 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

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14613434

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

Quantidade: 565,60
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 1.951,00
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
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: DOUTOR PLÁCIDO GOMES - DE 266/267 AO FIM
Bairro: ANITA GARIBALDI

CEP: 89202050
Nº: 408
Complemento: ANEXO APOIO HMSJ
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.13.2 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: 728,26
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 2.314,71
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

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14613434

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.gov.br/app/view/sight/externo?form=Services>, 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 Guarani - 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 a 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	0

Valores de BDI por Tipo de Obra			
Tipo de Obra	1o quartil	Médio	3o quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE	20,76%	24,18%	26%
CONSTRUÇÃO e MANUT. ESTAÇÕES DE REDE DISTRIBUIÇÃO ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	28%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	31%
Fonte:ACÓRDÃO No 2622/2013 – TCU – Plenário			

Tabela 2				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA	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
	APARTAMENTO	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

Fator de Comercialização

TIPOS DE PRÉDIOS	VANTAGEM DA COISA FEITA			
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
1.) Grande Estrutura	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
2.) Pequena	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3.) Industrial comum	15%	15% a 12,5%	12,5% a 7,5%	7,5% a 0%
4.) Residencial	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5%	5% a 0%

Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Jr.

Fator de Comercialização: Também chamado de 3º componente ou Vantagem da coisa feita, é determinado de forma mais prática através de um percentual aplicado sobre a soma do “capital terreno” e “custo da construção”. É calculado pela soma dos juros correspondentes à imobilização do “capital-terreno” e do “capital-construção” durante o período de construção, mais o lucro do empresário pelos riscos e trabalho de montagem do conjunto. O conceito da “vantagem da coisa feita” é semelhante ao do “valor em marcha”, também chamado pelos ingleses de “going value” ou “going concern value”.

Para facilidade de cálculos são apresentadas a seguir as tabelas percentuais, para os tipos mais encontráveis de imóveis, considerando os prazos normais de execução das respectivas construções, principalmente quando em avaliações expeditas.

Fonte: MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha . *Vantagem da coisa feita* no método do custo. São Paulo: Ibapec/Pini (Engenharia de Avaliações), 1974. MEIRELLES .

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Julho/2024, para ser usado em Agosto/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Agosto/2024. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

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

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.531,36	0,63%
PP-4	2.322,62	0,51%
R-8	2.207,65	0,48%
PIS	1.773,54	0,58%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.041,29	0,67%
PP-4	2.843,00	0,59%
R-8	2.512,31	0,61%
R-16	2.424,70	0,58%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.676,50	0,90%
R-8	2.964,23	0,77%
R-16	3.136,81	0,56%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.890,88	0,58%
CSL-8	2.519,78	0,60%
CSL-16	3.366,78	0,58%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.055,25	0,56%
CSL-8	2.726,45	0,58%
CSL-16	3.632,58	0,56%

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

RP1Q	2.719,13	0,53%
GI	1.415,48	0,72%

ANEXO IX: Fotos Dados Amostrais

PMJ TERRENO HOSP SÃO JOSE 565 M2 E 738 M2 VALOR VENAL P/SEGURO AGO/24

Cod-1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the VivaReal website. The listing is for a lot/terrain in Joinville, SC, with an area of 1920 m² and a price of R\$ 1.800.000. The listing includes a map, a list of photos, and a contact form. The page also shows the user's profile and a sidebar with navigation links.

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Joinville / Nova Brasília

Venda
R\$ 1.800.000 *
Condomínio: não informado
IPTU: não informado

1920 m²

Endereço:
Nova Brasília, Joinville - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1920 m² por R\$ 1.800.000
(Código do anunciante: CII725 | Código no VivaReal: 2477908888)
Aguardar por https://usersider.com...

Desde 27 de março de 2018
291 imóveis cadastrados
4.8 (4 classificações)

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.800.000, Nova Brasília, Joinville - SC, por...

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Cod-2

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Sincro Imóveis website. The listing is for a terrain in Joinville, SC, with an area of 1370.000 m² and a price of R\$ 1.370.000,00. The listing includes a map, a list of photos, and a contact form. The page also shows the user's profile and a sidebar with navigation links.

Terreno à Venda no bairro Centro - Joinville
R\$ 1.370.000,00

Metragem
Área edificada: 649,65m²
Metragem de fundo: 22,62m
Metragem esquerda: 29,56m
Metragem de frente: 16,70m
Metragem direita: 29,56m

Descrição

Venda
R\$ 1.370.000,00
* De acordo com o plano de loteamento e base de dados cadastrais e podem sofrer alterações sem aviso prévio.

FAÇA UMA SIMULAÇÃO

Tenho interesse neste imóvel

Nome:
Digite seu nome

Cod-3

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the VivaReal website. The listing is for a lot/terrain in Joinville, SC, with an area of 875 m² and a price of R\$ 850.000. The listing includes a map, a list of photos, and a contact form. The page also shows the user's profile and a sidebar with navigation links.

Lote/Terreno à Venda, 875 m² por R\$ 850.000
(Código do anunciante: CII725 | Código no VivaReal: 2477908888)
Rua Dantas Guimarães, 1355 - Avenida, Joinville - SC VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 850.000
Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

Cod-4

Cod-7

4 fotos

Lote/Terreno à venda em Joriz

Lote/Terreno na Rua Quarta do

imoveis.com.br/imoveis/terreno-america-baturo-joriz-720m2-venda-R\$1200000-42-3706013918/

Lote/Terreno à venda, 720 m² por R\$ 1.200.000

COD-760296

Rua Quarta do Novembro, 12 - América, Joriz - SC

VER NO MAPA

720m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

6 vagas

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 1.200.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR UNIFORMES

ANUNCIANTE

LS IMOVEIS

Cod-8

6 fotos

Lote/Terreno à venda em Joriz

Lote/Terreno 587 m² em Joriz

imoveis.com.br/imoveis/terreno-america-baturo-joriz-587m2-venda-R\$1300000-42-2535767365/

Lote/Terreno à venda, 587 m² por R\$ 1.300.000

COD-760296

América, Joriz - SC

VER NO MAPA

587m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

6 vagas

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 1.300.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR UNIFORMES

ANUNCIANTE

Hansen Imóveis LTDA

Cod-9

3 fotos e vídeo

Lote/Terreno à venda em Joriz

Lote/Terreno na Rua do Rio

imoveis.com.br/imoveis/terreno-america-baturo-joriz-339m2-venda-R\$675000-42-2662760892/

Lote/Terreno à venda, 359 m² por R\$ 675.000

COD-760296

Rua Alexandre Garcia - América, Joriz - SC

VER NO MAPA

359m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

6 vagas

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 675.000

Condomínio

R\$ 4.060

IPTU

SOLICITAR

ANUNCIANTE

Miriam Imóveis

Cod-10

6 fotos

Lote/Terreno à venda em Joré / Lote/Terreno à venda em Joré / América

Lote/Terreno à Venda, 794 m² por R\$ 1.390.000

COD: 188137

América, Joré - SC

VER NO MAPA

794m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

0 vagas

Simular financiamento

Visite com um grupo: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e sua visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

illegible

COMPRA

R\$ 1.390.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

marcelo imoveis ltda

Quero visitar

Quero mais informações

Cod-11

15 fotos e vídeo

Lote/Terreno à venda em Joré / Lote/Terreno à venda em Joré / América / Rua Orlans

Lote/Terreno à Venda, 1012 m² por R\$ 2.834.880

COD: 182306

Rua Orlans, 101 - América, Joré - SC

VER NO MAPA

1012m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

illegible

COMPRA

R\$ 2.834.880

Condomínio

R\$ 1

IPTU

R\$ 2.000

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

LUÍS CARLOS NASCIMENTO

Quero visitar

Quero mais informações

Cod-12

4 fotos

Lote/Terreno à venda em Joré / Lote/Terreno à venda em Joré / América / Rua Orlans

Lote/Terreno à Venda, 893 m² por R\$ 2.200.000

COD: 168952

Rua Orlans, 401 - América, Joré - SC

VER NO MAPA

893m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

0 vagas

Simular financiamento

Visite com um grupo: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e sua visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

illegible

COMPRA

R\$ 2.200.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

LS IMOVEIS

Contato por WhatsApp

Quero mais informações

Cod-13

Lote/Terreno à venda em Joinville

Venda / SC / Lotes/terrenos à venda em Joinville / Floresta / Rua Paulo Setúbal

Venda
R\$ 1.436.500 *
 Condomínio não informado IPTU não informado

1696 m²

Endereço
 Rua Paulo Setúbal, 183 - Floresta, Joinville - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1696 m² por R\$ 1.436.500

(Código do anunciante: WP5676 | Código na VivoReal: 2667227920)

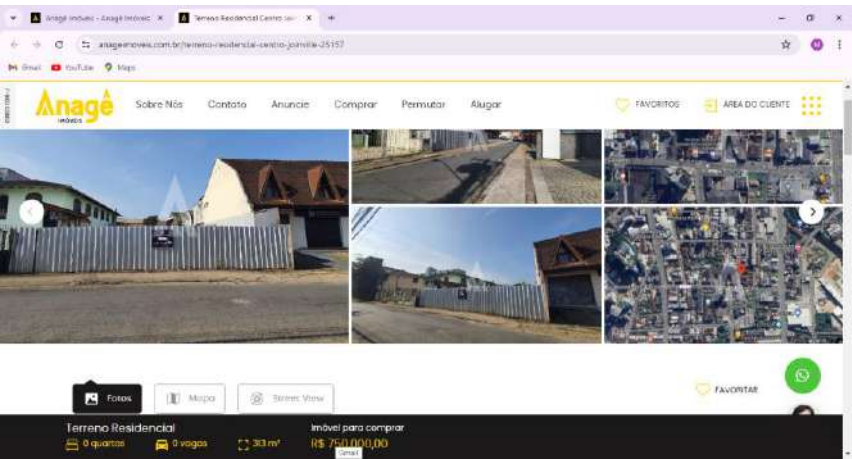
A aguardar por events.relationship.track.vivo real.com.br...

Cod-14

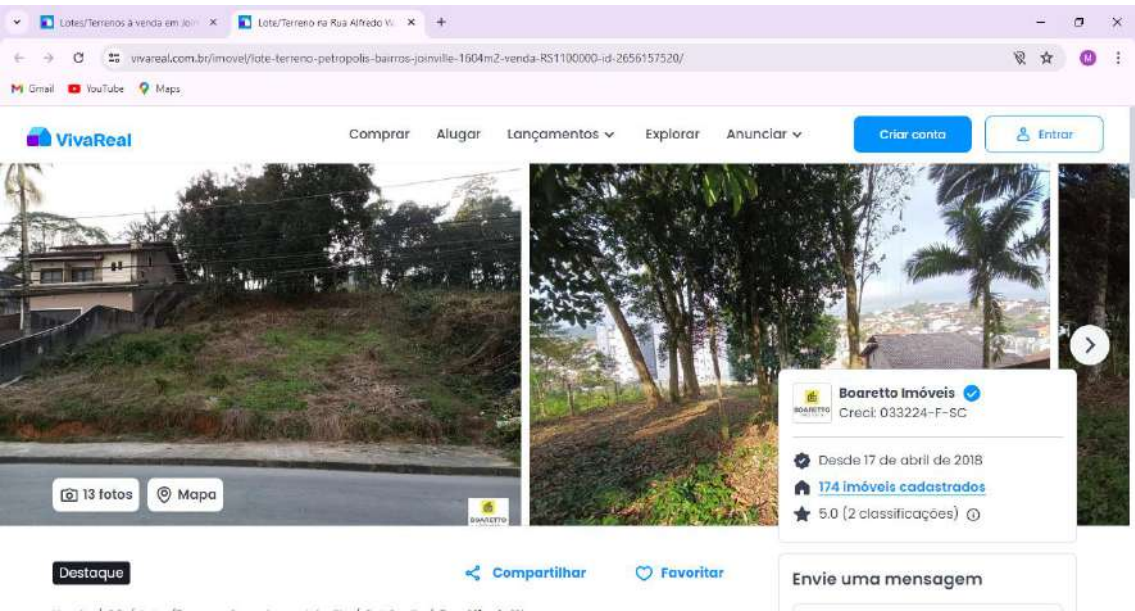
Cod-15

Lote/Terreno à Venda, 377 m² por R\$ 1.100.000
 Rua Amélia Antônia, 104 - América, Jorvill - SC, VER NO MAPA
 COMPRAR R\$ 1.100.000
 7 fotos
 377m²
 NÃO INFORMADO
 SOLICITAR
 SIMULAR FINANCIAMENTO

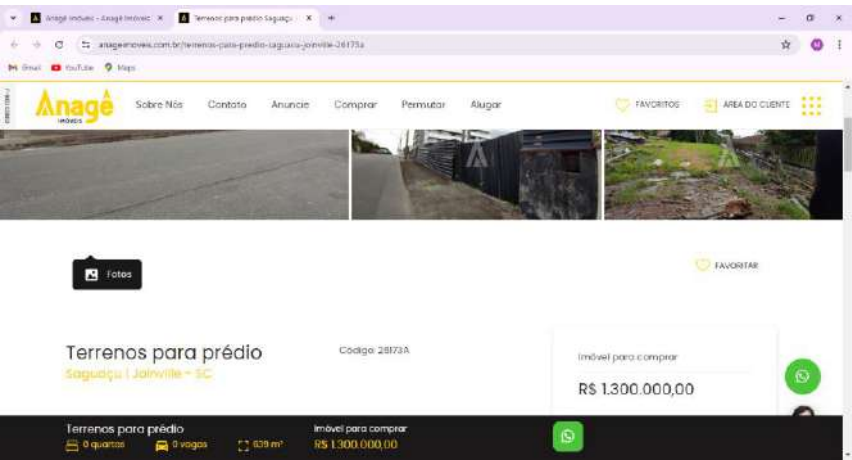
Cod-16



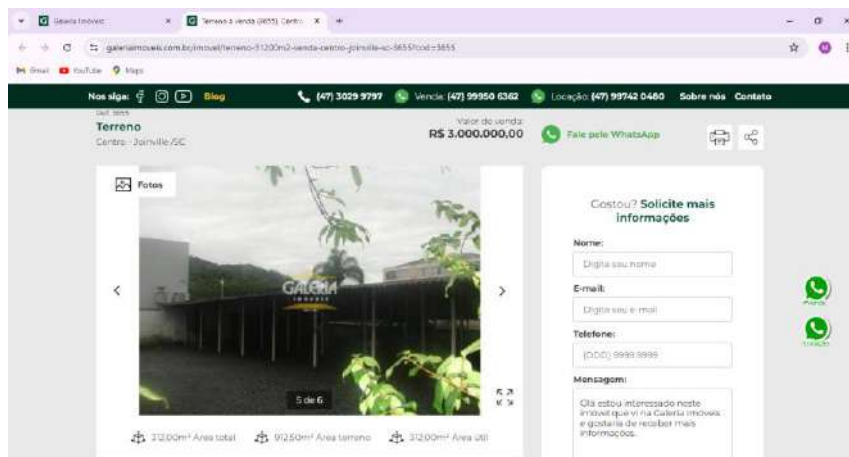
COD-17



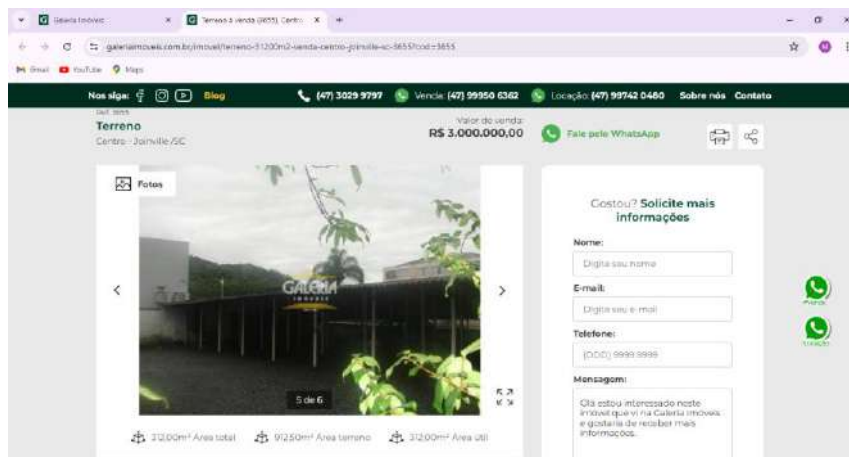
Cod-18



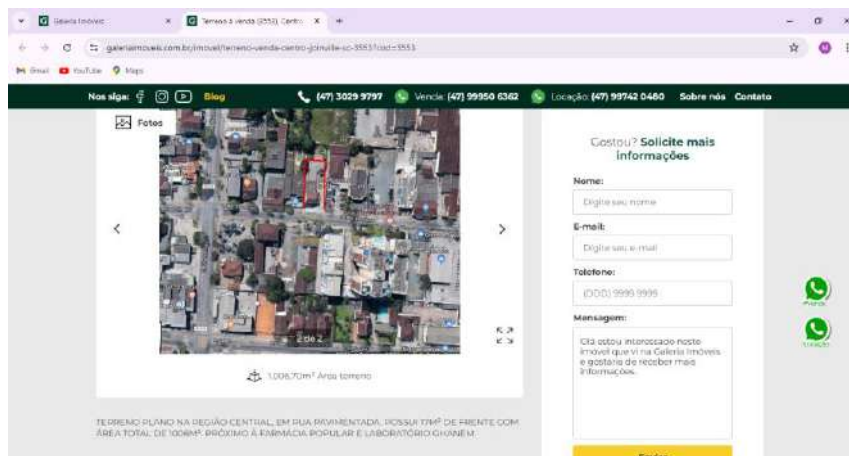
Cod-19



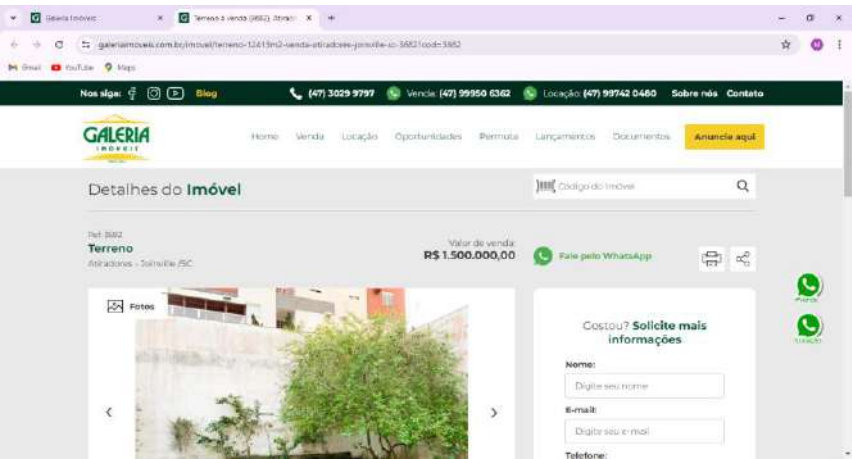
Cod-20



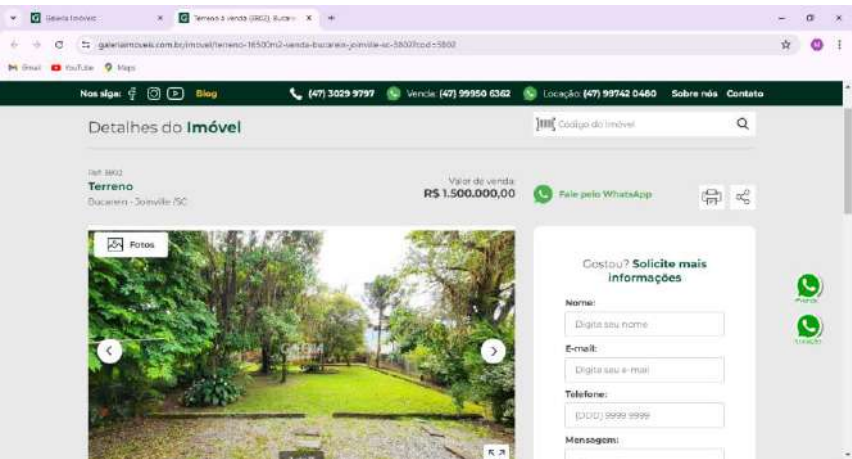
Cod-21



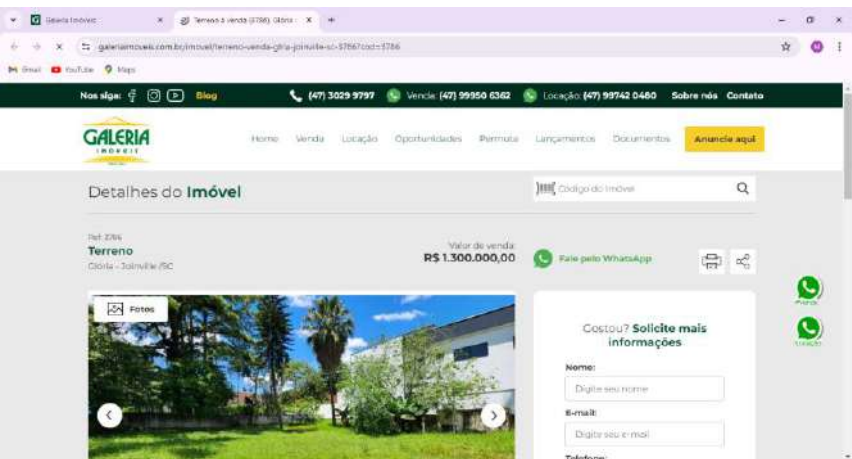
Cod-22



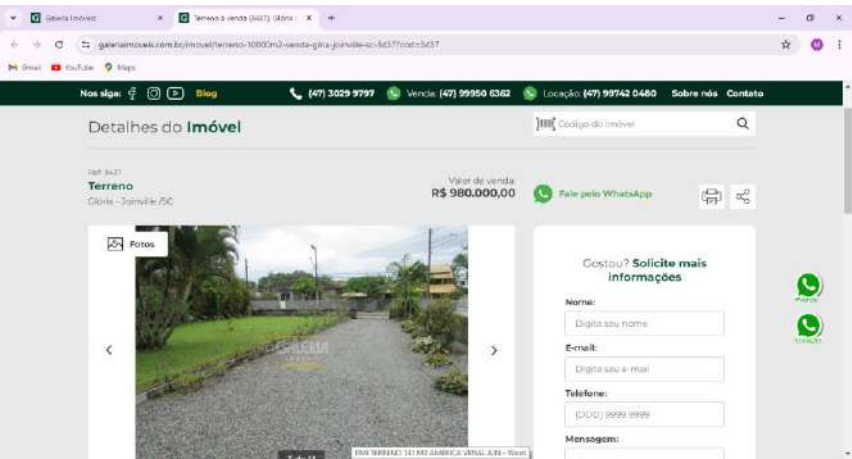
Cod-23



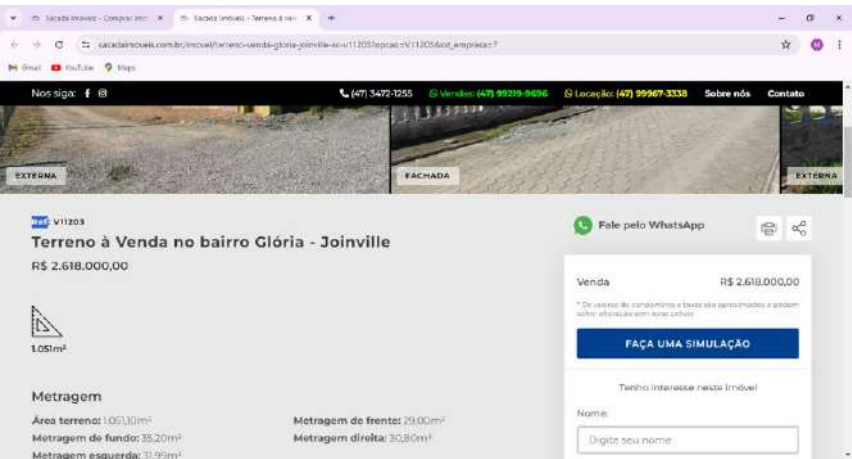
Cod-24



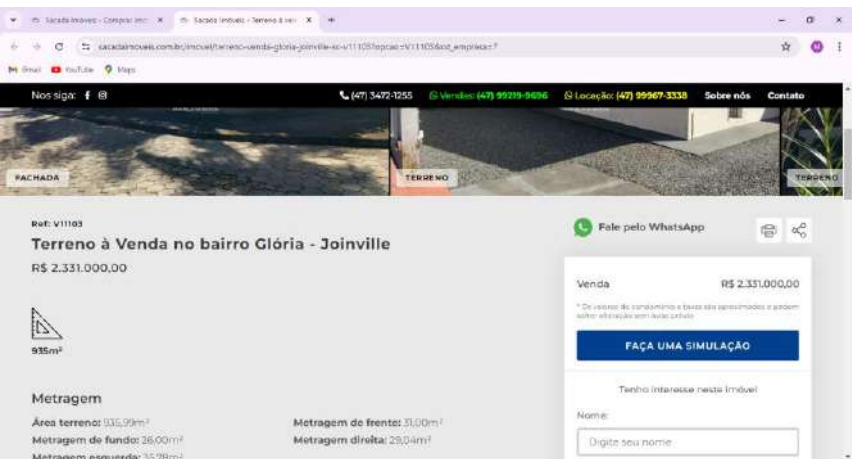
Cod-25



Cod-26

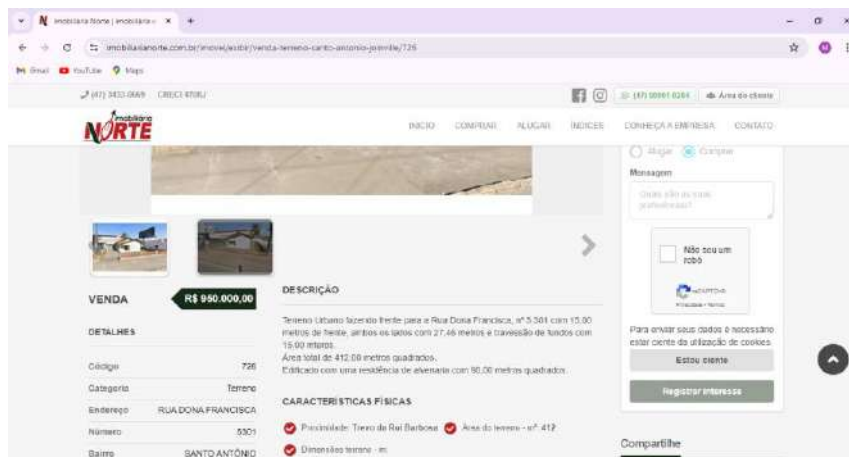


Cod-27

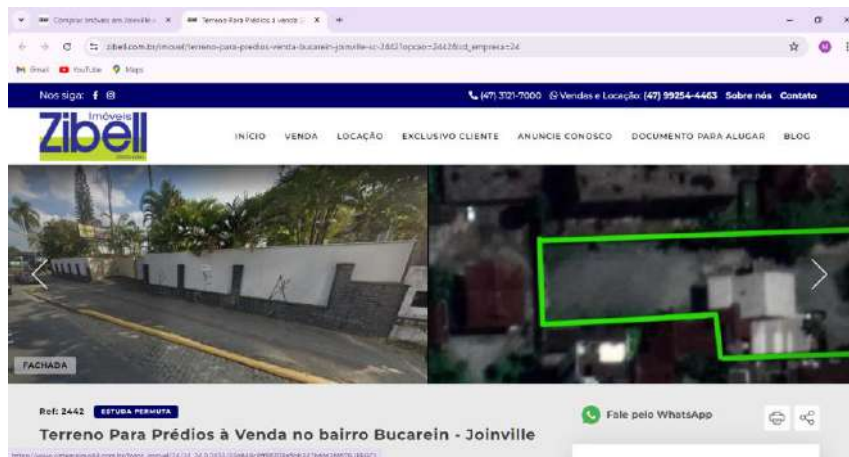


Cod-28

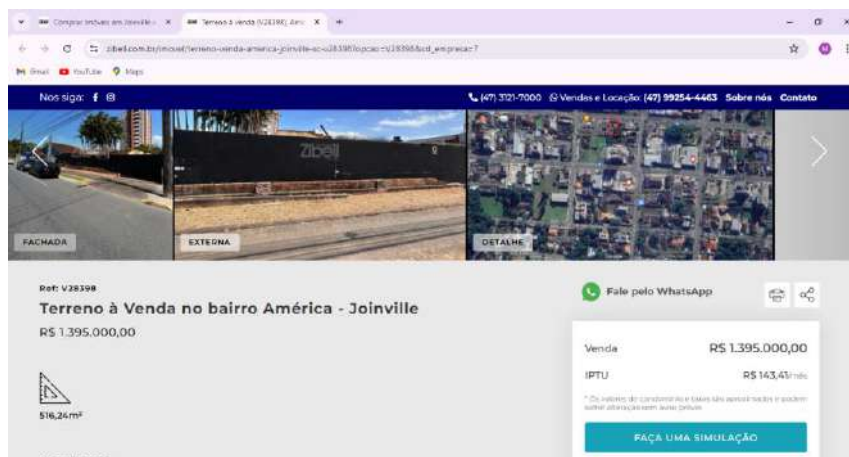
Cod-31



Cod-32



Cod-33



Cod-34

Comprar Imóveis em Joinville

Terreno à venda (V6663), R\$890.000,00

2ibei.com.br/imovel/terreno-399-19m-2-venda-bucarein-joinville-4c-v6663?opcao=v6663&ot_empresa=8

Google Maps

WhatsApp

Facebook

Instagram

(47) 3721-7000

Vendas e Locação (47) 99254-4463

Sobre nós

Contato

Ref: V6663

Terreno à Venda no bairro Bucarein - Joinville

R\$ 890.000,00

475,00m²

Metragem

Área edificada: 209,30m²

Metragem de frente: 12,50m³

Metragem direita: 38,00m³

Área terreno: 475,00m²

Metragem de fundo: 12,50m³

Metragem esquerda: 38,00m³

Descrição

Fale pelo WhatsApp

Venda R\$ 890.000,00

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

FAÇA UMA SIMULAÇÃO

Tenho interesse neste imóvel

Nome:

Email:

Telefone:

Cod-35

Comprar Imóveis em Joinville

Terreno à venda (V6650), R\$1.480.000,00

imobiliariaulka.com/mostrar/terreno-venda-anita-garibaldi-joinville-4c-v6650?opcao=v6650&ot_empresa=9

Google Maps

WhatsApp

Facebook

Instagram

(47) 5435-2600

Vendas (47) 99633-7992

Sobre nós

Contato

Ref: V6650

Terreno à Venda no bairro Anita Garibaldi - Joinville

R\$ 1.480.000,00

776m²

Metragem

Fale pelo WhatsApp

Venda R\$ 1.480.000,00

IPTU R\$ 1.035,00/mês

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

FAÇA UMA SIMULAÇÃO

Cod-36

Comprar Imóveis em Joinville

Terreno em Joinville, Atiradores

atishouse.com.br/imovel/terreno-a-venda-joinville-atiradores/terreno-em-joinville-g018-811/

Google Maps

WhatsApp

Facebook

Instagram

(47) 3721-7000

Vendas e Locação (47) 99254-4463

Sobre nós

Contato

Ref: V6650

Terreno em Joinville, Atiradores

R\$ 1.480.000,00

65,06 m

66,64 m

15,61 m

Metragem

Fale pelo WhatsApp

Venda R\$ 1.480.000,00

IPTU R\$ 1.035,00/mês

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

FAÇA UMA SIMULAÇÃO

Cod-37

Terreno em Joinville, América - Residencial Ecológico Orleans

Cód. Imovel: 71956

Área total: 892,99 m²

Valores

IPIT: R\$ 5.940

Compartilhar

Imprimir

Favorito

Venda

R\$ 2.200.000

Entraremos em contato

Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas de plantão para te atender melhor. Preencha seus dados que entraremos em contato da melhor forma.

Cod-38

Terreno em Joinville, Glória

Cód. Imovel: 71958

Área total: 884,65 m²

Valores

IPIT: R\$ 3.920

Compartilhar

Imprimir

Favorito

Venda

R\$ 1.950.000

Entraremos em contato

Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas de plantão para te atender melhor. Preencha seus dados que entraremos em contato da melhor forma.

Cod-39

Lote/Terreno à venda em Joinville - Boa Retiro

7 fotos

Imóvel / Venda / SC / Lote/Terreno à venda em Joinville - Boa Retiro / Rua Roberto Porcick

Lote/Terreno à Venda, 315 m² por R\$ 380.000

Rua Roberto Porcick, 55 - Boa Retiro, Joinville - SC

VER NO MAPA

815m²

Não informado

Não informado

6 vagas

COMPRAR

R\$ 380.000

Condomínio

IPIT

Não informado

Não informado

SOLICITAR VALORES

Cod-40

Lote/Terreno à Venda em Curitiba
 Lote/Terreno em Rua Tenente Jabo

[7 fotos](#)

Lote/Terreno à Venda, 726 m² por R\$ 1.400.000

Rua Tenente Américo Jabo - Bom Retiro, Curitiba - SC. VER NO MAPA.

726m² • Não informado • Não informado • 6 vagas

[SOLICITAR VISITA](#)

[SIMULAR FINANCIAMENTO](#)

ANUNCIANTE: Novas Imóveis Ltda.

NOVAS IMÓVEIS

Cod-41

Cod-42

Imagem de uma página de anúncio de venda de lote/terreno no Zillow. A página mostra uma foto de um terreno em construção com uma casa de madeira e uma piscina. O preço de venda é de R\$ 450.000 por 450 m². O anúncio está em português e inclui informações sobre o imóvel, como o endereço e o contato do corretor.

Cod-43

Cod-44

Cod=45

Imagem de uma página de anúncio de venda de lote/terreno no site www.zillow.com.br. O anúncio é para um lote/terreno de 525 m² por R\$ 890.000, localizado em Rio de Janeiro. A página mostra uma galeria de fotos e vídeos, informações sobre o imóvel, o preço, e opções de contato. O preço é R\$ 890.000,00. O anúncio é publicado por um usuário chamado "Lote/terreno à venda em Rio de Janeiro".

Cod-46

2 fotos

Lote/Terreno à venda em Joinville / Lote/Terreno 1071 m² em Bom Retiro

Lote/Terreno à Venda, 1071 m² por R\$ 1.250.000

COD-46288

Bom Retiro, Joinville - SC. VER NO MAPA

1071m²

Não informado

Não informado

6 vagas

SOLICITAR

SOLICITAR

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 1.250.000

Condomínio

IPTU

Não informado

Não informado

SOLICITAR INFORMAÇÕES

ANUNCIANTE

Patricia Iared Imóveis

COD-47

3 fotos

Lotes/Terrenos à venda em Joinville / Lote/Terreno na Rua Dom Bosco

Lote/Terreno 1980m² - venda - R\$ 3.800.000 - id-2654357959/

1.980 m²

39

1.980 m²

48

Compartilhar

Favoritar

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Joinville / Bom Retiro / Rua Dom Bosco

Venda

R\$ 3.800.000

1980 m²

Condomínio

IPTU

não informado

não informado

Enviar mensagem

Nome

E-mail

Telefone

W Prime Imóveis LTDA

Creci: 03153-J-SC

Desde 27 de março de 2018

662 Imóveis cadastrados

5.0 (2 classificações)

A aguardar por geogicads.doubleclick.net...

COD-48

24 fotos

Lotes/Terrenos à venda em Joinville / Lote/Terreno na Rua Tenente Antônio João

Lote/Terreno 1750m² - venda - R\$ 3.500.000 - id-2541312890/

1750 m²

Compartilhar

Favoritar

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Joinville / Bom Retiro / Rua Tenente Antônio João

Venda

R\$ 3.500.000

1750 m²

Condomínio

IPTU

não informado

R\$ 1.289/ano

Endereço

Rua Tenente Antônio João, 300 - Bom Retiro, Joinville - SC

Explore a localização do imóvel

Enviar mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 3.500.000, Rua Tenente Antônio João, 300 - Bom Retiro, Joinville - SC

Imobiliária 636 Ltda.

Creci: 01586-J-SC

Desde 27 de março de 2018

1.690 Imóveis cadastrados

5.0 (6 classificações)

Lotes/Terrenos à venda em Joinville

Lote/Terreno na Rua Piratuba

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-retiro-bairros-joinville-2142m2-venda-RS4400000-id-2716192228/

Gmail YouTube Maps

20 fotos

Mapa

Imobiliária Zibeli EPP LTDA

Creci: 04389-J-SC

Desde 27 de março de 2018

480 imóveis cadastrados

5.0 (8 classificações)

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 4.400.000, Rua Piratuba, 1617 - Bom Retiro, Joinville.

Vendo

R\$ 4.400.000

Condomínio não informado

IPTU não informado

2142 m²

Endereço
Rua Piratuba, 1617 - Bom Retiro, Joinville - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

Aguardar por www.facebook.com...

Lote/Terreno à venda em Joinville

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-retiro-bairros-joinville-1500m2-venda-R\$2100000-id-2661574086/

3 fotos Mapa

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Joinville / Bom Retiro

R\$ 2.100.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

1500 m²

Endereço:
Bom Retiro, Joinville - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1500 m² por R\$ 2.100.000

(Código do anunciante: 1312 | Código no VivaReal: 2661574086)

Desde 27 de novembro de 2020

280 imóveis cadastrados

★ 5.0 (2 classificações) ⓘ

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 2.100.000, Bom Retiro, Joinville - SC, sua escolha.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉDIO COMERCIAL em TERRENO URBANO



Imóvel: **Terreno urbano com prédio comercial
(anexo administrativo do HMSJ)**

Endereço: Rua Dr. Plácido Gomes nº 488 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC

Inscrição Municipal: 13-20-13-56-1679

CEP: 89202-050

Data:
27/08/2024

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 DA EDIFICAÇÃO
 - 8.1 ASPECTOS ARQUITETÔNICOS, PAISAGÍSTICOS E FUNCIONAIS
 - 8.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
 - 8.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO
 - 8.4 CUSTOS DE REPRODUÇÃO
9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS
 - 10.1 METODOLOGIA
 - 10.2 ANÁLISE DO MERCADO LOCAL E PESQUISA
 - 10.3 TRATAMENTO DE DADOS
 - 10.4 VARIÁVEIS DO MODELO
11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (item 9 da ABNT NBR 14653-2)
12. CONCLUSÃO (VI)
 - 12.1 CÁLCULO TERRENO
 - 12.2 CÁLCULO EDIFICAÇÃO
13. 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 Amostrais

FICHA RESUMO:		LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉDIO COMERCIAL em TERRENO URBANO	
			
26°18'36.99"S 48°50'52.12"O			
Endereço:	Rua Dr. Plácido Gomes nº 488 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC		
Objetivo e Finalidade:	Determinação do valor de mercado de terreno urbano com edificação com a finalidade de contratação de seguro predial		
Solicitante:	MUNICÍPIO DE JOINVILLE - Secretaria de Administração e Planejamento	Termo de Contrato nº 810/2024	
Matrícula:	Matrícula nº 62.566		
Tipologia:	Terreno urbano com prédio comercial		
Metodologia:	Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida a partir do valor do terreno (obtido através do método comparativo de dados de mercado) acrescido os custos de reprodução das benfeitorias (obtido através de método de quantificação de custo) devidamente depreciado e com a aplicação do fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado na época da avaliação, ou seja: $VI = (VT + VB) * FC$ onde: VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria e FC é o fator de comercialização.		
Especificação da avaliação:	Fundamentação:	GRAU II	Precisão: GRAU III

ÁREA TERRENO (m²)	565,6	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	1.951,00
VALOR TOTAL (TERRENO + BENFEITORIA)	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
	R\$6.045.921,00	R\$6.185.697,00	R\$6.362.181,00
Resultado da Avaliação:	R\$ 6.185.697,00		

Perspectiva de Liquidez do Imóvel:		MÉDIA
Data de Referência:		27/08/2024
Responsável Técnico:	Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani	
	CPF: 387.199.910-53	CAURS A90.595-0

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipologia Imóvel	:	<i>Terreno urbano com prédio comercial</i>
Endereço	:	<i>Rua Dr. Plácido Gomes nº 488 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE / SC</i>
CEP	:	<i>89202-050</i>
Coordenadas Geográficas	:	<i>26°18'36.99"S 48°50'52.12"O</i>
Inscrição Imobiliária	:	<i>13-20-13-56-1679</i>
Matrícula	:	<i>Matrícula nº 62.566</i>
Cartório	:	<i>2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</i>
ÁREA TERRENO (m²)	:	<i>565,60</i>
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	:	<i>1.951,00</i>

2. FINALIDADE DO LAUDO

Objetivo	:	<i>Determinação do valor de mercado de terreno urbano com</i>
Finalidade	:	<i>com a finalidade de contratação de seguro predial</i>

3. CONTRATANTE

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

4. PROPRIETÁRIO

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

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

»» na matrícula do imóvel consta a área do terreno porém sem averbação de área construída da edificação. Para esta avaliação foi utilizada a área de terreno (565,60 m²) que consta na matrícula e também na ficha cadastral e a área construída (1.951,00m²) que consta na ficha cadastral.

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: 15h15min

7.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Descrição resumida terreno	:	terreno e plano de formato regular onde esta implantado um prédio do tipo COMERCIAL-ESCRITÓRIO de 4 pavimentos, sendo 1 pavimento térreo e mais 3 pavimentos. A edificação de idade aparente de mais de 20 anos encontra-se em estado ENTRE REGULAR E NECESSITANDO REPAROS SIMPLES com padrão construtivo SIMPLES.
Uso Atual	:	prédio administrativo do HMSJ
Uso Vocacional	:	comercial
Situação no quarteirão	:	meio de quadra
Formato	:	regular
Nível do logradouro	:	mesmo nível do logradouro
Relevo e topografia	:	plano com pequeno alicie para o fundo
Via de acesso	:	secundária
Acessibilidade	:	direta
Superfície total (m²)	:	565,6
Frente/testada (m)	:	12,3
Profundid. equivalente (m)	:	45,98
% aproveit.	:	3,45
Cobertura vegetal	:	não possui
Cursos de água	:	não possui
Passivo ambiental	:	solo seco sem passivo ambiental aparente

7.3 REGIÃO

MACRORREGIÃO (MUNICÍPIO)	O município de Joinville fica no norte do estado de Santa Catarina a 177 Km da capital Florianópolis. Tem uma área de 1.127,947 km² 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	misto e comercial (vias principais) e residencial (vias secundárias)		
Relevo Predominante	plano		
PD	LEI COMPLEMENTAR nr. 620 de 12/09/2022	coef. Aproveit. (IA)	4,00
ZONEAMENTO	AUAP - S01 - Área Urb. Adensamento Secundário	taxa ocupação (TO)	0,60

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

8.1 ASPECTOS ARQUITETÔNICOS, PAISAGÍSTICOS E FUNCIONAIS

PRÉDIO COMERCIAL de 4 pavimentos (terreo+3), com itens construtivos convencionais estrutura de concreto e paredes de alvenaria, com acabamentos de padrão simples. A edificação em estado ENTRE REGULAR E NECESSITANDO REPAROS SIMPLES, possui plantas livres com suas funções distribuídas por paredes de alvenaria, além de paredes de divisórias móveis. A fachada principal possui desenhos geométricos com molduras, com pintura na cor bege/creme e molduras em cor mais escura (cor telha). Esquadrias de alumínio com vidros espelhados. Na cobertura telhas de fibrocimento escondidas por platibandas. Com elevadores e ar condicionado do tipo split com UCs aparentes na fachada.

8.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Descrição funcional avaliando :	de acordo com a ficha cadastral o prédio de concreto e alvenaria, possui área total construída de 1.951,00 m ² sobre um terreno com área superficial de 565,60 m ² , a área construída se distribui pelos andares cujo acesso até a recepção pode ser feito por um pergolado em concreto e daí por elevadores e escadas para os demais andares, possui fechamento parcial com muros nas laterais e fundos sendo utilizado como prédio administrativo do Hospital Municipal São José, sendo ligado a este por escada e corredores interligados a partir do 2o pavimento. Na parte frontal uma guarita de segurança com portão de acesso a pedestres no piso térreo.
Tipologia (Classe/Grupo) :	COMERCIAL-PRÉDIO ESCRITÓRIOS
Padrão Construtivo :	SIMPLES
Área Construída (m²) :	1951

8.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade Real	:	24
Idade Aparente	:	24
Vida Referencial	:	70
valor residual " R " % /100	:	0,2
idade % vida referencial	:	34,29%
Coeficiente K	:	0,71
SISTEMAS CONSTRUTIVOS x CONSERVAÇÃO (ANEXO VIII-ROSS HEIDECHE)		
ESTRUTURA	d	alvenaria e concreto
PAREDES	d	alvenaria edivisórias móveis
ESQUADRIAS	d	alumínio e vidros
INST. ELÉTRICAS	d	básicas, circuitos independentes
INST. HIDRÁULICAS	d	básicas, aparelhos e equipamentos comerciais
REVESTIMENTOS PISOS/PAREDES	d	cerâmica e paviflex / cerâmica áreas úmidas e pintura sobre reboco
FORRO	d	gesso, pvc e laje com reboco e pintura
COBERTURA	d	telhas de fibrocimento sob platibanda
estado geral de conservação	d - entre regular e necessitando reparos simples	

8.4 CUSTO DE REPRODUÇÃO - CUB (SINDUSCON)

TIPO DE CONSTRUÇÃO :	COMERCIAL - Padrão NORMAL - CSL-8
Mês CUB - SINDUSCON :	JULHO/2024 para ser usado em AGOSTO/2024
Valor CUB :	2.519,78

9. 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 de uso residencial e comercial, com imóveis de pequeno e médio porte, principalmente nas vias principais da região, além de residências de baixo e médio padrão construtivo.

Os seguintes indicadores do mercado imobiliário foram identificados:

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

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

MÉDIA

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

10.1 METODOLOGIA

Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida a partir do valor do terreno (obtido através do método comparativo de dados de mercado) acrescido os custos de reprodução das benfeitorias (obtido através de método de quantificação de custo) devidamente depreciado e com a aplicação do fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado na época da avaliação, ou seja: $VI = (VT + VB) * FC$ onde: VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria e FC é o fator de comercialização. O método evolutivo, quando puder ser empregado, pode ser considerado como método eletivo para a avaliação dos imóveis cujas características atípicas impliquem na inexistência de dados de mercado em número suficiente para fazer o uso do método comparativo direto de dados de mercado. Neste caso, a característica da tipologia do imóvel avaliando, ou seja, terrenos grandes com edificações atípicas determinou a escolha do método evolutivo para esta avaliação, pois não foram encontrados uma quantidade de elementos amostrais suficiente de imóveis com características semelhantes.

10.2 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.

10.3 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

50 DADOS UTILIZADOS

38

10.4 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 terreno - quantitativa (-)	Área do terreno, em m²
0 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
* 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
* 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.
0 dormitórios - quant. (+)	qtde de dormitórios

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

MÉTODO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	Pontos	GRAU DE PRECISÃO
MCDDM - Terreno	GRAU II	17 Pontos	GRAU III
Método QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS - Benfeitoria	II	7	-
Método EVOLUTIVO - Benfeitoria	II	7	-

12. 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.

12.1 CÁLCULO DO TERRENO

Atributos de Entrada

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra	
area	1/x	565,60	412,00	2.750,00	1.001,42	area (m²)= 565,60
Vocacao	x	2,00	1,00	2,00	1,61	vocação= 2 - comercial
Topografia	x	2,00	1,00	2,00	1,55	Topog.= 2 - plano
Renda	x	5.465,36	2.267,46	8.120,10	5.408,20	Renda= 5.465,36 Anita Garibaldi
Atrativo	x	1,00	0,00	1,00	0,55	(*) Atrativo= 1-sim
vunit	1/y	2.263,85	846,99	2.380,60	1.597,40	Vunit= 2.263,85

(*) terreno urbano com vocação de uso comercial, em área de valorização imobiliária crescente.

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\$2.028,47	R\$2.263,85	R\$2.561,02
% Mínimo -10,40%	Amplitude 23,52%	% Máximo 13,13%

12.2 CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

No Método de Quantificação do Custo, os custos das benfeitorias em estado de novas são estimados utilizando os custos unitários básico padrão publicados pelo Sinduscon/SC, no site <http://www.sinduscon-sc.com.br> acrescidos da taxa de BDI (benefícios e despesas indiretas) e calculado com atendimento as normas específicas para cada caso.

CUB/SC - NBR 12.721- Versão 2006		JULHO/2024 para ser usado em AGOSTO/2024	
Classificação do Imóvel:	COMERCIAL - Padrão NORMAL - CSL-8		
Área construída (m²)	CUB (R\$/R\$/m²)	BDI (*)	Valor Total (Custo+BDI)
1.951,00	2.519,78	22,12%	R\$ 6.003.530,06

(*) anexo VII - VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA (ACÓRDÃO No 2622/2013 – TCU – Plenário)

Considerando a depreciação física das edificações e benfeitorias, em função da vida útil e idade aparente, com utilização de metodologia consagrada na área de engenharia de avaliações, conforme anexo VIII: Tabela de depreciação física Ross Heidecke:

Idade Real/Aparente	24 e 24
Vida útil referencial	70
Valor residual " R " % /100	0,2
Idade em % de duração: (Idade/Vida Útil)	34,29%
Estado de conservação	d - entre regular e necessitando reparos simples
Coeficiente K Tabela Ross Heidecke)	0,710
Coeficiente de depreciação	0,232
VALOR DA BENFEITORIA	
Custo benfeitorias + BDI:	R\$ 6.003.530,06
Custo Total benfeitorias depreciadas	R\$ 4.610.711,09

13. 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 TERRENO (m²)	565,60	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	1.951,00
	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Valor Terreno (R\$)	R\$1.147.300,00	R\$1.280.430,00	R\$1.448.510,00
Valor Edificação (R\$)	R\$4.610.711,09		
Valor TOTAL (Terreno + Edificação)	R\$5.758.020,00	R\$5.891.140,00	R\$6.059.220,00
Com Fator Comercialização: 5,00%	R\$6.045.921,00	R\$6.185.697,00	R\$6.362.181,00
Resultado da Avaliação:	R\$ 6.185.697,00		

* Fator Comercialização: percentual aplicado sobre a soma do terreno e do custo das benfeitorias, também conhecido como "vantagem da coisa feita". (anexo VIII), aplicado fc para prédios comerciais entre 20 e 30 anos.


ANTONIO MARCOS KOGLIN SOARES
 350.432.700-63
 Responsável Legal


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

PORTO ALEGRE, terça-feira, 27 de agosto de 2024

ANEXO I: Documentação do Imóvel (Matrículas) / (PLANTAS)

Visualização gerada em 12/07/2024 16:32:57. Não vale como certidão.

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 01

Matrícula Nº 62.566

Data: 21 de fevereiro de 2024

CNM Nº 108506.2.0062566-94

IMÓVEL: Terreno Urbano, com área total de **565,60 m²**, situado na rua Doutor Plácido Gomes, neste município de Joinville, com seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-01, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas N 7.088.150,63 m e E 714.849,82 m; deste segue confrontando com a rua Doutor Plácido Gomes, com azimute de 268°03'45" por uma distância de 12,30 metros até o vértice M-02, de coordenadas N 7.088.150,21 m e E 714.837,53 m; deste segue confrontando com a propriedade de Sabine Schmalz Richer e Rosane Schmalz Richers - edificação nº 500 (matrícula nº 55.058), com azimute de 358°03'45" por uma distância de 45,97 metros até o vértice M-03, de coordenadas N 7.088.196,16 m e E 714.835,97 m; deste segue confrontando com a propriedade de Município de Joinville - edificação nº 238 (matrícula nº 1.514), com azimute de 87°57'10" por uma distância de 12,30 metros até o vértice M-04, de coordenadas N 7.088.196,60 m e E 714.848,26 m; deste segue confrontando com a propriedade de Município de Joinville (transcrição nº 28.815), com azimute 178°03'45" por uma distância de 46,00 metros até o vértice M-01, ponto inicial da descrição. **Inscrição Imobiliária: 13.20.13.56.1679.0001.**

Proprietária: MUNICÍPIO DE JOINVILLE, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 83.169.623/0001-10, com sede na Avenida Hermann August Lepper, nº 10, bairro Centro, neste município de Joinville.

Registro Anterior: Transcrição nº 28.451, fls. 21 do Livro 3/X de Transcrição das Transmissões, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville.

Protocolo 149.450, 01 de setembro de 2023. Emolumentos, FRJ, ISS: isentos. GUD57518-K9ED.

Débora Cristina Amandio de Souza - Oficial Substituta.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Joinville - Santa Catarina

ANEXO II: Levantamento topográfico / croqui

ArcGIS Web Map



12/07/2024, 16:31:53

Limite Municipal

Limite de Bairros

Lotes (necessário Zoom)

Quadras (necessário Zoom)

Logradouros (necessário Zoom)

1:1.128

0 0.01 0.03 0.05 km

Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

ArcGIS Web AppBuilder

ANEXO III: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO e FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL AVALIANDO
FOTOS EXTERNAS



FOTOS INTERNAS



(*) documentação fotográfica completa disponível em meio magnético.



Prefeitura Municipal de Joinville

Sistema de Gestão Cadastral

12-07-2024

Escala: 1:250

1250



**OFÍCIO SEI N° 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 n° 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 esá 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.

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

Identificação do imóvel

1Inscrição cadastral: 13-20-13-56-1679	32Proprietário(s): MUNICIPIO DE JOINVILLE (MUNICIPIO DE JOINVILLE) - 54707
Cadastro: 20195500	
Referências parcela	
3Proc. desmemb: - Proc unificação:	4Loteamento:
5Quadra:	6Lote:
7Matrícula RI: 62566	8,9,10Ofício: 2 do livro 2, folha
11Cód. imóvel Rural - Incri:	12Zona alíquota: Z2
13Setor / Área: 162 - SA-01	14Zona setor: Setor 5
15Taxação: 1 - IMUNE DE IPTU	16Implantação: 1989
17Exercício: 1990	18Cancelamento:
19Condomínio: -	20Baldio:
Localização do imóvel	
21Cod Logradouro: 2691	22Logradouro: RUA DR. PLÁCIDO GOMES
23Métrica: 492	24Lado: D
25Número: 488	26Complemento:
27Cod. Bairro: 401	28Bairro: ANITA GARIBALDI
Características do imóvel	
52Limite frontal: 3 - MURO	53Calçada: 6 - CONCRETO ALISADO Situação: 1 - SEM INFORMAÇÃO
54Ocupação do lote: 4 - CONSTRUÍDO	55Conservação: 1 - SEM INFORMAÇÃO
Informações sobre a obra	
- Data de emissão do alvará de construção:	- Número do alvará de construção:
- Número do requerimento do alvará de construção:	
- Data de emissão do certificado de conclusão de obra:	- Número do certificado de conclusão de obra:
- Número do requerimento do certificado de conclusão de obra:	
Características do lote	
56Situação: 1 - MEIO DE QUADRA	57Tipo de ocupação: 1 - ÚNICA
58Irreg. na ocupação: 1 - NÃO CONSTATADA	59Irreg. no lote: 1 - NÃO TEM
60Topografia: 1 - PLANO	61Pedologia: 1 - NORMAL
62Forma: 1 - REGULAR	63Início Superf. Principal: 1 - NO NÍVEL
64Permissão de uso: Tem	Exceção testada: Não
Dimensões	
65Área do terreno (m²): 565,60	66Testada principal (m): 15,70
67Área tributável (m²): 565,60	68Número de frentes: 1
69Testada pavimentação (m): 15,70	70Testada iluminação (m): 15,70
- Meio fio: POSSUI	- Coleta de lixo: 3 VEZES POR SEMANA
- Área construída (m²): 1951,00	
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	
26/03/2014 - Alterado o uso de residencial para instituição da U.A 002, por ter sido lançado erroneamente, conforme revisão nº 11.202/14.	
29/07/2015 - Alterado o endereço de correspondência conforme a Base da Receita Federal.	
04/01/2018 - Os lotes 1675 e 1670 foram separados deste, estavam unidos erroneamente pois existem matrículas distintas. Alterado o proprietário e a área do terreno de acordo com a Transcrição nº 28.451 - fls. 21 - livro 3/X - do 2º Registro de Imóveis. Memorando nº 672/17 - GCP.	
18/08/2021 - Lançada numeração predial nº 488 conforme solicitação provocada pelo Processo # 2305-21-JLLE-LCE de Alvará de Construção. Processo SEI 21.0.137103-5.	
04/11/2022 - Alteração do campo taxaço, conforme art. 1º da LC nº 79, de 22 dezembro de 1999.	
01/04/2024 - Alterado número da matrícula (7). Processo SEI nº 24.0.065379-2.	
Unidades autônomas	
Und. Autônoma 1	Proprietário: MUNICIPIO DE JOINVILLE
Logradouro: RUA DR. PLÁCIDO GOMES	Complemento:
CC* Und. Autônoma 2	Proprietário: MUNICIPIO DE JOINVILLE
Logradouro: RUA DR. PLÁCIDO GOMES	Complemento:

ANEXO IV: PESQUISA DE MERCADO

Estado	Endereço	Bairro	Cidade	Observação	Codimov/onte	Telefone	valor	area	itens	Vocabo	Topografia	Acesso	Tamrrente	DistPolo	PIB	Renda	Ativo	Nível	Forma	vunt								
*	1 minas gerais	nova brasil	joinville	casarão empreendimentos	7509009	47 99909099	1.800.000,00	1.920,00	2	1	1	0	27,00	0	60.890,86	2.464,34	0	1	1	937,50								
*	2 pres costa e silva 37	america	joinville	imobiliaria zbell/vr	603375	47 31300000	1.400.000,00	1.310,00	2	1	2	1	12,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	1.068,70								
*	3 orestas guimaraes 1395	america	joinville	boasrto imovs	297197	47 99989907	850.000,00	593,00	1	1	2	0	16,00	0	60.890,86	7.009,27	0	1	1	1.689,86								
*	4 centro	centro	joinville	sacada imovels	910088	47 34721255	1.370.000,00	649,00	1	2	1	1	22,00	1	60.890,86	7.126,55	1	1	1	2.110,94								
*	5 quinze de novembro 1553	america	joinville	imobiliaria 636/vr	1033227	47 34483636	1.200.000,00	585,00	2	2	2	1	18,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	2.162,16								
*	6 prox a joao colin	america	joinville	galeria imovels/vr	3643	47 30299797	1.735.000,00	1.359,00	2	2	2	1	20,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	1.276,67								
*	7 quinze de novembro 12	america	joinville	LG imovels/vr	65296	47 34222300	1.200.000,00	770,00	1	2	1	1	27,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	1.666,67								
*	8 america	america	joinville	hansen imovels/vr	603375	47 34336761	1.300.000,00	587,00	1	2	2	1	10,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	2.214,65								
*	9 almirante barroso	america	joinville	moramos imovels/vr	60113	47 99933122	1.650.000,00	1.379,00	2	1	2	0	12,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	1.196,52								
*	10 america	america	joinville	hansen imovels/vr	60137	47 34336761	1.390.000,00	794,00	1	1	2	0	14,00	0	60.890,86	7.009,27	1	0	1	1.750,63								
*	11 orleans 100	america	joinville	usuario new core/vr	402598	11 99908080	1.834.000,00	1.210,00	1	2	1	0	20,00	0	60.890,86	7.009,27	0	1	1	1.516,36								
*	12 osmar altairino de oliveira 40	america	joinville	LG imovels/vr	60952	47 34222300	2.200.000,00	893,00	1	1	2	1	22,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	2.463,61								
*	13 floresta	floresta	joinville	hansen imovels/vr	10195	47 34336761	1.436.500,00	1.666,00	1	1	1	0	30,00	0	60.890,86	3.339,47	0	1	0	846,99								
*	14 america	america	joinville	hansen imovels/vr	60078	47 34336761	1.956.000,00	670,00	1	1	2	1	16,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	2.380,60								
*	15 emilio artmann104	america	joinville	w prime imovels/vr	wp5777	47 99909900	1.100.000,00	377,00	2	2	2	1	12,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	2.917,77								
*	16 centro	centro	joinville	anagis imovels	25157	47 30253000	1.750.000,00	1.313,00	1	2	2	1	12,00	1	60.890,86	7.126,55	1	1	1	1.332,83								
*	17 alfredo wagner	petropolis	joinville	boasrto imovels	57570	47 99232141	1.400.000,00	1.604,00	1	1	1	1	18,00	0	60.890,86	2.267,46	0	1	0	872,82								
*	18 saguacu	saguacu	joinville	anagis imovels	26173a	47 30253000	1.300.000,00	639,00	1	2	1	1	18,00	0	60.890,86	4.687,29	1	1	1	2.034,43								
*	19 saguacu	saguacu	joinville	anagis imovels	184871	47 30253000	1.950.000,00	949,00	1	1	1	1	22,00	0	60.890,86	4.687,29	1	1	1	2.064,79								
*	20 centro	centro	joinville	galeria imovels/vr	3655	47 30299797	980.000,00	510,00	1	2	1	1	18,00	1	60.890,86	7.126,55	1	1	1	1.921,57								
*	21 centro	centro	joinville	galeria imovels/vr	3553	47 30299797	2.300.000,00	1.006,00	1	2	2	1	17,00	1	60.890,86	7.126,55	1	1	1	2.286,28								
*	22 atradores	atradores	joinville	galeria imovels/vr	3682	47 30299797	1.500.000,00	952,00	1	2	2	1	15,00	0	60.890,86	8.120,10	1	1	1	1.576,63								
*	23 antia garibaldi	bucarein	joinville	galeria imovels/vr	3802	47 30299797	1.500.000,00	744,00	1	1	2	0	15,00	0	60.890,86	4.913,34	1	1	1	2.016,13								
*	24 quinze de novembro	gloria	joinville	galeria imovels/vr	3768	47 30299797	630.000,00	468,00	1	2	2	1	16,00	0	60.890,86	5.507,26	1	1	1	1.346,15								
*	25 gloria	gloria	joinville	galeria imovels/vr	3213	47 30299797	980.000,00	450,00	1	2	2	1	15,00	0	60.890,86	5.507,26	1	1	1	2.177,78								
*	26 gloria	gloria	joinville	sacada imovels	42203	47 34721255	1.318.000,00	1.051,00	1	2	2	1	29,00	0	60.890,86	5.507,26	1	1	1	1.264,04								
*	27 gloria	gloria	joinville	sacada imovels	41103	47 34721255	1.031.000,00	935,00	2	2	2	1	22,00	0	60.890,86	5.507,26	1	1	1	1.102,67								
*	28 joao pessoa	america	joinville	sacada imovels	3036	47 34721255	1.800.000,00	849,00	1	2	2	0	17,00	0	60.890,86	7.009,27	0	1	1	2.120,14								
*	29 gloria	gloria	joinville	sacada imovels	2059	47 34721255	1.270.000,00	1.005,00	2	2	2	1	23,00	0	60.890,86	5.507,26	1	1	1	1.213,93								
*	30 otokar doerfler	anta garibaldi	joinville	sacada imovels	6679	47 34721255	1.000.000,00	599,00	1	2	1	1	16,00	0	60.890,86	5.465,36	1	1	0	2.127,81								
*	31 dona francisca5301	santo antonio	joinville	norte imobiliaria	726	47 34330669	650.000,00	412,00	1	2	2	1	16,00	0	60.890,86	4.794,16	0	1	1	1.577,67								
*	32 bucarein	bucarein	joinville	imobiliaria zbell	2442	47 31300000	789.000,00	550,00	1	2	1	1	6,00	0	60.890,86	4.913,34	0	1	1	1.434,55								
*	33 america	america	joinville	imobiliaria zbell	26398	47 31300000	1.395.000,00	1.000,00	2	2	2	1	13,00	0	60.890,86	7.009,27	0	1	1	1.395,00								
*	34 bucarein	bucarein	joinville	imobiliaria zbell	66663	47 31300000	890.000,00	754,00	1	2	2	0	14,00	0	60.890,86	4.913,34	0	1	1	1.180,37								
*	35 antia garibaldi	anta garibaldi	joinville	visio imovels	66550	47 34332600	1.480.000,00	776,00	1	1	2	0	20,00	0	60.890,86	5.465,36	0	1	1	1.907,22								
*	36 atradores	atradores	joinville	otto house	7228	47 30349600	620.000,00	550,00	2	1	1	0	15,00	0	60.890,86	8.120,10	0	0	1	1.127,27								
*	37 america	america	joinville	otto house	71956	47 30349600	1.200.000,00	990,00	2	1	1	1	24,00	0	60.890,86	7.009,27	1	1	1	1.212,12								
*	38 gloria	gloria	joinville	sacada imovels	71908	47 30349600	1.950.000,00	894,00	1	2	2	1	22,00	0	60.890,86	5.507,26	1	1	1	2.205,88								
*	39 roberto ponica455	bom retiro	joinville	sacada imovels	6571	47 34721255	1.315,00	1.315,00	1	2	2	0	10,00	0	60.890,86	3.672,52	0	1	1	1.049,43								
*	40 tem antonio joao	bom retiro	joinville	novas imovels	60056	47 999453321	1.400.000,00	776,00	2	2	2	1	14,00	0	60.890,86	3.672,52	1	1	1	1.978,37								
*	41 itorai	bom retiro	joinville	imobiliaria zbell	60487	47 31300000	480.000,00	480,00	1	1	1	0	16,00	0	60.890,86	3.672,52	0	0	1	1.000,00								
*	42 humaita 10	bom retiro	joinville	inov-com intel imob	2938498	47 99088001	450.000,00	450,00	1	1	2	0	10,00	0	60.890,86	3.672,52	0	0	1	1.000,00								
*	43 tem antonio joao 390	bom retiro	joinville	imobiliaria 636/vr	10319 9	47 34483636	1.050.000,00	746,00	1	2	1	1	15,00	0	60.890,86	3.672,52	1	1	1	1.407,51								
*	44 bom retiro	bom retiro	joinville	hansen imovels/vr	60000	47 34336761	690.000,00	690,00	1	1	1	1	14,00	0	60.890,86	3.672,52	0	1	1	1.150,00								
*	45 rua barriga verde	bom retiro	joinville	moramos imovels/vr	60006	47 99933122	890.000,00	525,00	1	1	2	1	13,00	0	60.890,86	3.672,52	1	1	1	1.695,24								
*	46 bom retiro	bom retiro	joinville	patricia israel imovels	60289	47 999074563	1.250.000,00	1.071,00	1	1	1	1	18,00	0	60.890,86	3.672,52	0	1	1	1.167,13								
*	47 dom bosco 464	bom retiro	joinville	w prime imovels/vr	wp5749	47 99909900	3.000.000,00	1.980,00	1	2	2	1	39,00	0	60.890,86	3.672,52	1	1	1	1.919,19								
*	48 tenente joao 300	bom retiro	joinville	imobiliaria 636/vr	1031499	47 34483636	3.500.000,00	2.750,00	1	2	2	1	38,00	0	60.890,86	3.672,52	0	1	1	1.272,73								
*	49 piatuba1617	bom retiro	joinville	imobiliaria zbell	604551	47 31300000	4.400.000,00	2.412,00	2	2	2	1	40,00	0	60.890,86	3.672,52	1	1	1	1.824,21								
*	50 bom retiro	bom retiro	joinville	GW junior	1312	47 99932187	2.100.000,00	1.500,00	1	1	2	0	24,00	0	60.890,86	3.672,52	0	1	1	1.400,00								
JAVILANDO																	565,6	1	2	0	15,7	0	60.890,86	5.465,36	1	1	1	???
RUA DR. PLACIDO GOMES, 488 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE/SC																	???	1	2	0	15,7	0	60.890,86	5.465,36	1	1	1	???

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/columnas com (*).

As fotos dos elementos amostrais foram colocadas no ANEXO IX

Dado	Endereço	Bairro	Cidade	Observação	CodImovF onte	Telefone	area	Vccao Topografia	Renda	Arativo	vunit
1	minas gerais	nova brasil	joinville	casarão empreendimentos	7909009	47-99909099	1.920,00	1 1	2.464,34	0	937,50
3	orestes guimaraes 1395	américa	joinville	boaretto imovis	297197	47-99989907	503,00	1 2	7.009,27	0	1.689,86
4	centro	centro	joinville	sacada Imoveis	st0006	47-34721255	648,00	2 1	7.126,55	1	2.110,94
5	quinze de novembro 1553	américa	joinville	imobiliaria 636/vr	1033227	47-34483636	555,00	2 2	7.009,27	1	2.162,16
7	quinze de novembro 12	américa	joinville	LG imoveis/vr	lg9296	47-34222300	720,00	2 1	7.009,27	1	1.666,67
8	america	américa	joinville	hansen imoveis/vr	te0054	47-34336761	587,00	2 2	7.009,27	1	2.214,65
9	almirante barroso	américa	joinville	moramos imoveis/vr	te0013	47-999332122	1.379,00	1 2	7.009,27	1	1.196,52
10	america	américa	joinville	hansen imoveis/vr	te0137	47-34336761	794,00	1 2	7.009,27	1	1.750,63
11	orleans 100	américa	joinville	usuario new core/vr	402598	11-999080800	1.210,00	2 1	7.009,27	0	1.516,36
13	floresta	floresta	joinville	hansen imoveis/vr	10195	47-34336761	1.696,00	1 1	3.339,47	0	846,99
14	america	américa	joinville	hansen imoveis/vr	te0078	47-34336761	670,00	1 2	7.009,27	1	2.380,60
16	centro	centro	joinville	anagê imoveis	25157	47-30253000	1.313,00	2 2	7.126,55	1	1.332,83
17	alfredo wagner	petropolis	joinville	boaretto imoveis	57520	47-99232141	1.604,00	1 1	2.267,46	0	872,82
18	saguaçu	saguaçu	joinville	anagê imoveis	26173a	47-30253000	639,00	2 1	4.687,29	1	2.034,43
20	centro	centro	joinville	galeria imoveis/vr	3655	47-30299797	510,00	2 1	7.126,55	1	1.921,57
21	centro	centro	joinville	galeria imoveis/vr	3553	47-30299797	1.006,00	2 2	7.126,55	1	2.286,28
22	atiradores	atiradores	joinville	galeria imoveis/vr	3682	47-30299797	952,00	2 2	8.120,10	1	1.575,63
23	anita garibaldi	bucarein	joinville	galeria imoveis/vr	3802	47-30299797	744,00	1 2	4.913,34	1	2.016,13
28	joao pessoa	américa	joinville	sacada imoveis	3036	47-34721255	849,00	2 2	7.009,27	0	2.120,14
30	ottokar doerffel	anita garibaldi	joinville	sacada imoveis	v6679	47-34721255	509,00	2 1	5.465,36	1	2.121,81
31	dona francisca5301	santo antonio	joinville	norte imobiliaria	726	47-34330669	412,00	2 2	4.794,16	0	1.577,67
32	bucarein	bucarein	joinville	imobiliaria zibell	2442	47-31300000	550,00	2 1	4.913,34	0	1.434,55
33	america	américa	joinville	imobiliaria zibell	28398	47-31300000	1.000,00	2 1	7.009,27	0	1.395,00
34	bucarein	bucarein	joinville	imobiliaria zibell	v6663	47-31300000	754,00	2 2	4.913,34	0	1.180,37
36	atiradores	atiradores	joinville	otto house	7228	47-30349600	550,00	1 1	8.120,10	0	1.127,27
37	america	américa	joinville	otto house	71956	47-30349600	990,00	1 1	7.009,27	1	1.212,12
38	gloria	gloria	joinville	otto house	71908	47-30349600	884,00	2 2	5.507,26	1	2.205,88
39	roberto ponick56	bom retiro	joinville	sacada imoveis	v5371	47-34721255	1.315,00	2 2	3.672,52	0	1.049,43
40	tem antonio joao	bom retiro	joinville	novas imoveis	te0056	47-999453321	726,00	2 2	3.672,52	1	1.928,37
41	itororó	bom retiro	joinville	imobiliaria zibell	v04487	47-31300000	480,00	1 1	3.672,52	0	1.000,00
43	tem antonio joao 390	bom retiro	joinville	imobiliaria 636/vr	10319-9	47-34483636	746,00	2 1	3.672,52	1	1.407,51
44	bom retiro	bom retiro	joinville	hansen imoveis/vr	te0123	47-34336761	600,00	1 1	3.672,52	0	1.150,00
45	rua barriga verde	bom retiro	joinville	moramos imoveis/vr	te0006	47-999332122	525,00	1 2	3.672,52	1	1.695,24
46	bom retiro	bom retiro	joinville	patricia israel imoveis	pi2389	47-999074563	1.071,00	1 1	3.672,52	0	1.167,13
47	dom bosco 484	bom retiro	joinville	w prime imoveis/vr	wp5749	47-999099000	1.980,00	2 2	3.672,52	1	1.919,19
48	tenente joao 300	bom retiro	joinville	imobiliaria 636/vr	1031499	47-34483636	2.750,00	2 2	3.672,52	0	1.272,73
49	piratuba1617	bom retiro	joinville	imobiliaria zibell	v004551	47-31300000	2.412,00	2 2	3.672,52	1	1.824,21
50	bom retiro	bom retiro	joinville	GW junior	1312	47-99932187	1.500,00	1 2	3.672,52	0	1.400,00
AVALIANDO		RUA DR. PLACIDO GOMES, 488 - ANITA GARIBALDI - JOINVILLE/SC					565,6	2 2	5.465,36	1 ???	

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

ANEXO V: MEMÓRIA DE CÁLCULO DO SW UTILIZADO

Relatório Completo



MODELO: MODELO0

Data: 27/08/2024

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 50	Total : 14
Utilizados : 38	Utilizadas : 6
Outlier : 0	Grau Liberdade : 32

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES	VARIÇÃO
Correlação : 0,84231	Total : 0,00000
Determinação : 0,70949	Residual : 104311966,08489
Ajustado : 0,66410	Desvio Padrão : 0,00012

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 15,63027	D-Calculado : 2,34361
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

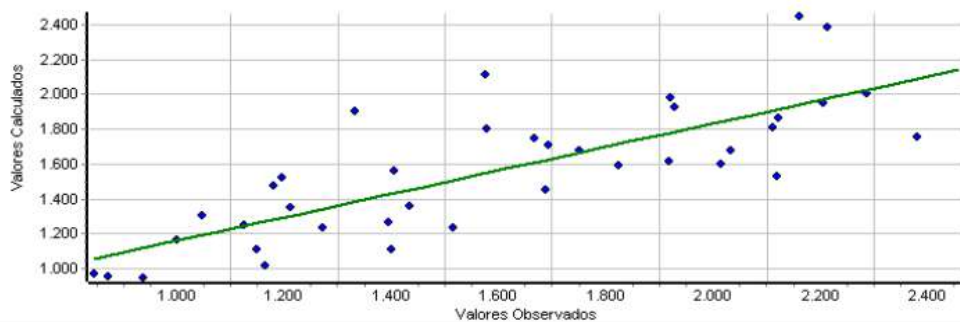
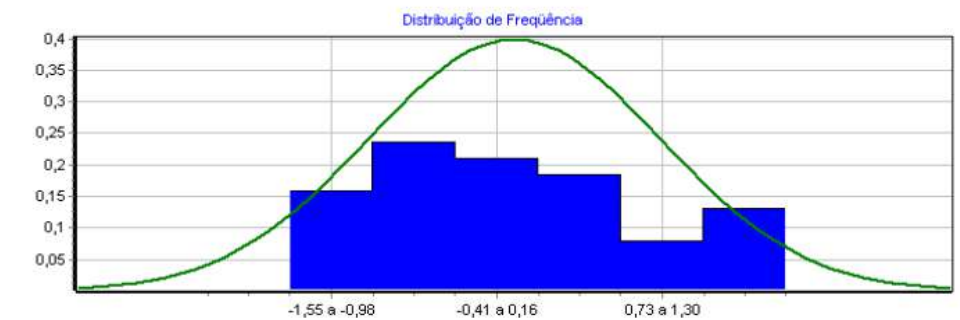
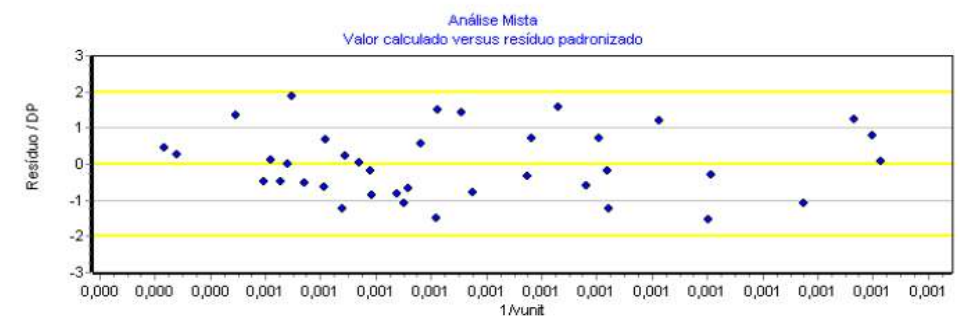
NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	97
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,001405 + -0,113642 * 1/X_1 + -0,000125 * X_2 + -0,000117 * X_3 + -0,000000 * X_4 + -0,000175 * X_5)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 1597,40	Coefic. Aderência : 0,60232
Varição Total : 7347979,13	Varição Residual : 2922177,65
Variância : 193367,87	Variância : 91318,05
Desvio Padrão : 439,74	Desvio Padrão : 302,19

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

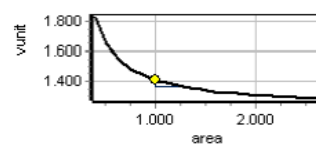
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* valor

Valor Imóvel em R\$ (oferta ou transação)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 480000,00 a 4400000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₁ area

Área do imóvel em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 412,00 a 2750,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,94 % na estimativa



* n°frentes

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

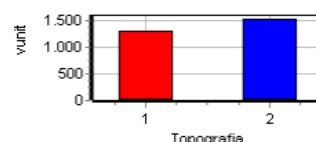
X₂ Vocacao

Vocação de uso do terreno, sendo: 1 - residencial, 2 - comercial
 3-industrial
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 19,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Topografia

Topografia predominante, sendo: 0 - acidentada, 1 - semiplana 2 - plana
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 17,70 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



* Acesso

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

*** TAmFrente**

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

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,00 a 40,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

*** DistPolo**

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

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

*** PIB**

PIB do município ou PIB per capita do município.

Tipo: Proxy

Amplitude: 60890,86 a 60890,86

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ Renda

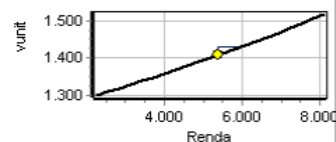
Renda Bairro dos domicílios permanentes do município de acordo com IBGE (ver ANEXO 8)

Tipo: Proxy

Amplitude: 2267,46 a 8120,10

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,58 % na estimativa



X₅ Atrativo

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

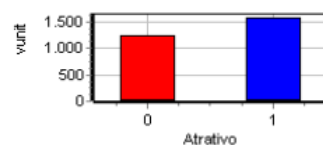
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 27,60 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



*** Nível**

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

1 mesmo nível

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Forma**

Forma geométrica do terreno, 0 irregular e 1 regular

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

Y vunitR\$/m².

Tipo: Dependente

Amplitude: 846,99 a 2380,60

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,66410)
X ₁ area	1/x	-2,92	0,64	0,58763
X ₂ Vocacao	x	-2,99	0,53	0,58304
X ₃ Topografia	x	-2,81	0,83	0,59364
X ₄ Renda	x	-1,49	14,68	0,65177
X ₅ Atrativo	x	-3,99	0,04	0,51182

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	area	Vocacao	Topografia	Renda	Atrativo	vunit
X ₁	1/x		23	33	12	25	46
X ₂	x	3		15	1	15	47
X ₃	x	-13	14		6	10	45
X ₄	x	28	21	11		7	25
X ₅	x	8	25	25	34		58
Y	1/y	-34	-48	-41	-48	-65	

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	Pto s	I	Pto s
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		2.263,85
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.561,02
	MÍN	2.028,47
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,13%
	MÍN	-10,40%
Amplitude do intervalo de confiança		23,52%

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 - mcdm.
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: BENICIO 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	CEP: 89205200
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: GRACILIANO RAMOS	Complemento: PARQUE CIDADE
Bairro: GUANABARA	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.4.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 142,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	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	CEP: 89223002
Tipo Logradouro: AVENIDA	Nº: 1350
Logradouro: SANTOS DUMONT - DE 832 A 1350 - LADO PAR	Complemento:
Bairro: BOM RETIRO	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.5.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 750,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	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 - mcdm, 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 - mcdm. 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 - mcddm. 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
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 565,60
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 1.951,00
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
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: DOUTOR PLÁCIDO GOMES - DE 266/267 AO FIM
Bairro: ANITA GARIBALDI

CEP: 89202050
Nº: 408
Complemento: ANEXO APOIO HMSJ
Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.13.2 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: 728,26
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 2.314,71
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

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14613434

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.gov.br/app/view/sight/externo?form=Services>, 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 Guarani - 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 a 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	0

Valores de BDI por Tipo de Obra			
Tipo de Obra	1o quartil	Médio	3o quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE	20,76%	24,18%	26%
CONSTRUÇÃO e MANUT. ESTAÇÕES DE REDE DISTRIBUIÇÃO ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	28%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	31%
Fonte:ACÓRDÃO No 2622/2013 – TCU – Plenário			

Tabela 2				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA	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
	APARTAMENTO	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

Fator de Comercialização

TIPOS DE PRÉDIOS	VANTAGEM DA COISA FEITA			
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
1.) Grande Estrutura	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
2.) Pequena	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3.) Industrial comum	15%	15% a 12,5%	12,5% a 7,5%	7,5% a 0%
4.) Residencial	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5%	5% a 0%

Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Jr.

Fator de Comercialização: Também chamado de 3º componente ou Vantagem da coisa feita, é determinado de forma mais prática através de um percentual aplicado sobre a soma do “capital terreno” e “custo da construção”. É calculado pela soma dos juros correspondentes à imobilização do “capital-terreno” e do “capital-construção” durante o período de construção, mais o lucro do empresário pelos riscos e trabalho de montagem do conjunto. O conceito da “vantagem da coisa feita” é semelhante ao do “valor em marcha”, também chamado pelos ingleses de “going value” ou “going concern value”.

Para facilidade de cálculos são apresentadas a seguir as tabelas percentuais, para os tipos mais encontráveis de imóveis, considerando os prazos normais de execução das respectivas construções, principalmente quando em avaliações expeditas.

Fonte: MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha . *Vantagem da coisa feita* no método do custo. São Paulo: Ibapec/Pini (Engenharia de Avaliações), 1974. MEIRELLES .

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Julho/2024, para ser usado em Agosto/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Agosto/2024. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

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

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.531,36	0,63%	R-1	3.041,29	0,67%	R-1	3.676,50	0,90%
PP-4	2.322,62	0,51%	PP-4	2.843,00	0,59%	R-8	2.964,23	0,77%
R-8	2.207,65	0,48%	R-8	2.512,31	0,61%	R-16	3.136,81	0,56%
PIS	1.773,54	0,58%	R-16	2.424,70	0,58%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.890,88	0,58%	CAL-8	3.055,25	0,56%
CSL-8	2.519,78	0,60%	CSL-8	2.726,45	0,58%
CSL-16	3.366,78	0,58%	CSL-16	3.632,58	0,56%

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

RP1Q	2.719,13	0,53%
GI	1.415,48	0,72%

ANEXO IX: Fotos Dados Amostrais

PMJ TERRENO HOSP SÃO JOSE 565 M2 E 738 M2 VALOR VENAL P/SEGURO AGO/24

Cod-1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the VivaReal website. The listing is for a lot/terrain in Joinville, SC, with an area of 1920 m² and a price of R\$ 1.800.000. The listing includes a map, a list of photos, and a contact form. The contact form has fields for Name, E-mail, and Telefone, and a checkbox for receiving contact information from similar properties. The listing also shows the date it was posted (March 27, 2018) and the number of registered properties (291) and reviews (4.8).

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Joinville / Nova Brasília

Venda
R\$ 1.800.000 *
Condomínio não informado IPTU não informado

1920 m²

Endereço:
Nova Brasília, Joinville - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1920 m² por R\$ 1.800.000
(Código do anunciante: CII725 | Código no VivaReal: 2477908888)
Aguardar por https://usersider.com...

Desde 27 de março de 2018
291 imóveis cadastrados
4.8 (4 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.800.000, Nova Brasília, Joinville - SC, por

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Cod-2

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Sincro Imóveis website. The listing is for a terrain in Joinville, SC, with an area of 1.370.000,00. The listing includes a map, a list of photos, and a contact form. The contact form has fields for Name and a checkbox for receiving contact information from similar properties. The listing also shows the date it was posted (March 27, 2018) and the number of registered properties (291) and reviews (4.8).

Nos siga: f @

(47) 3472-1555 Vendas (47) 99219-9696 Locação (47) 99907-3338 Sobre nós Contato

RACHADA

Ruf: 57008 **PEQUENA PERMUTA**

Terreno à Venda no bairro Centro - Joinville
R\$ 1.370.000,00

Metragem

Área edificada: 649,65m²
Metragem de fundo: 22,62m²
Metragem esquerda: 29,56m²

Metragem de frente: 16,70m²
Metragem direita: 29,56m²

Descrição

Fale pelo WhatsApp

Venda R\$ 1.370.000,00

* De acordo do condomínio e base de aproximados e podem sofrer alterações sem aviso prévio

FAÇA UMA SIMULAÇÃO

Tenho interesse neste imóvel

Nome:

Digite seu nome

Cod-3

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the VivaReal website. The listing is for a lot/terrain in Joinville, SC, with an area of 875 m² and a price of R\$ 850.000. The listing includes a map, a list of photos, and a contact form. The contact form has fields for Name and a checkbox for receiving contact information from similar properties. The listing also shows the date it was posted (March 27, 2018) and the number of registered properties (291) and reviews (4.8).

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Joinville / América / Rua Oreste Guimarães

Lote/Terreno à Venda, 875 m² por R\$ 850.000
(Código do anunciante: CII725 | Código no VivaReal: 2477908888)
Rua Oreste Guimarães, 1395 - América, Joinville - SC **VER NO MAPA**

13 fotos

COMPRE
R\$ 850.000

Condomínio não informado IPTU não informado

SOLICITAR VALORES

Aguardar por https://usersider.com...

Cod-4

</

Cod-7

4 fotos

Lote/Terreno à venda em Joinville / América / Rua Quirino de Azevedo

Lote/Terreno à Venda, 720 m² por R\$ 1.200.000

COD-760296

Rua Quirino de Azevedo, 12 / América, Joinville - SC VER NO MAPA

720m²

Não informado

Não informado

6 vagas

SOLICITAR

SOLICITAR

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 1.200.000

Condomínio

PTU

Não informado

Não informado

SOLICITAR IMÓVEIS

ANUNCIANTE

LS IMOVEIS

Cod-8

6 fotos

Lote/Terreno à venda em Joinville / América

Lote/Terreno à Venda, 587 m² por R\$ 1.300.000

COD-760646

América, Joinville - SC VER NO MAPA

587m²

Não informado

Não informado

6 vagas

SOLICITAR

SOLICITAR

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 1.300.000

Condomínio

PTU

Não informado

Não informado

SOLICITAR IMÓVEIS

ANUNCIANTE

Hansen Imóveis LTDA

Cod-9

3 fotos e vídeo

Lote/Terreno à venda em Joinville / América / Rua Alexandre Barmes

Lote/Terreno à Venda, 359 m² por R\$ 675.000

COD-760603

Rua Alexandre Barmes - América, Joinville - SC VER NO MAPA

359m²

Não informado

Não informado

6 vagas

SOLICITAR

SOLICITAR

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 675.000

Condomínio

PTU

R\$ 4.060

SOLICITAR

ANUNCIANTE

Miriam Imóveis

Cod-10

6 fotos

Lote/Terreno à venda em Joré / Lote/Terreno à venda em Joré / América

Lote/Terreno à Venda, 794 m² por R\$ 1.390.000

COD: 188137

América, Joré - VC

VER NO MAPA

794m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

0 vagas

Simular financiamento

Visite com um grupo: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e sua visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

illegible

COMPRA

R\$ 1.390.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

marcelo imoveis ltda

Quero visitar

Quero mais informações

Cod-11

15 fotos e vídeo

Lote/Terreno à venda em Joré / Lote/Terreno à venda em Joré / América / Rua Orlans

Lote/Terreno à Venda, 1012 m² por R\$ 2.834.880

COD: 862386

Rua Orlans, 101 - América, Joré - VC

VER NO MAPA

1012m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

illegible

COMPRA

R\$ 2.834.880

Condomínio

R\$ 1

IPTU

R\$ 2.000

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

LUÍS CARLOS NASCIMENTO

Quero visitar

Quero mais informações

Cod-12

4 fotos

Lote/Terreno à venda em Joré / Lote/Terreno à venda em Joré / América / Rua Orlans

Lote/Terreno à Venda, 893 m² por R\$ 2.200.000

COD: 168962

Rua Orlans, 401 - América, Joré - VC

VER NO MAPA

893m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

0 vagas

Simular financiamento

Visite com um grupo: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e sua visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

illegible

COMPRA

R\$ 2.200.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

LS IMOVEIS

Contato por WhatsApp

Quero mais informações

Cod-13

Lote/Terreno à venda em Joinville

Venda / SC / Lotes/terrenos à venda em Joinville / Floresta / Rua Paulo Setúbal

Venda
R\$ 1.436.500 *
 Condomínio não informado IPTU não informado

1696 m²

Endereço
 Rua Paulo Setúbal, 183 - Floresta, Joinville - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1696 m² por R\$ 1.436.500

(Código do anunciante: WP5676 | Código na VivaReal: 2667227920)

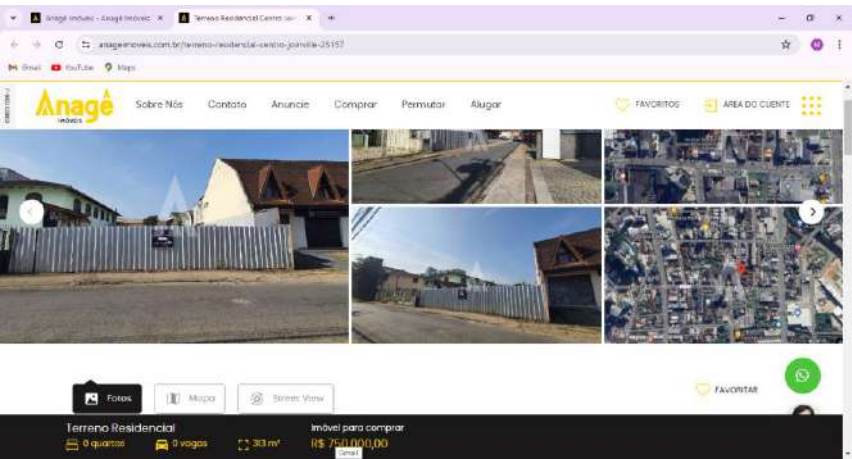
A anunciar por events.relationship.track.vivareal.com.br...

Cod-14

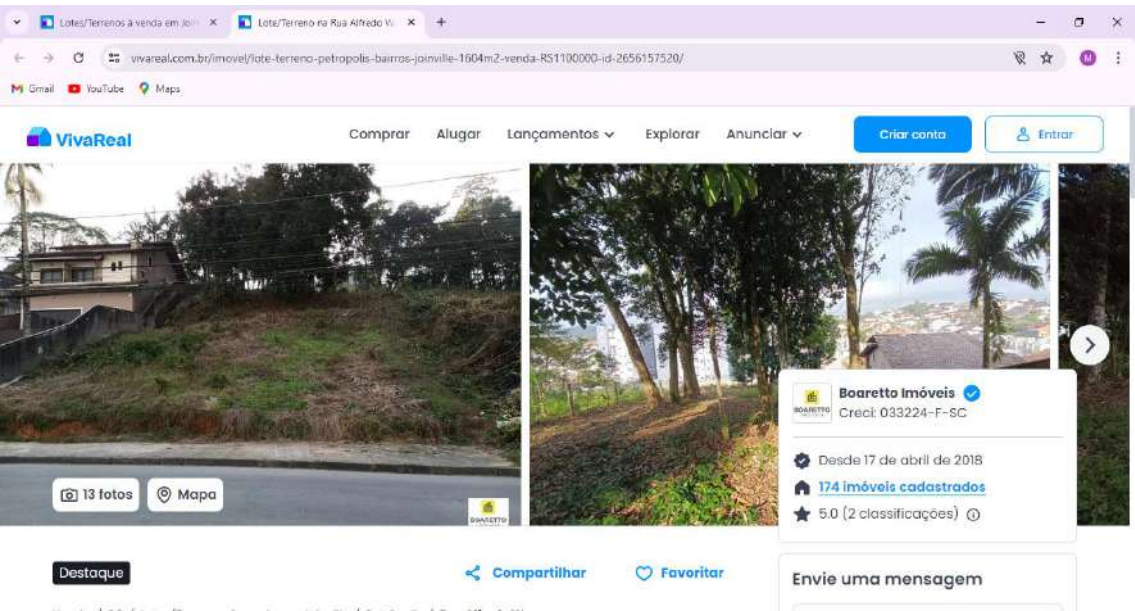
Cod-15

Lote/Terreno à Venda, 377 m² por R\$ 1.100.000
 Rua Amélia Antônia, 104 - América, Jorvivo - SC, VER NO MAPA
 COMPRAR R\$ 1.100.000
 Condição IPTU Não informado
 Não informado
 SOLICITAR UNIDADES
 ANUNCIANTE W Prime Imóveis LTDA
 Simular Financiamento

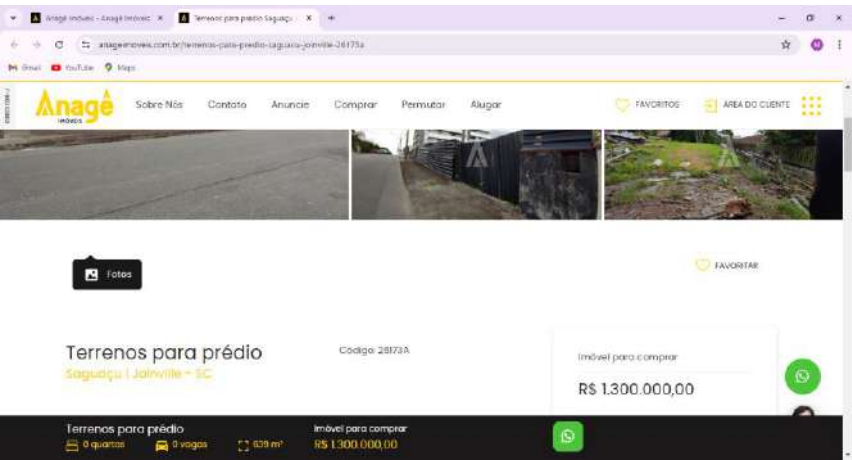
Cod-16



COD-17



Cod-18



Cod-19

terreno à venda (2875) Centro

galeriamoveis.com.br/terreno-1200m2-venda-centro-joinville-cc-3655?cod=3655

Google Maps

Nos siga:    [Blog](#)

[\(47\) 3029 9797](#)

[Venda \(47\) 99950 6362](#)

[Locação \(47\) 99742 0460](#)

[Sobre nós](#)

[Contato](#)

Terreno

Centro - Joinville/SC

Valor de venda: **R\$ 3.000.000,00**

[Fale pelo WhatsApp](#)

Fotos



5 de 6

312,00m² Área total

912,50m² Área terreno

312,00m² Área útil

Costou? Solicite mais informações

Nome:

Email:

Telefone:

Mensagem:

Olá estou interessado neste imóvel que vi na Galeria Imóveis e gostaria de receber mais informações.

[Enviar](#)

 [WhatsApp](#)

 [WhatsApp](#)

Cod-20

terreno à venda (2875) Centro

galeriamoveis.com.br/terreno-1200m2-venda-centro-joinville-cc-3655?cod=3655

Google Maps

Nos siga:    [Blog](#)

[\(47\) 3029 9797](#)

[Venda \(47\) 99950 6362](#)

[Locação \(47\) 99742 0460](#)

[Sobre nós](#)

[Contato](#)

Terreno

Centro - Joinville/SC

Valor de venda: **R\$ 3.000.000,00**

[Fale pelo WhatsApp](#)

Fotos



5 de 6

312,00m² Área total

912,50m² Área terreno

312,00m² Área útil

Costou? Solicite mais informações

Nome:

Email:

Telefone:

Mensagem:

Olá estou interessado neste imóvel que vi na Galeria Imóveis e gostaria de receber mais informações.

[Enviar](#)

 [WhatsApp](#)

 [WhatsApp](#)

Cod-21

terreno à venda (2875) Centro

galeriamoveis.com.br/terreno-1200m2-venda-centro-joinville-cc-3655?cod=3655

Google Maps

Nos siga:    [Blog](#)

[\(47\) 3029 9797](#)

[Venda \(47\) 99950 6362](#)

[Locação \(47\) 99742 0460](#)

[Sobre nós](#)

[Contato](#)

Fotos



2 de 2

1.000,70m² Área terreno

Costou? Solicite mais informações

Nome:

E-mail:

Telefone:

Mensagem:

Olá estou interessado neste imóvel que vi na Galeria Imóveis e gostaria de receber mais informações.

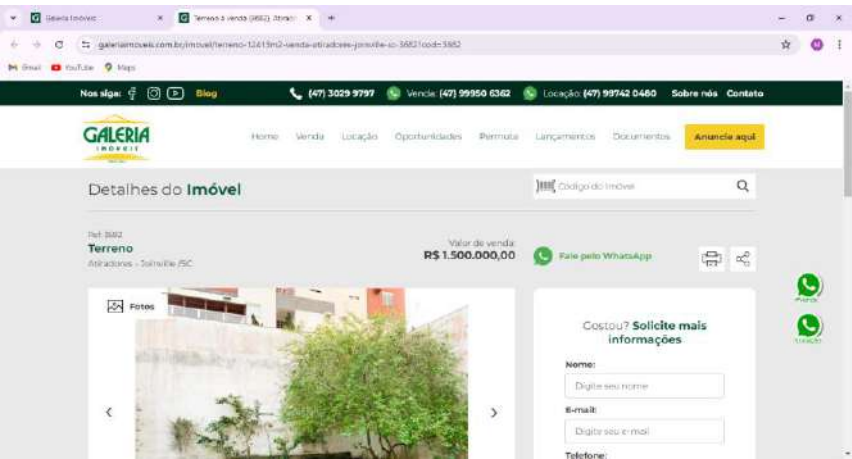
[Enviar](#)

 [WhatsApp](#)

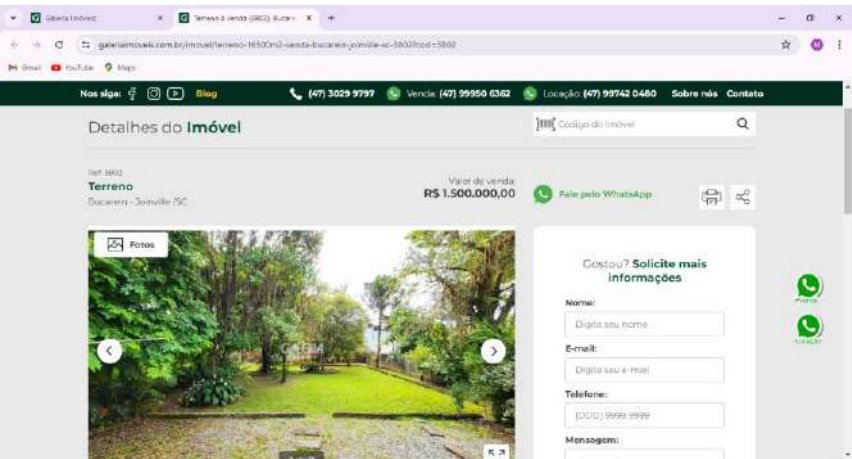
 [WhatsApp](#)

TERRENO: PLANO NA REGIÃO CENTRAL, EM DUA PRIMEIRADA, FRENTE TRM DE FRENTE COM ÁREA TOTAL DE 1000M², PRÓXIMO À ENFERMARIA POPULAR E LABORATÓRIO GUNEM.

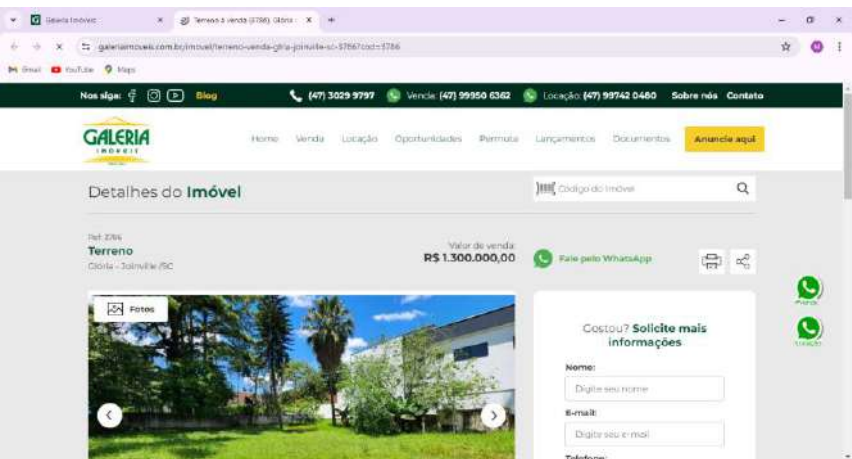
Cod-22



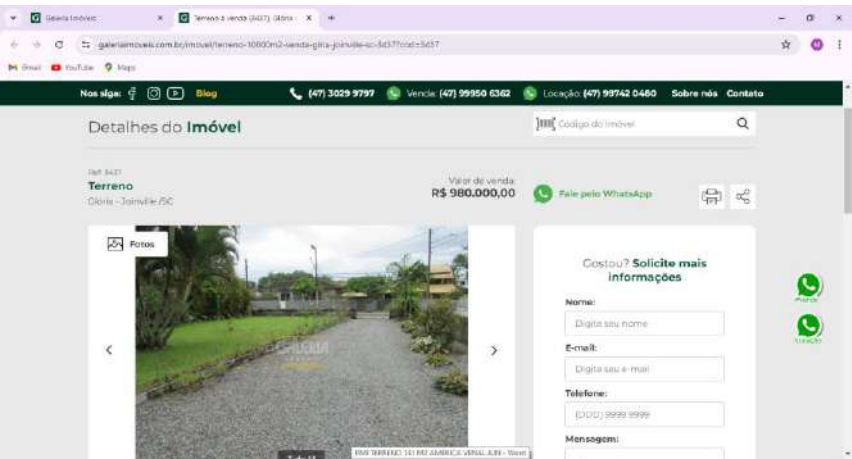
Cod-23



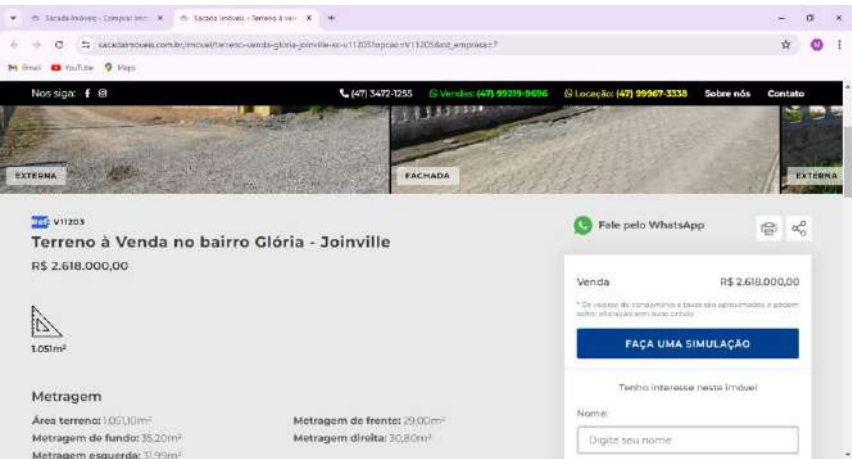
Cod-24



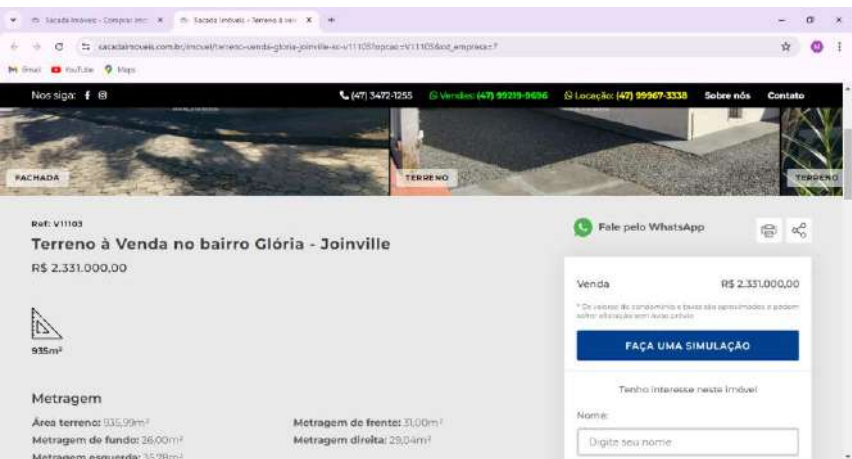
Cod-25



Cod-26

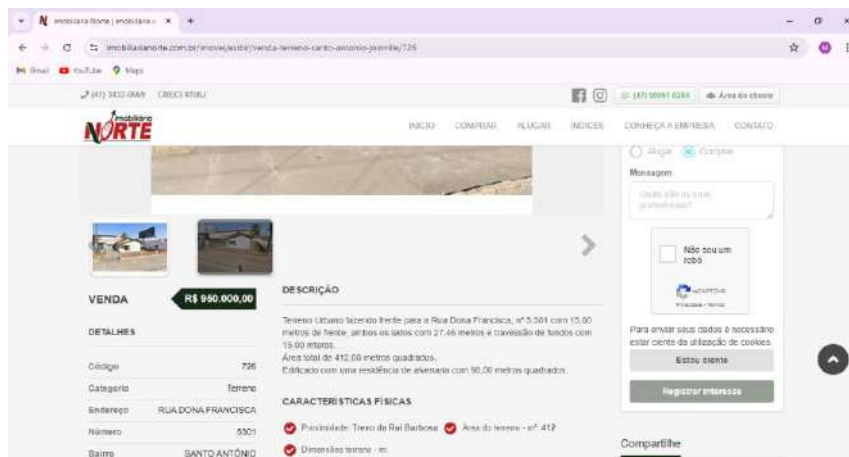


Cod-27

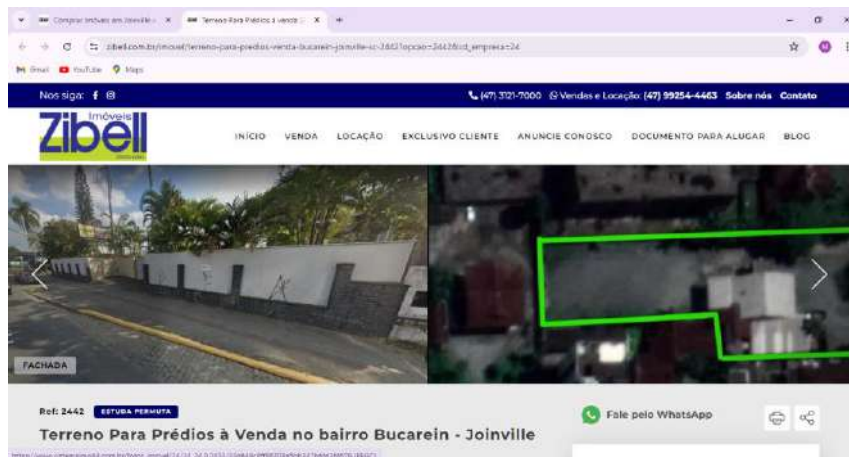


Cod-28

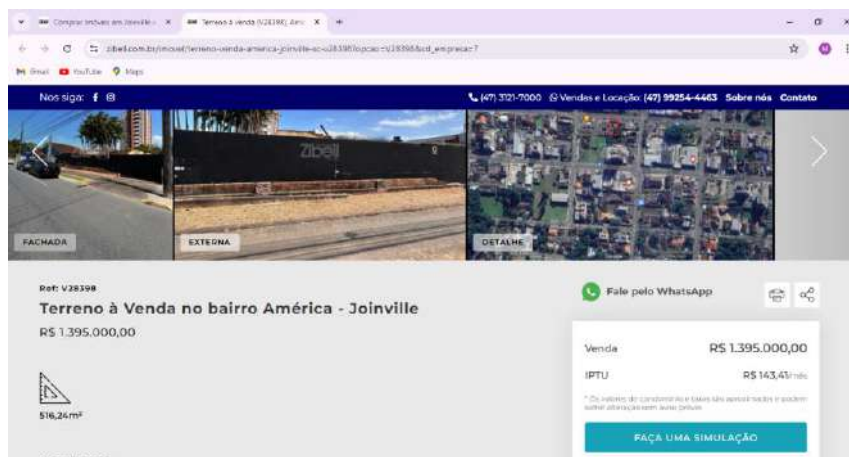
Cod-31



Cod-32



Cod-33



Cod-34

Ref: V6663

Terreno à Venda no bairro Bucarein - Joinville

R\$ 890.000,00

475,00m²

Matragem

Área edificada 239,33m ²	Área terrenos: 475,00m ²
Matragem de frente: 12,50m ²	Matragem de fundo: 12,50m ²
Matragem direita: 30,00m ²	Matragem esquerda: 30,00m ²

Descrição

Fale pelo WhatsApp

Venda R\$ 890.000,00

* Os valores de construção e taxa são aproximados e podem sofrer alterações antes da obra.

FAÇA UMA SIMULAÇÃO

Temho interesse neste imóvel.

Nome:

Email:

Clique aqui para saber mais

Cod-35

Terreno à venda (V6650), Joinville

insciblaasilasao.com/immov/terreno-venta-anita-garibaldi-joinville-cc-v6650?opcacv6650&url_wg=gracia:8

Non siga: f t w

(47) 5433-2600 | Vendas: (47) 99653-7992 | Sobre nós | Contato



FACHADA

Ref: V6650

Terreno à Venda no bairro Anita Garibaldi - Joinville

R\$ 1.480.000,00

776m²

WhatsApp

Venda	R\$ 1.480.000,00
IPTU	R\$ 1.035,00/mês

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

FAÇA UMA SIMULAÇÃO

Cod-36

An aerial photograph of a residential area in Joinville, Atiradores. A specific plot of land is highlighted with a red rectangular border. The dimensions of this plot are labeled: 66,06 m on the top side, 55,54 m on the right side, and 15,61 m on the bottom side. The surrounding area shows various houses, streets, and greenery. The image is part of a web browser window showing a real estate listing.

Cod-37

Terreno em Joinville, América - Residencial Ecológico Orleans

Cód. imóvel: 71956

Área total: 892,99 m²

Valores

IPIT: R\$ 5.940

Compartilhar

Imprimir

Favorito

Venda

R\$ 2.200.000

Entraremos em contato

Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas de plantão para te atender melhor. Preencha seus dados que entraremos em contato da melhor forma.

Cod-38

Terreno em Joinville, Glória

Cód. imóvel: 71958

Área total: 884,65 m²

Valores

IPIT: R\$ 3.920

Compartilhar

Imprimir

Favorito

Venda

R\$ 1.950.000

Entraremos em contato

Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas de plantão para te atender melhor. Preencha seus dados que entraremos em contato da melhor forma.

Cod-39

Lote/Terreno à venda em Joinville - Boa Retiro

7 fotos

Imóvel / Venda / SC / Lote/Terreno à venda em Joinville - Boa Retiro / Rua Roberto Porcick

Lote/Terreno à Venda, 315 m² por R\$ 380.000

Rua Roberto Porcick, 55 - Boa Retiro, Joinville - SC

VER NO MAPA

815m²

Não informado

Não informado

6 vagas

COMPRAR

R\$ 380.000

Condomínio

Não informado

IPIT

Não informado

SOLICITAR VALORES

Cod-40

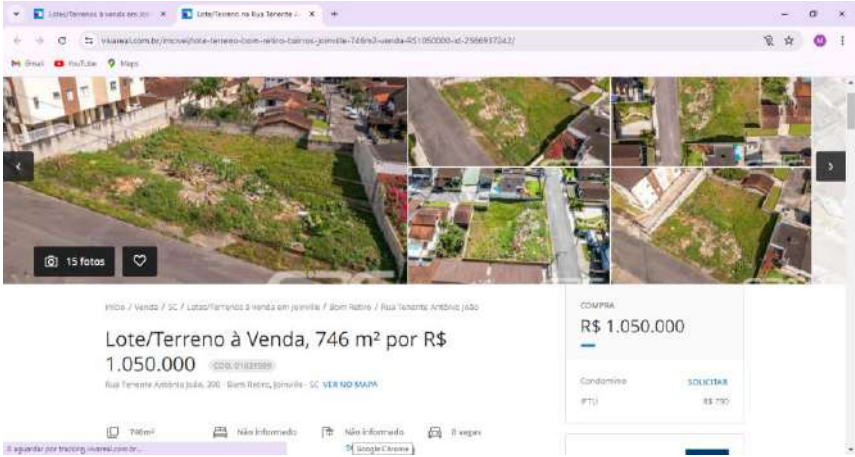
Imagem de uma página de anúncio de um lote/terreno à venda no Zillow. O anúncio mostra uma foto de um terreno com uma cerca e uma casa ao fundo. O preço de venda é de R\$ 1.400.000,00. O anúncio também menciona a localização: Rua Tenente Américo, 726 m² por R\$ 1.400.000,00. O anúncio é classificado como 'Lote/Terreno' e 'Imóvel não residencial'. O anúncio também menciona a localização: Rua Tenente Américo, 726 m² por R\$ 1.400.000,00.

Cod-41

Cod-42

Imagem de uma página de anúncio de um lote/terreno à venda no Zillow. A página mostra uma foto do terreno e uma galeria de imagens de casas modernas. O preço de venda é R\$ 450.000 por 450 m². O anúncio está em português e menciona a localização em Itajaí, SC.

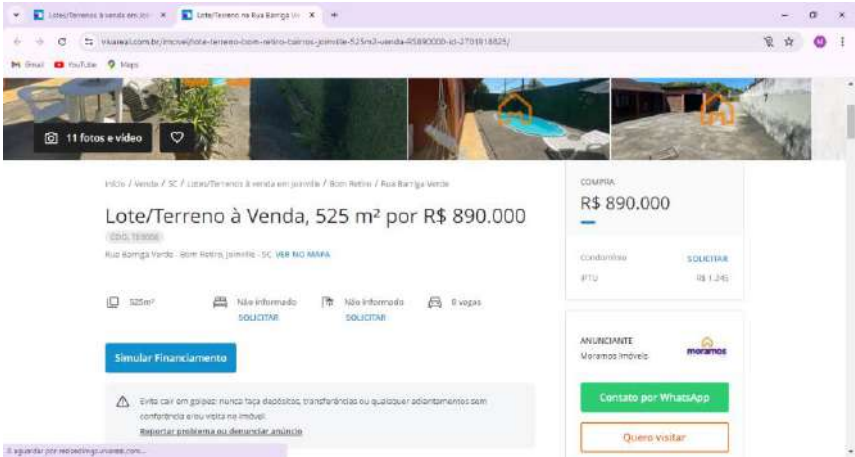
Cod-43



Cod-44



Cod=45



Cod-46

2 fotos

Lote/Terreno à venda em Joinville

Lote/Terreno 1071 m² em Bom Retiro

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-retiro-bairros-joinville-1071m2-venda-R\$1250000-id-35545247/

Lote/Terreno à venda, 1071 m² por R\$ 1.250.000

COD-46248

Bom Retiro, Joinville - SC

VER NO MAPA

1071m²

Não informado

Não informado

6 vagas

SOLICITAR

SOLICITAR

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 1.250.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

SOLICITAR

INDICAR

ANUNCIANTE

Patricia Iared Imóveis

COD-47

3 fotos

Lotes/Terrenos à venda em Joinville

Lote/Terreno na Rua Dom Bosco

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-retiro-bairros-joinville-1900m2-venda-R\$3800000-id-2654357959/

Lote/Terreno na Rua Dom Bosco

1.980 m²

39

48

55

3 fotos

Mapa

W Prime Imóveis LTDA

Creci: 03153-J-SC

Desde 27 de março de 2018

662 imóveis cadastrados

5.0 (2 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Venda

SC

Lotes/Terrenos à venda em Joinville

Bom Retiro

Rua Dom Bosco

Venda

R\$ 3.800.000

Condomínio

não informado

IPTU

não informado

1980 m²

Aguardar por geogicads.doubleclick.net...

COD-48

24 fotos

Lotes/Terrenos à venda em Joinville

Lote/Terreno na Rua Tenente Antônio João

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-retiro-bairros-joinville-1750m2-venda-R\$3500000-id-2541312890/

Lote/Terreno na Rua Tenente Antônio João

1750 m²

636

636

24 fotos

Mapa

Imobiliária 636 Ltda.

Creci: 01586-J-SC

Desde 27 de março de 2018

1.690 imóveis cadastrados

5.0 (6 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 3.500.000, Rua Tenente Antônio João, 300 - Bom Retiro, Joinville - SC

Venda

SC

Lotes/Terrenos à venda em Joinville

Bom Retiro

Rua Tenente Antônio João

Venda

R\$ 3.500.000

Condomínio

não informado

IPTU

R\$ 1.289/ano

1750 m²

Endereço

Rua Tenente Antônio João, 300 - Bom Retiro, Joinville - SC

Explore a localização do imóvel

Vendo

R\$ 4.400.000

2142 m²

Endereço
Rua Piratuba, 1617 - Bom Retiro, Joinville - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

Compartilhar Favoritar

Imobiliária Zibeli EPP LTDA
Creci: 04389-J-SC

Desde 27 de março de 2018

480 imóveis cadastrados

5.0 (8 classificações)

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 4.400.000, Rua Piratuba, 1617 - Bom Retiro, Joinville

Lote/Terreno à venda em Joinville

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Joinville / Bom Retiro

R\$ 2.100.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

1500 m²

Endereço:
Bom Retiro, Joinville - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1500 m² por R\$ 2.100.000

(Código do anunciante: 1312 | Código no VivaReal: 2661574086)

Desde 27 de novembro de 2020
280 imóveis cadastrados
 ★ 5.0 (2 classificações)

Envie uma mensagem

Nome _____

E-mail _____

Telefone _____

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 2.100.000, Bom Retiro, Joinville - SC, sua proposta.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.