

**CONTRATO SEI Nº 104/2021**

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE  
AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Nº J107/2021 – Matrícula 53.874

TIPO DO IMÓVEL: *Terreno Rural com Benfeitorias*

SOLICITANTE: *Secretaria de Infraestrutura Urbana de Joinville*

PROPRIETÁRIO: *Município de Joinville*

FINALIDADE: *Concessão Remunerada de Uso*

ENDEREÇO: *Estrada Blumenau, km 11 - Bairro Vila Nova - Joinville, SC -  
CEP: 89.237-820*



VALOR LOCATIVO MENSAL:

**R\$ 9.200,00** (Nove mil e duzentos reais) / mês

DEZEMBRO / 2021

## SUMÁRIO

1.	OBJETO DA AVALIAÇÃO .....	3
2.	CONTRATANTE .....	4
3.	PROPRIETÁRIO .....	4
4.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO.....	4
5.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....	10
6.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	11
7.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	11
8.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	12
9.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....	12
10.	ENCERRAMENTO .....	13
	ANEXO I – CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	14
	ANEXO II – PLANTA IMPLANTAÇÃO.....	22
	ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO.....	23
	ANEXO IV – MEMORIAL DE CÁLCULO .....	24
	ANEXO IV.1 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	24
	ANEXO IV.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES .....	30
	ANEXO IV.3 – CÁLCULO DO VALOR VENAL.....	33
	ANEXO V – TABELA CUB.....	35
	ANEXO VI – TABELA ROSS-HEIDECHE .....	36
	ANEXO VII – ART.....	37

## 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do Imóvel: *Terreno Rural com Benfeitorias.*

Ocupante do Imóvel: *Centro de Bem Estar Animal*

Objetivo da Avaliação: *Determinação do Valor Locativo Mensal do Imóvel.*

Finalidade do Laudo: *Concessão Remunerada de Uso*

Endereço: *Estrada Blumenau, s/n km 11 (a 2,1 km da SC 108) - Bairro Vila Nova - Joinville, SC - CEP: 89237-820*

Inscrição Cadastral: *--*

Matrículas: *Nº 53.874 - 1º Ofício do Reg. de Imóveis de Joinville SC*

Coordenadas: *Latitude: -26.298981° / Longitude: -48.935888°*

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de locação mensal do imóvel situado na Estrada Blumenau, s/n, km 11 (a 2,1 km da SC 108), Bairro Vila Nova, Joinville, SC.

Os métodos e procedimentos utilizados se encontram no Item 7 deste Laudo.

O roteiro de trabalho realizado no presente laudo foi o seguinte:

- 1) Vistoria do imóvel avaliando e de suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração;
- 2) Coleta e Vistoria dos dados amostrais conforme Anexo III;
- 3) Avaliação do imóvel em estudo, mediante as aplicações das Normas ABNT 14.653 parte 1 e 2, apresentando os resultados através do presente laudo de avaliação.

Sumário de Valores:

VALOR LOCATIVO MENSAL:

**R\$ 9.200,00** (Nove mil e duzentos reais) / mês

Valor Locativo Inferior = R\$ 8.400,00 (Oito mil e quatrocentos reais) / mês

Valor Locativo Superior = R\$ 10.000,00 (Dez mil reais) / mês

Data base da Avaliação: Dezembro / 2021

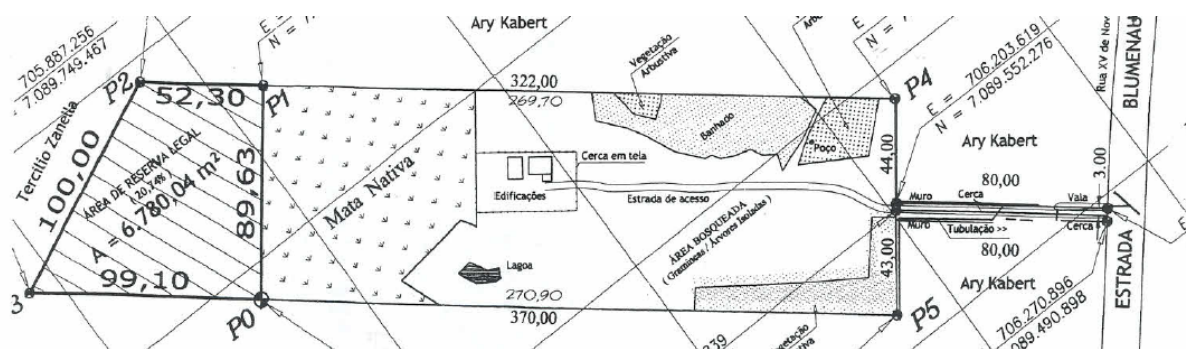
## 2. CONTRATANTE

Município de Joinville – Secretaria de Infraestrutura Urbana.

## 3. PROPRIETÁRIO

Município de Joinville.

## 4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO

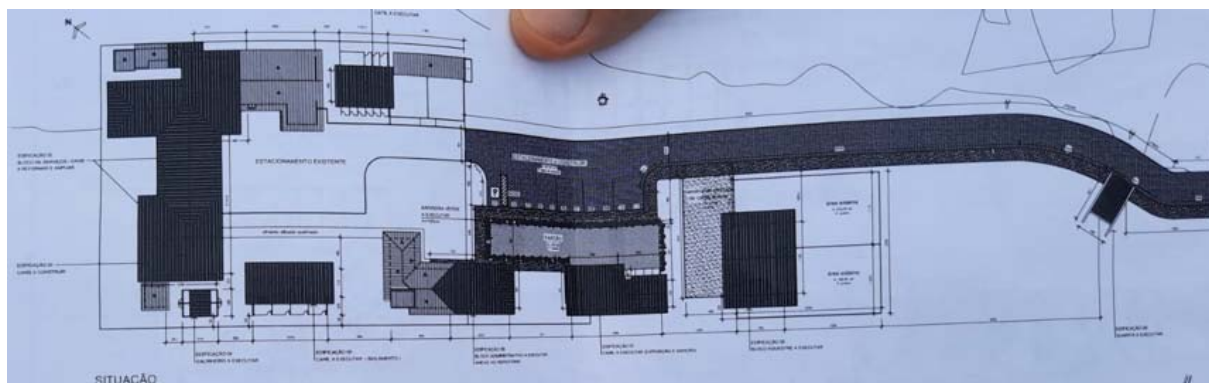


Terreno com 32.690,00 m<sup>2</sup> de área, formato irregular fazendo frente para a Estrada Blumenau, conforme dimensões acima.

Desta área, 6.780,04 m<sup>2</sup> são área de reserva legal e 7.575,84 m<sup>2</sup> de área de compensação florestal. Para fins de avaliação do valor locativo, estas áreas não foram consideradas.

Topografia plana, sem pavimentação no logradouro, com iluminação pública e rede de água.

Sobre o terreno estão construídas edificações que somam 691,82m<sup>2</sup> de área construída, conforme croqui e tabela abaixo apresentados durante a vistoria.



EDIFICAÇÃO	ÁREA	SERVIÇO	BASE DE CÁLCULO	CUSTO ESTIMADO
Edificação 1 - GATIL	32,48m <sup>2</sup>	CONSTRUÇÃO	60% do CUB	R\$ 35.937,63
Edificação 2 - SERVIÇOS / CANIS	288,61m <sup>2</sup>	REFORMA	60% do CUB	R\$ 319.333,69
Edificação 3 - CANIS	55,52m <sup>2</sup>	CONSTRUÇÃO	60% do CUB	R\$ 61.430,33
Edificação 4 - GALINHEIRO	12,24m <sup>2</sup>	CONSTRUÇÃO	20% do CUB	R\$ 4.514,33
Edificação 5 - CANIS	44,43m <sup>2</sup>	CONSTRUÇÃO	60% do CUB	R\$ 49.159,75
Edificação 6 - BLOCO ADMINISTRATIVO	59,64m <sup>2</sup>	CONSTRUÇÃO	CUB	R\$ 109.981,53
Edificação 7 - CANIS	83,66m <sup>2</sup>	CONSTRUÇÃO	60% do CUB	R\$ 92.565,94
Edificação 8 - BLOCO EQUESTRE	84,75m <sup>2</sup>	CONSTRUÇÃO	60% do CUB	R\$ 93.771,97
Edificação 9 - GUARITA	30,49m <sup>2</sup>	CONSTRUÇÃO	CUB	R\$ 56.226,00
				R\$ 43.515,00

A Edificação 2, Serviços e Canis, foi reformada. A área de serviços possui piso cerâmico, forro de PVC, esquadrias de madeira, cobertura com telhas cerâmicas. Idade aparente de 5 anos e bom estado de conservação.

O Bloco administrativo está sendo ampliado e na parte existente possui piso cerâmico, esquadrias de alumínio, cobertura com telhas de fibrocimento com 50,00 m<sup>2</sup> de área construída, paredes de alvenaria, cobertura com telhas cerâmicas. Sua idade e estado de conservação foram consideradas como nova.

As demais edificações estão sendo construídas e foram consideradas como novas (prontas).

As fotos a seguir melhor ilustram as características do imóvel.

Fotos do imóvel avaliando:



FOTO 01 – Acesso ao imóvel a partir da Estrada Blumenau



FOTO 02– Vista Geral das edificações



FOTO 03 – Bloco Administrativo



FOTO 04 – Área de serviços



FOTO 05 – Interior área de serviços



FOTO 06 – Área do canil reformada





FOTO 07 – Área do canil sendo construída.



FOTO 08 – Bloco equestre sendo construído.

Zoneamento:

Macrozoneamento: ARUC – Área Rural de Uso Controlado

Zoneamento: SA04 – Setor de Adensamento Prioritário SA04

Parâmetros: Coeficiente de Aproveitamento: 0,1;

Gabarito: 9,00 metros;

Taxa de Ocupação: 10%; e

Taxa de Permeabilidade: 80%.

## 5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, Matrícula nº 53.874 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Joinville SC de 11/04/2012;
- No Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Joinville;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria realizada em 26/10/2021; e
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado.

– Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

– O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao seu exercício profissional, estabelecido na resolução 218 do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), em seu parágrafo 7º.

- A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE – Instituto

Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Resolução 205 de 20 de dezembro de 1971).

## 6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

- a) Liquidez: Média
- b) Desempenho: Médio
- c) Número de ofertas: Médio
- d) Absorção pelo mercado: Média

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

- e) Público-alvo de absorção do bem: Comercial e Residencial.
- f) Facilitadores para negociação do bem: Boa localização.

## 7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados no presente trabalho as diretrizes das normas de Avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

Para calcular o valor locativo mensal foi utilizado o *Método Evolutivo*, que identifica o valor de mercado do bem pela somatória de seus componentes adicionando um fator de comercialização, conforme subitem 8.2.3 da NBR 14653-1 (Anexo IV.3). O terreno foi avaliado utilizando o *Método Comparativo de Dados de Mercado*, que identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico de atributos dos elementos constituintes da amostragem, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-1 (Anexo IV.1).

A avaliação das benfeitorias foi pelo *Método da Quantificação do Custo*, que identifica o custo do bem por meio de orçamento sintético ou analítico, a partir das quantidades serviços e respectivos custos diretos e indiretos, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-1 (Anexo IV.2).

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas pesquisas na região do imóvel avaliando visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares para venda ou já transacionados na

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

## **8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Conforme a NBR 14653-1, item 9 – Especificações das Avaliações, “a Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados amostrais”. A “Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”. Grau I – menor e Grau III – maior.

Quanto à especificação e seu enquadramento, este trabalho atingiu:

- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - TERRENO
  - Grau de Precisão III e
  - Grau de Fundamentação II.
  
- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS
  - Grau de Fundamentação I.
  
- MÉTODO EVOLUTIVO
  - Grau de Fundamentação I.

## **9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

- Fundamentados nos elementos e condições consignados nos Cálculos de Avaliação - Anexo IV deste Laudo atribuímos ao imóvel em questão, terreno com 18.334,12 m<sup>2</sup> e benfeitorias com 691,82 m<sup>2</sup> de área construída na Estrada Blumenau, s/n km 11 (a 2,1 km da SC 108) - Bairro Vila Nova, Município de Joinville, matrícula nº 53.874 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Joinville, o valor locativo mensal:

VALOR LOCATIVO MENSAL:  
**R\$ 9.200,00 (Nove mil e duzentos reais) / mês**

Valor Locativo Inferior = R\$ 8.400,00 (Oito mil e quatrocentos reais)

Valor Locativo Superior = R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)

Data base da Avaliação: Dezembro / 2021

## 10. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 37 (trinta e sete) folhas impressas apenas de um lado, numeradas e devidamente rubricadas.

A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria, para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Joinville, 17 de dezembro de 2021



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

## ANEXO I – CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL



Registro  
de Imóveis  
Joinville

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

Livre Nº. 2

REGISTRO GERAL

Folha Nº. 1

Ano 1988

Matrícula Nº. 53.874	Data: 29 de agosto de 1988
<p><b>IMÓVEL:</b> Um terreno situado nesta cidade, fazendo frente com 3,00m. (três metros), para a Estrada Blumenau, tendo de fundos pelo lado direito de quem da Estrada olha o terreno, com 3 linhas, e primeira mede 80,00m. (oitenta metros), a segunda 44,00m. (quarenta e quatro metros), e a terceira - 322,00m. (trezentos e vinte e dois metros), todas confrontando com terras de Ari Kabert e pelo lado esquerdo também com 3 linhas, medindo a primeira 80,00m. (oitenta metros), a segunda 43,00m. (quarenta e três metros), ambas confrontando com terras de Ari Kabert, e a terceira linha mede 370,00 metros (trezentos e setenta metros), e confronta com terras de Kuno Rueck, fazendo a travessão dos fundos medindo 100,00m. (cem metros), e confronta com terras de Tercilio Zanel la, contendo a área total de 32.690,00 m<sup>2</sup>, (trinta e dois mil e seiscentos e noventa metros quadrados). Cadastrado no INCRA sob nº 801.070.002.070-8; dito imóvel dista pelo seu lado direito 197,00m. (cento e noventa e sete metros), do Comitêrio da Comunidade Evangélica Luterana da Paz.</p>	
<p><b>BENEFICÍARIAS:</b> NÃO HÁ.</p>	
<p><b>PROPRIETÁRIO:</b> ARI KABERT, e sua mulher, HIERONIDES KABERT, - do lar, filha de Augusto Eccel e Améncia Eccel, brasileiros casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da lei 6515/77, portadores do CPF 154.477.409-59 e 543.787.079-68, respectivamente residentes nesta cidade.</p>	
<p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Matrícula nº 25.900 de Lº 02 do Registro Geral, neste Cartório.</p>	
<p>Oficial <del>_____</del></p>	
<p><b>AV-1:-</b> Em 29 de agosto de 1988</p> <p>Pela escritura de 19 de novembro de 1976, do Cartório do 2º Tabelião de Notas desta comarca, (Lº 258 fls 141/142); Ficou reservado o usufruto vitalício sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a favor de ADELE KABERT, e ALVINO KABERT (falecido), pelo valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros). Dou fé. Oficial <del>_____</del></p>	
<p><b>R-2:-</b> Em 29 de agosto de 1988</p> <p><b>TÍTULO:</b> Escrit. Públ. de Compra e Venda lavrada aos 03/06/88 pelo 3º Tabelionato de Notas desta comarca (Lº 176 fls - continua no verso.....)</p>	

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1º CIRCUNSCRIÇÃO

CGC 82.645.205/0001-03  
Joinville - Santa Catarina



Certidão da matrícula nº 53.874  
Impresso em: 11/04/2012



Registro  
de Imóveis  
Joinville

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

Continuação da Matrícula N.º 53.874

<p>141). <u>TRANSMITENTE</u>: ARI KABERT e sua mulher HIERONIDES KABERT - já qualificados. <u>ANUENTE</u>: ADELE KABERT, brasileira, viúva, do lar, CPF n.º 560.446.829-00, residente nesta cidade, a qual comparece vendendo o usufruto e liberando o imóvel das cláusulas que o oneram, pelo valor de Cz\$ 50.000,00 (cincoenta mil cruzados). <u>ADQUIRENTE</u>: AGOSTINHO COELHO, brasileiro, motorista autônomo, casado com ANA DA SILVEIRA COELHO, pelo regime da comunhão universal de bens, anterior vigência da lei 6515/77, CPF n.º 097.109.499-34, residente nesta cidade. <u>VALOR</u>: Cz\$ 700.000,00 (setecentos mil cruzados). <u>CONDIÇÕES</u>: Pagos no ato, Cz\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil cruzados) e o restante Cz\$ 625.000,00 (seiscentos e vinte cinco mil cruzados), serão pagos em três (3) parcelas, representadas por três notas promissórias que ficam vinculadas a referida escritura, vencendo-se a primeira em 03/07/88, a segunda em 13/09/88, e a terceira em 13/10/88, as quais garantirão o pagamento do valor da compra eis que são entregues a título de pro-solvendo.</p>	
Oficial	AR
<p>AV-31- Joinville, 14 de Novembro de 1988.- Ficam canceladas as Notas Promissórias vinculadas na escritura retro registrada, em virtude estarem liquidadas, conforme requerimento de 03-11-88, em anexo as referidas notas são arquivadas. Dou fé.</p>	
Oficial: <i>[Assinatura]</i>	MSG.
<p>B-4:-Em, 20 de setembro de 2.002.- <u>TÍTULO</u>: Carta de Adjudicação, passada aos 27.05.2002, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dr. JOEL DIAS FIGUEIRA JUNIOR, extraída dos autos n.º 038-99-055165-0/0000 de Arrolamento.-<u>TRANSMITENTE</u>: Espólio de AGOSTINHO COELHO.-<u>ADQUIRENTE</u>: ANA DA SILVEIRA COELHO, brasileira, viúva, do lar, CI.RG 1.540.028-0 e CPF n.º 890.308.509-49, residente nesta cidade.-<u>VALOR</u>: R\$ 17.500,00 (Doze mil e quinhentos reais), em 11.08.2000. <u>HAVERÁ</u> a viúva-meeira a totalidade do imóvel desta matrícula.- Oficial <i>[Assinatura]</i></p>	
	CRE.
<p>B-5:-Em, 03 de abril de 2.003.- <u>TÍTULO</u>: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 28.02.2003, pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca; (L.º 698, fls.174).- <u>TRANSMITENTE</u>: ANA DA SILVEIRA COELHO, acima qualificada.-<u>ADQUIRENTE</u>: MARIA APARECIDA LOPES, brasileira, solteira, maior, agricultora, CI.RG. 2/C-1.136.797-SSP-SC, CPF n.º 920.384.339-68, residente nesta cidade.-<u>VALOR</u>: R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais).- <u>CONDIÇÕES</u>: NÃO HÁ.-<u>OBSERVAÇÃO</u>: Constava na escritura o arquivamento</p>	

Cont. na ficha 02 ...

Cópia da matrícula n.º 53.874  
Impresso em: 11/04/2012



Registro  
de Imóveis  
Joinville

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

Livro Nº 2

## REGISTRO GERAL

Ficha Nº 02

Ano 2.003

Matrícula Nº -53.874- Data: 03 de abril de 2.003.-

mento dos seguintes documentos: CCIR 1998/1999; Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural 5.809.357, expedida aos 14.11.2002.- Arquivada também a Certidão Negativa expedida - pelo IBAMA.- Oficial

**R-6-53.874:-** Em, 08 de julho de 2.008.-

**TÍTULO:-** Contr. Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóveis, passado aos 09.05.08, nesta cidade de Joinville-SC.- **PROMITENTE VENDEDORA:-** MARIA APARECIDA LOPES já qualificada.- **PROMITENTE COMPRADOR:-** MUNICÍPIO DE JOINVILLE, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 83.169.623/0001-10, no ato, representado pelo Prefeito MARCO ANTONIO TEBALDI, brasileiro, casado, engenheiro sanitarista, CI.1/R 2.040.861/SC e CPF 256.712.350-49.- **VALOR:-** R\$175.000,00 (setenta e setenta e cinco mil reais), que o promitente comprador pagará em 5 (cinco) parcelas, sendo mensais e consecutivas; a primeira parcela no valor de R\$75.000,00 será paga no dia 09.05.2008, vencendo-se as outras 4 (quatro) parcelas no valor de R\$25.000,00 cada, nos dias 09.06.2008, 09.07.2008, 11.08.2008 e 09.09.2008, sendo que o pagamento da última parcela ficará condicionado à assinatura da escritura pública de transferência. Os pagamentos serão efetuados através de cheques que deverão ser retirados pelo promitente vendedor junto à Tesouraria da Secretaria da Fazenda na Prefeitura Municipal de Joinville, localizada na Av. Hermann August Lepper 10, centro, nesta cidade de Joinville-SC. O não pagamento das prestações por parte do promitente comprador, nos prazos estipulados na cláusula 2.1 do referido instrumento, implicará, automaticamente, na rescisão de pleno direito deste contrato, com vencimento imediato das demais parcelas, podendo o promitente vendedor promover independentemente de interposição judicial ou extrajudicial, aviso ou notificação, a rescisão do mesmo, perdendo o promitente comprador, os valores pagos em favor do promitente vendedor, não tendo o direito de pleitear indenização, reposição ou compensação e nem a retenção do objeto do contrato. A transmissão da posse e entrega das chaves do imóvel objeto do referido contrato, pelo promitente vendedor ao promitente comprador, deverá ocorrer 30 dias após o pagamento da primeira parcela, podendo este último utilizar os imóveis da forma como lhe con-

cont.no verso



Certidão da matrícula nº. 53.874  
Impresso em: 11/04/2012

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNPJ 83.545.350/0001-60

Joinville - Santa Catarina





Registro  
de Imóveis  
Joinville

Titular: Bianca Castellar de Faria  
Rua XV de Novembro, 817  
Centro - Joinville - SC  
www.rjjoinville.com.br  
Fone: (47) 3026-5347

Continuação da Matrícula Nº-53.874-

vier, podendo ainda ceder a outrem mediante instrumento apropriado, isso, desde que cumpridas as obrigações lavradas no referido instrumento.- Caso após a quitação não sejam transcritos os imóveis pelo promitente vendedor, consistindo na não outorga de escritura definitiva de que trata esta cláusula, dará ao promitente comprador o direito de pedir a adjudicação compulsória dos imóveis, na forma da lei.- O promitente comprador poderá ceder e transferir os direitos que lhes decorrem do contrato, independentemente da ausência do promitente vendedor, porém, cedentes e cessionários ficarão solidários no cumprimento das obrigações ajustadas. O instrumento é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade e irretroatividade, comprometendo-se as partes, seus herdeiros ou sucessores, ressalvado o eventual inadimplemento do promitente comprador, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedido pelo art.1.093 do CCB.- Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrerem do referido contrato, as partes elegem o Foro desta Comarca de Joinville-SC, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.-Observação:- O imóvel desta matrícula foi declarado de utilidade pública, através do Decreto-Lei 14349 de 28.04.2008.- As demais cláusulas e condições, constam do referido instrumento.- Prot.201.504, de 02.07.08.-Emol.Isento.-  
Oficial *[Assinatura]*

CG

R-7-53.874:-Em, 11 de novembro de 2.008.-

**TÍTULO:-**Escritura Pública de Aquisição de Imóvel em Decorrência de Desapropriação por Convenção Amigável, lavrada aos 09.09.2008 pelo 1º Notariado desta Comarca de Joinville/SC; (Lº.0889, fls.0191/0193).-**TRANSMITENTE:-**MARIA APARECIDA LOPES, CPF nº. 920.34.339-68, CI RG nº. 1:136.797-SESPDC/SC, brasileira, solteira, maior autônoma, residente à Rua Três Barras, nº. 307, bairro Saguaguá, nesta cidade de Joinville/SC, que declara sob penas da lei que não mantém união estável, conforme artigo 887 do Código de Normas da CGJ/SC.-**ADQUIRENTE:-**MUNICIPIO DE JOINVILLE, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Avenida Hermann August Lepper, nº 10, nesta cidade de Joinville/SC, CNPJ nº. 83.169.623/0001-10, no ato representado por MARCO ANTONIO TEBALDI, CPF nº. 256.712.350-49, CI RG nº. 1/R-2.040.861-SSP/SC, brasileiro, casado, engenheiro sanitário, residente à Rua Lages, nº.1445, Centro, nesta cidade de Joinville/SC.-**VALOR:-**R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) pagos anteriormente parceladamente; sendo que R\$ 75.000,00 foi pago em 09.05.2008; R\$ 25.000,00, pago em 09.06.2008; R\$ 25.000,00 pago em 11.07.2008; R\$ 25.000,00

cont. na ficha 03....

Certidão da matrícula nº: 53.874  
Impresso em: 11/04/2012



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

Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**

Ficha Nº - 03 -  
 Ano -2008.-

**Matrícula Nº - 53.874 -** Data: 11 de Novembro de 2008.  
 0,00 pago em 11.08.2008 e saldo de R\$ 25.000,00 pagos na data de 09.09.2008. - **CONDICÕES:** - Não há. - **OBSERVAÇÃO:**  
 A área retro descrita destina-se para fins de utilidade pública "Implantação Centro de Zoonose Municipal". - Demitindo-se a partir da referida data da escritura desde já por si, seus herdeiros ou sucessores de todo o domínio, posse, jús, direitos e ações que até o momento exerciam sobre a área retro descrita, ora transferidas ao Município de Joinville. Constava ainda na escritura a apresentação dos seguintes documentos: CND Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural- NIREF 2.467.879-1 código de controle da certidão nº 9488.0549.3988.D4C8, emitida aos 25.08.2008; Certidão Negativa de Débito do IBAMA emitida aos 27.08.2008; CCIR Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - emissão 2003/2004/2005 e as Certidões Negativas de Ônus e Ações emitidas aos 11.08.2008 por esta 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC. - Prot. nº. 203.840 de 03.11.2008. Emol. Isento.-----  
 Oficial: *[Assinatura]*

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO  
 CNPJ 83.545.350/0001-60  
 Joinville - Santa Catarina

**AV.-8-53.874:** - Em 10 de Abril de 2012. - INCRA.  
 Conforme documentação hábil apresentada, averba-se os dados do imóvel rural, sendo o código do imóvel rural nº 950.130.796.662-1 - denominação: Município de Joinville - área total: 3,2690 ha - módulo fiscal: 12,00 ha - FMP: 2,00 ha - NIREF: 8.065.013-9. Protocolo: 233.817, 02 de Abril de 2012. Emolumentos: Isentos. Seto de fiscalização: CLM63162-FTZT  
 Escrevente Substituta - Lidiane Hepp *[Assinatura]*

**AV.-9-53.874:** - Em 10 de Abril de 2012. - **Compensação Ambiental.**  
 Conforme requerimento acompanhado de mapa, ART/CREA nº 4295584-1 e Termo de Averbação de Área de Compensação Florestal, firmado pelo proprietário e pela Fundação Municipal do Meio Ambiente - FUNDEMA, em 14/03/2012, a área de 7.575,84 m² foi utilizada como compensação ambiental da matrícula 120.405. Descrição da área a ser utilizada como compensação: Terreno com área de 7.575,84 m², de formato irregular que dista do imóvel com 316,95 metros, no sentido Noroeste para Sudeste, até a Estrada Blumenau, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente a Sudeste, partindo do ponto inicial (P0) de coordenada E= 706.024.044 e N= 7.089.638,635, medindo 18,95 metros, no sentido Sudeste para Noroeste, até o ponto (P1) de coordenada E= 706.017.267 e N= 7.089.656.330; e deste defletindo a direita no sentido Sudoeste para Nordeste para Sudeste, medindo 35,44 metros, até o ponto (P2) de coordenada E= 706.052.438 e

Continua no verso ...

Certidão da matrícula nº: 53.874  
 Impresso em: 11/04/2012





Registro  
de Imóveis  
Joinville

Titular: Bianca Castellier de Faria  
Rua XV de Novembro, 817  
Centro - Joinville - SC  
www.1njoinville.com.br  
Fone: (47) 3025-5147

Continuação da Matrícula N° 53.874

03v

N= 7.089.660.688, e deste defletindo a direita no sentido Noroeste para Sudeste, medindo 7,14 metros, até o ponto (P3) de coordenada E= 706.056.086 e N= 7.089.654.554; e deste defletindo a esquerda no sentido Sudoeste para Nordeste, medindo 57,21 metros, até o ponto (P4) de coordenada E= 706.090.341 e N= 7.089.700.372, todas confrontando-se com terras do próprio imóvel de propriedade do Município de Joinville; e deste defletindo a esquerda no lado direito, a Nordeste, medindo 91,88 metros, no sentido Sudeste para Noroeste, até o ponto (P5) de coordenada E= 706.018.891 e N= 7.089.758.131, confrontando-se com terras de propriedade de Ary Karbert; e deste defletindo a esquerda, fazendo o travessão dos fundos a Noroeste, medindo 89,63 metros, no sentido Nordeste para Sudoeste, até o ponto (P6) de coordenada E= 705.964.254 e N= 7.089.687.079, confrontando-se com terras do próprio imóvel de propriedade do Município de Joinville; e deste defletindo a esquerda no lado esquerdo a Sudoeste, medindo 76,95 metros, no sentido Noroeste para Sudeste, até o ponto inicial (P0) de coordenada E= 706.024.044 e N= 7.089.638.635, confrontando-se com terras de propriedade de Kuno Rueck. Nos termos do art. 17 da Lei 11.428/06, fica averbada a compensação ambiental do Bioma Mata Atlântica. Protocolo: 233.817, 02 de Abril de 2012. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: CLM63163-T8VL. Escrevente Substituta - Lidiane Hepp *Lidiane Hepp*

**AV-10-53.874**; - Em 10 de Abril de 2012. - Reserva Legal.

Conforme requerimento acompanhado de mapa, ART/CREA nº 4297458-0 e Termo de Averbação de Área de Manutenção Florestal - TARE (Reserva Legal), firmado pelo proprietário e pela Fundação do Meio Ambiente - FUNDEMA, em 27/02/2012, a área de 6.780,04 m<sup>2</sup> é destinada à reserva legal. Nos termos do art. 16, parágrafo 8º do Código Florestal (Lei 4.771/65), fica vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área. Descrição da área a ser utilizada como reserva legal: **Terreno** com área de 6.780,04 m<sup>2</sup>, de formato semelhante a um trapézio, que dista do imóvel com 393,90 metros, sentido Noroeste para Sudeste, até a Estrada Blumenau, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente a Sudeste, partindo do ponto inicial (P0) de coordenada E= 705.964.254 e N= 7.089.687.079, medindo 89,63 metros, no sentido Sudoeste para Nordeste, até o ponto (P1) de coordenada E= 706.018.891 e N= 7.089.758.131, confrontando-se com terras do próprio imóvel de propriedade do Município de Joinville; e deste defletindo a esquerda no lado direito a Nordeste, medindo 52,30 metros, no sentido Sudeste para Noroeste, até o ponto (P2) de coordenada E= 705.978.218 e N= 7.089.791.011, confrontando-se com terras de propriedade de Ary Karbert, e deste defletindo a esquerda fazendo o travessão dos fundos a Noroeste, medindo 100,00 metros no sentido Nordeste para Sudoeste, até o ponto (P3) de coordenada E= 705.887.256 e N= 7.089.749.467, confrontando-se com terras de propriedade de Tercilio Zanella, e deste defletindo a esquerda, lado esquerdo a Sudoeste, medindo 99,10 metros, no sentido Noroeste para Sudeste até o

Continua na ficha 04 ...

Certidão da matrícula nº: 53.874  
Impresso em: 11/04/2012



Registro  
de Imóveis  
Joinville

Titular: Bianca Castellar de Faria  
Rua XV de Novembro, 817  
Centro - Joinville - SC  
www.1rjoinville.com.br  
Fone: (47) 3026-5107

Livro Nº 2

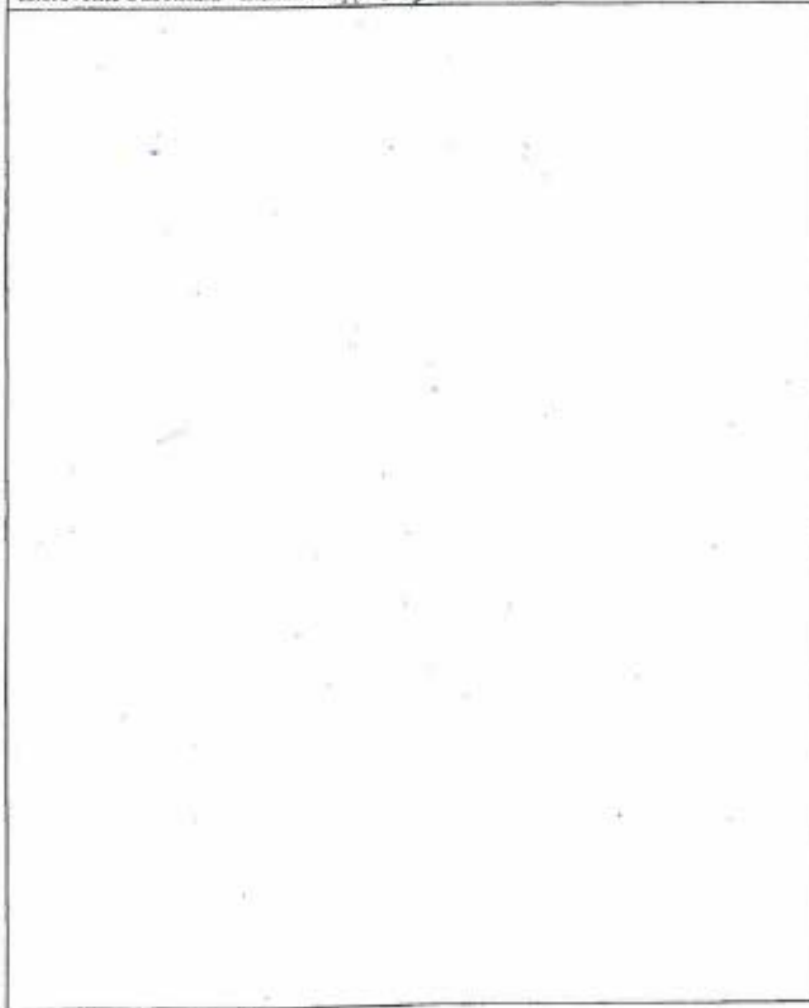
**REGISTRO GERAL**

Ficha 04

Matrícula Nº 53.874

Data: 10 de Abril de 2012.

ponto inicial (PI) de coordenada E= 705.964,254 e N= 7.089.687,079, confrontando-se com terras de propriedade de Kuno Rueck; Protocolo: 233.817, 02 de Abril de 2012. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: CLM63164-Z4OU  
Escrevente Substituta - Lidiene Hepp *Lidiene Hepp*



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Joinville - Santa Catarina



Certidão da matrícula nº: 53.874  
Impresso em: 11/04/2012





Titular: Bianca Castellar de Faria  
Rua XV de Novembro, 827  
Centro - Joinville - SC  
www.trjoi.com.br  
Fone: (47) 3026-5147

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**  
Matrícula nº: 53.874 (até Av 10)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 11 de abril de 2012

  
 Bianca Castellar de Faria - Titular  
 Américo Ricardo Cardoso de Faria - Substituto  
 Lidiane Hepp - Escrevente Substituta  
 Ketia Cieda Reineri Leichsening - Escrevente Autorizada  
 Silvia Helena Bueno da Rocha - Escrevente Autorizada  
 Mayara Zimmermann Zancovelli - Escrevente Autorizada  
 Roslane Lino Vieira - Escrevente Autorizada  
 Luciana Batista Wolf Bräsemeister - Escrevente Autorizada 

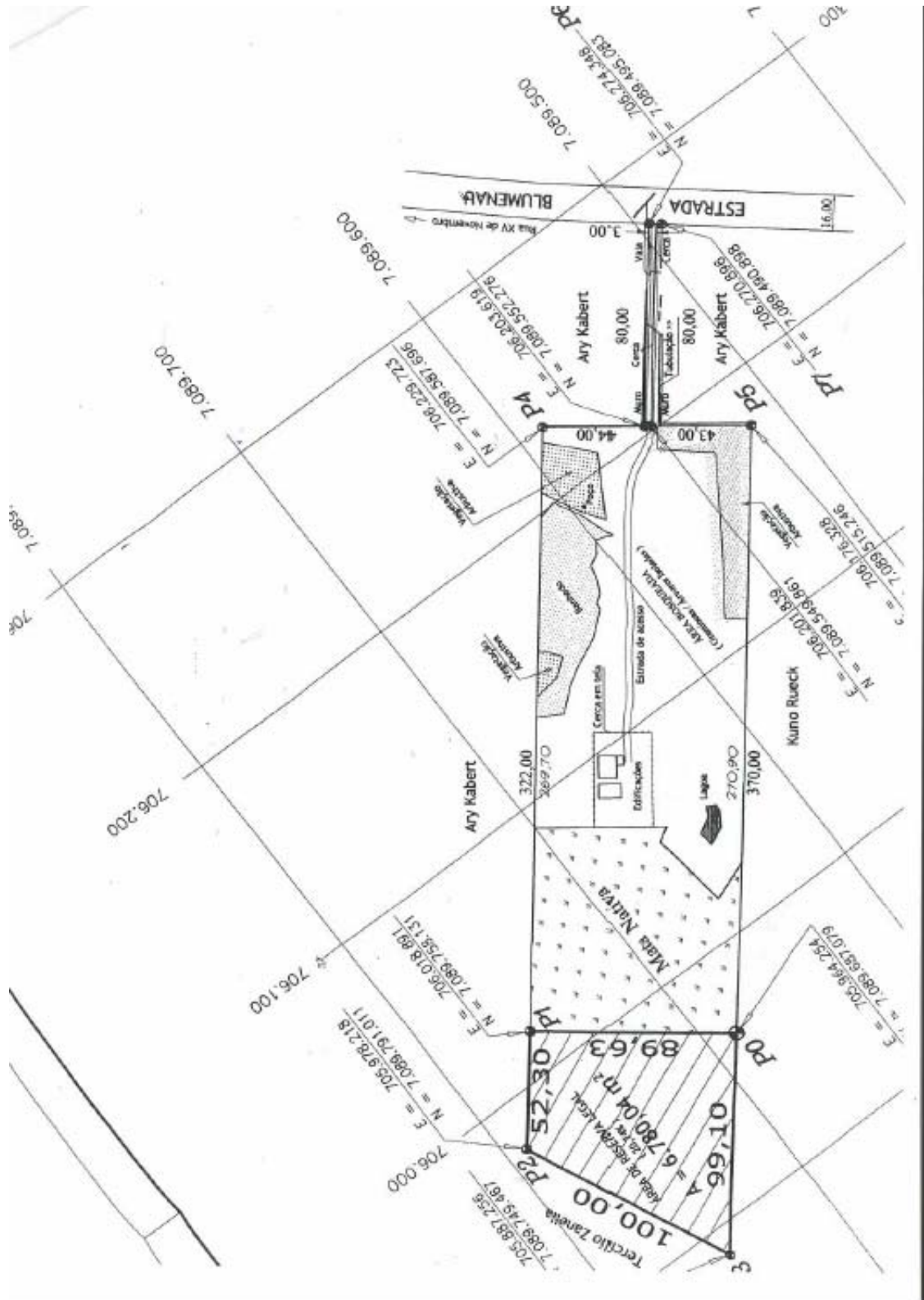
Emolumentos:  
01 Certidão s/ Valor - Isento..... R\$ 0,00  
Selos: R\$ 0,00  
Total: R\$ 0,00

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Isento  
**CLM63171-S7IV**  
Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Certidão de matrícula nº: 53.874  
Impresso em: 11/04/2012

ANEXO II – PLANTA IMPLANTAÇÃO



## ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO

TABELA ELEMENTOS AMOSTRAIS

EL.	FONTE	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	ÁREA	UNITÁRIO	LOCAL	BENEFETÓRIAS	DIMENSÃO
1	W Prime Imóveis	Estrada das Mutucas	Vila Nova	1.250.000,00	92.000,00	13,59	0	1	1
2	Sobrado Imóveis	Estrada Pirai	Vila Nova	800.000,00	25.200,00	31,75	1	0	3
3	W Prime Imóveis	Estrada das Mutucas	Vila Nova	980.000,00	92.000,00	10,65	0	0	1
4	Ivandar Hardt Neg. Imobi.	Estrada Pirai	Vila Nova	2.000.000,00	75.000,00	26,67	1	0	1
5	Henrique de Liz Lourenço	Estrada do Aroz, 2,5km da XV de Novembro	Vila Nova	2.000.000,00	69.521,00	28,77	1	0	2
6	Compra Certa Imóveis	Estrada Pirai	Vila Nova	2.390.000,00	52.858,00	45,22	1	1	2
7	Imobiliária 636	Estrada das Mutucas	Vila Nova	600.000,00	5.000,00	120,00	0	1	4
8	Patricia Zietz	Estrada Pirai	Vila Nova	765.000,00	4.800,00	159,38	1	1	4
9	The One Imóveis	Estrada Mildau, s/n	Pirabeiraba	636.000,00	2.200,00	289,09	1	1	5
10	Manoel Candemil	Estrada Guilherme	Pirabeiraba	5.800.000,00	66.514,00	87,20	1	1	2
11	Manoel Candemil	Estrada das Mutucas	Vila Nova	370.000,00	7.700,00	48,05	0	0	4
12	Vila Nova Negócios Imobiliários	Estrada Blumenau, s/n	Vila Nova	550.000,00	18.000,00	30,56	0	0	3
13	Djalma Furtado	Rua Rudolpho Krelling, 0	Rio Bonito	650.000,00	17.000,00	38,24	0	0	3
14	Henrique de Liz Lourenço	Estrada Guilherme, s/n	Pirabeiraba	220.000,00	3.550,00	61,97	1	1	4
15	Ivandar Hardt Neg. Imobi.	Estrada Mildau, s/n	Pirabeiraba	2.600.000,00	46.500,00	55,91	1	1	2
16	Henrique de Liz Lourenço	Estrada Rio da Prata	Zona Rural	3.000.000,00	79.500,00	37,74	0	1	1
17	Compra Certa Imóveis	Estrada Guilherme, 500	Pirabeiraba	953.000,00	38.100,00	25,01	1	0	2

\* DADO AMOSTRAL NÃO UTILIZADO

**NEXO IV – MEMORIAL DE CÁLCULO**  
**ANEXO IV.1 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

**VARIÁVEIS UTILIZADAS**

N	Variável	Tipo	Definição	Tipo
	ÁREA	Quantitativa	Área do Imóvel (m <sup>2</sup> )	<p style="text-align: center;">UNITÁRIO = f( ÁREA )</p>
*	DIMENSÃO	Quantitativa	Dimensão do terreno (m <sup>2</sup> ): 5 – de 0,00 a 3.000,00 4 – de 3.001,00 a 10.000,00 3 – de 10.001,00 a 30.000,00 2 – de 30.001,00 a 70.000,00 1 – acima de 70.001,00	
	LOCAL	Dicotômica Isolada	Distância do dado amostral ao polo principal do bairro:  1 – Próximo  0 - Distante	<p style="text-align: center;">UNITÁRIO = f( LOCAL )</p>
	BENFEITORIA	Dicotômica Isolada	Existência de benfeitoria no dado amostral:  1 – Sim  0 - Não	<p style="text-align: center;">UNITÁRIO = f( BENFEITORIAS )</p>

\* VARIÁVEL NÃO UTILIZADA

**Parâmetros de Análise das Variáveis:**

Variável	Amplitude	Escala	T-Student	Signif.	Det. Ajustado	Cresc. não linear
ÁREA	4.800,00 a 92.000,00	1/x	-2,22	0,01	0,21561	-4,92%
LOCAL	0 e 1	X	-5,09	0,71	0,79539	113,00%
BENFEITORIAS	0 e 1	X	9,11	0,18	0,74225	148,00%
UNITÁRIO	10,65 a 159,38	Y				



**Determinação Ajustado:** Calculado em modelo linear sem a presença da variável. Deve ser inferior ao Coeficiente Ajustado do Modelo Linear com a presença da variável: 0,88787

### Informações complementares:

- Número de dados: 17
- Número de dados considerados: 15
- Outlier: 1
- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Grau de Liberdade: 11

### Modelo Linear de Regressão:

- Coeficiente de correlação: 0,95493
- Coeficiente de determinação: 0,91190
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,88787
- Fisher-Snedecor: 37,95269 / Significância < 0,01
- Durbin Watson: 2,20479 / Não auto-regressão: 90%

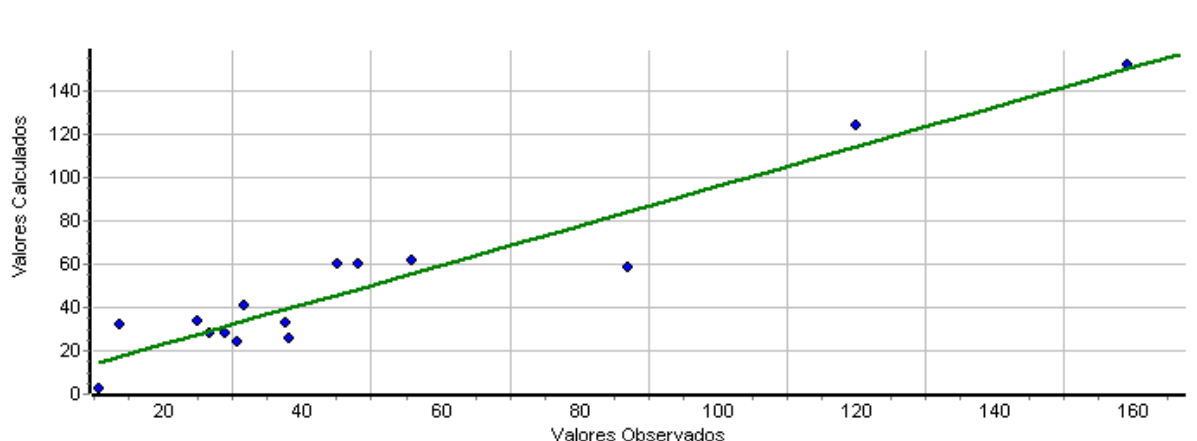
### Normalidade dos resíduos

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	80
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

### Equação de Regressão

$$\text{UNITÁRIO} = - 3,2057184 + 484057,03 * 1/\text{ÁREA} + 24,130837 * \text{LOCAL} + 29,87211 * \text{BENFEITORIAS}$$

### Gráfico de Aderência (Valor Observado X Valor Calculado)



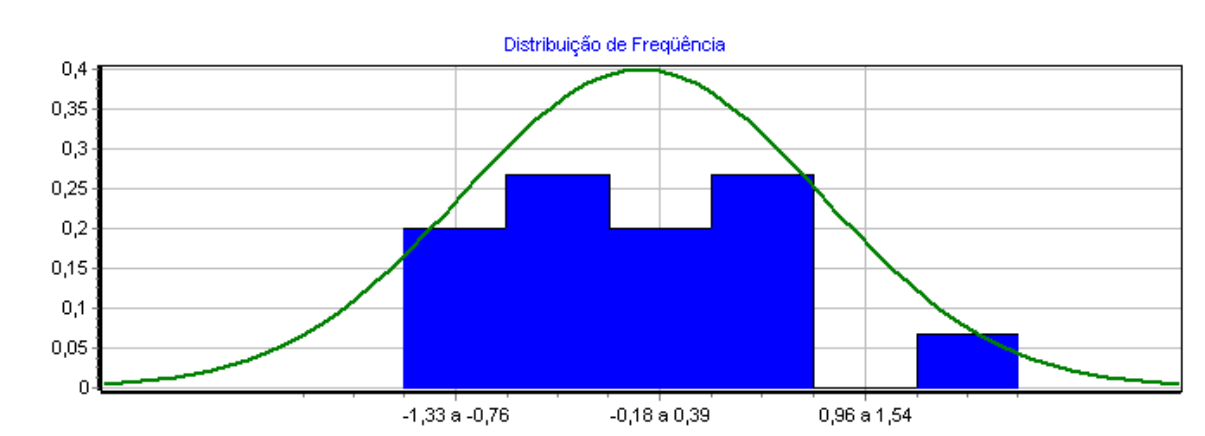
**Definições Básicas:**

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

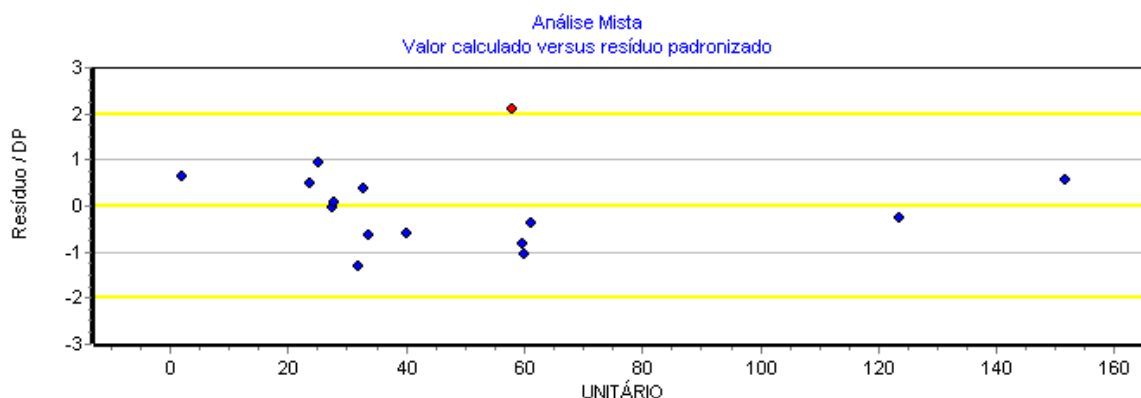
**Matriz de Correlação entre Variáveis (Valores em percentual)**

- Matriz Superior – PARCIAIS
- Matriz Inferior – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	LOCAL	BENFEITORIA	UNITÁRIO
ÁREA	1/x		71	67	93
LOCAL	X	-18		50	71
BENFEITORIA	X	20	7		78
UNITÁRIO	Y	82	19	55	

**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**

### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



### Dados do imóvel avaliando (terreno):

- ÁREA 18.334,12
- LOCAL 1
- SALÁRIO 0

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor Médio: R\$ 47,22/m<sup>2</sup> \* 18.334,12 m<sup>2</sup> = R\$ 865.737,15
- Valor Mínimo: R\$ 38,77/m<sup>2</sup> \* 18.334,12 m<sup>2</sup> = R\$ 710.813,83
- Valor Máximo: R\$ 55,67/m<sup>2</sup> \* 18.334,12 m<sup>2</sup> = R\$ 1.020.660,46

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - TERRENO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ÍTEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados do mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral superior b) O valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral superior b) O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

TOTAL DE PONTOS = 17

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no Grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II****GRAU DE PRECISÃO**

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO		47,22
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	38,70
	MÁXIMO	55,67
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-17,89%
	MÁXIMO	17,89%
<i>AMPLITUDE TOTAL</i>		35,78%

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

**GRAU DE PRECISÃO II**

CONCLUSÃO: ATINGIDO **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

## ANEXO IV.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Para calcular o valor atual das construções inicialmente foi calculado o valor das mesmas como novas, com o auxílio das normativas constantes no item 8.3.1 da NBR 14.653/2, que permite que o custo da construção seja obtido através do CUB (Custo Unitário Básico – Sinduscon SC) e demais condicionantes da NBR 12721.

Apenas a área dos canis/serviços (2), possuem uma idade aparente de 5 anos devido a ter sido reformada. A mesma foi depreciada pelo critério de Ross Heidecke, cuja determinação é realizada através de uma sistemática conjugada que leva em conta a idade do bem e seu estado de conservação. As demais construções foram consideradas como novas e acabadas.

### Valor das Construções

Valor das construções:  $V_C = C_{CUB} * S - D$

$C_{CUB} = (CUB + CNE) * (1+A) * (1+F) * (1+L)$

Onde:

VC = Valor das construções

S = Área da Construção

D = Coeficiente de Depreciação da Construção.

CUB = Custo Unitário Básico mês de dezembro / 2021:

1 - Galpão – GI = R\$ 1.224,00/m<sup>2</sup>

2 – Escritório – CLS8N = R\$ 2.170,30/m<sup>2</sup>

CNE = Custo de serviços não elencados no CUB (fundações especiais; elevadores; instalações de ar-condicionado; calefação; telefone interno; aquecedores; playgrounds; urbanização; recreação; ajardinamento; ligação de serviços públicos etc.). = 0%

A = Taxa de Administração da Obra = 0 %

F = Percentual relativos aos custos financeiros = 0%

L = Percentual de Lucro ou remuneração da construtora = 0%

$C_{CUB\ 1} = (CUB\ GI + CNE) * (1+A) * (1+F) * (1+L)$

$C_{CUB\ 1} = (1.224,00 + 0,00) * (1 + 0,00) * (1 + 0,0) * (1 + 0,0)$

$C_{CUB\ 1} = R\$ 1.224,00/m^2$

$$C_{CUB 2} = (CUB R8B + CNE) * (1+A) * (1+F) * (1+L)$$

$$C_{CUB 2} = (1.922,07 + 0,00) * (1 + 0,00) * (1 + 0,0) * (1 + 0,0)$$

$$C_{CUB 2} = R\$ 1.922,07/m^2$$

BENFEITORIAS	ÁREA (m²)	CUB (R\$/m²)	TOTAL (R\$)	IDADE APARENTE	CONSERVAÇÃO CONFORME HEIDECKE	VIDA ÚTIL	IDADE APARENTE / VIDA ÚTIL	DEPRECIÇÃO - ROSS HEIDECKE	VALOR DAS CONSTRUÇÕES DEPRECIADAS
				IA	-	V	IA / V	D	VC = C * S * (1 - D)
1 - Gatil	32,48	1.224,83	39.782,48	-	1	60,00	-	-	<b>39.782,48</b>
2 - Serviços/Canis	288,61	1.224,83	353.498,19	5,00	1	60,00	0,0833	0,04	<b>339.358,26</b>
3 - Canis	55,52	1.224,83	68.002,56	-	1	60,00	-	-	<b>68.002,56</b>
4 - Galinheiro	12,24	1.224,83	14.991,92	-	1	60,00	-	-	<b>14.991,92</b>
5 - Canis	44,43	1.224,83	54.419,20	-	1	60,00	-	-	<b>54.419,20</b>
6 - Bloco Administrativo	59,64	2.170,30	129.436,69	-	1	60,00	-	-	<b>129.436,69</b>
7 - Canis	83,66	1.224,83	102.469,28	-	1	60,00	-	-	<b>102.469,28</b>
8 - Bloco Equestre	84,75	1.224,83	103.804,34	-	1	60,00	-	-	<b>103.804,34</b>
9 - Guarita	30,49	2.170,30	66.172,45	-	1	60,00	-	-	<b>66.172,45</b>
CUSTO DA CONSTRUÇÃO NOVA			R\$ 932.577,10	VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADA			918.437,17		

VALOR DAS CONSTRUÇÕES = R\$ 918.437,17

**TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS**

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do padrão, com os devidos ajustes
2	BDI (A, F e L)	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física (D)	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

GRAU ATINGIDO	III	II *	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

CONCLUSÃO: ATINGIDO **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**



### ANEXO IV.3 – CÁLCULO DO VALOR VENAL

#### Cálculo do Fator de comercialização

O fator de comercialização poderá ser obtido das seguintes formas: Inferido em mercado semelhante, Justificado ou Arbitrado.

Nesta avaliação o cálculo do fator de comercialização foi o justificado.

CÁLCULO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO				
Descrição	Sigla	Fórmula	Valor	Unidade
Fator de Comercialização	Fc	$1 + ((TRI * CVP) / (1 - (TRI * CVP)))$	1,031764427	Adimensional
Taxa de Renda Líquida	TRI	-	0,067062274	% a.a.
Coeficiente do valor presente	CVP	$((1+i)^n - 1) / (i * (1+i)^n)$	0,459073479	Adimensional
Taxa de Juros	i	-	0,12	% a.a.
Prazo de Execução da Obra	n	-	0,5	ano

Para calcular o custo valor de mercado do imóvel pelo método evolutivo, foi usada a seguinte fórmula:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VALOR VENAL DO IMÓVEL	MÉDIA	MÍNIMA	MÁXIMA
VT - Valor do terreno (Anexo IV.1)	R\$ 865.737,15	R\$ 710.813,83	R\$ 1.020.660,46
VC - Valor das Construções (Anexo IV.2)	R\$ 918.437,17	R\$ 918.437,17	R\$ 918.437,17
Valor Venal do Imóvel sem o Fator de Comercialização	R\$ 1.784.174,32	R\$ 1.629.251,01	R\$ 1.939.097,63
FC - Valor do Fator de Comercialização	R\$ 56.673,28	R\$ 51.752,22	R\$ 61.594,33
Valor Venal do Imóvel COM o Fator de Comercialização	R\$ 1.840.847,60	R\$ 1.681.003,23	R\$ 2.000.691,96
VALOR LOCAÇÃO MENSAL	R\$ 9.204,24	R\$ 8.405,02	R\$ 10.003,46
	R\$ 9.200,00	R\$ 8.400,00	R\$ 10.000,00

Valor Locação Mensal do Imóvel: Médio: R\$ **9.200,00**

Valor Locação Mensal do Imóvel: Mínimo: R\$ 8.400,00

Valor Locação Mensal do Imóvel: Máximo: R\$ 10.000,00

**TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO**


Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa do Custo de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

GRAU ATINGIDO	III	II*	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

CONCLUSÃO: ATINGIDO **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**

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

## ANEXO V – TABELA CUB

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>					
<b>Custos Unitários Básicos de Construção</b>					
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)</b>					
<b>CUB/m<sup>2</sup> dados de Novembro/2021, para ser usado em Dezembro/2021</b>					
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m <sup>2</sup> ), 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 <b>Dezembro/2021</b> . "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".					
"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, inclinação, 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\$/m <sup>2</sup>					
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>					
<b>PADRÃO BAIXO</b>			<b>PADRÃO NORMAL</b>		
R-1	2.173,84	0,46%	R-1	2.593,19	0,47%
PP-4	2.015,11	0,50%	PP-4	2.439,47	0,50%
R-8	1.922,07	0,50%	R-8	2.158,24	0,51%
PIS	1.537,18	0,52%	R-16	2.084,85	0,51%
			<b>PADRÃO ALTO</b>		
			R-1	3.137,08	0,47%
			R-8	2.547,33	0,53%
			R-16	2.707,01	0,52%
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>					
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
CAL-8	2.496,54	0,52%	CAL-8	2.643,96	0,56%
CSL-8	2.170,30	0,52%	CSL-8	2.352,39	0,59%
CSL-16	2.905,32	0,53%	CSL-16	3.139,06	0,59%
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>					
RP1Q	2.323,70	0,43%			
GI	1.224,83	0,46%			

## ANEXO VI – TABELA ROSS-HEIDECKE

## APÊNDICES

TABELA II.1

## Depreciação Física - Heidecke

Estado	Condições Físicas	Coefficiente C
Estado 1	Novo _____	0.00%
Estado 1.5	Entre novo e regular _____	0.32%
Estado 2.0	Regular _____	2.52%
Estado 2.5	Entre regular e reparos simples _____	8.09%
Estado 3	Reparos simples _____	18.10%
Estado 3.5	Entre reparos simples e importantes _____	33.20%
Estado 4	Reparos importantes _____	52.60%
Estado 4.5	Entre reparos importantes e sem valor _____	75.20%
Estado 5	Sem valor _____	100.00%

## Depreciação Física - Ross/Heidecke

Idade em % de duração	Estado de conservação							
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.10	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.35	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.5	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.5	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.01	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	38.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6
60	48.0	48.0	49.3	52.2	57.4	65.3	75.3	87.1
62	50.2	50.2	51.5	54.2	59.2	66.7	76.4	87.7
64	52.5	52.5	53.7	56.3	61.1	68.3	77.6	88.2
66	54.8	54.8	55.9	58.4	63.0	69.8	78.6	88.8
68	57.1	57.1	58.2	60.5	64.9	71.4	79.7	89.6
70	59.5	59.5	60.5	62.8	66.8	72.9	80.8	90.0
72	61.2	61.9	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.6
74	64.4	64.4	65.3	67.3	70.8	76.2	83.1	91.2
76	66.9	66.9	67.7	69.6	72.9	77.9	84.3	91.8
78	69.4	69.4	70.2	71.9	74.9	79.6	85.5	92.4
80	72.0	72.0	72.7	74.3	77.1	81.3	86.7	93.1
82	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
84	77.3	77.3	77.8	79.1	81.4	84.8	89.2	94.4
86	80.0	80.0	80.5	81.6	83.6	86.6	90.5	95.0
88	82.7	82.7	83.3	84.1	85.8	88.5	91.8	95.7
90	85.5	85.5	85.9	86.7	88.1	90.3	93.5	97.1
92	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.2	94.5	97.1
94	91.2	91.2	91.4	91.9	92.8	94.1	95.8	97.8
96	94.1	94.1	94.2	94.6	95.1	96.0	97.2	98.5
98	97.0	97.0	97.1	97.3	97.6	98.0	98.6	99.3
100	100	100	100	100	100	100	100	100



1. Responsável Técnico

**AFONSO TROMPOWSKY MEYER**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 1700726382

Registro: 140413-3-SC

Empresa Contratada: A M MEYER ENGENHARIA LTDA

Registro: 152260-5-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: Município de Joinville  
Endereço: AVENIDA HERMANN AUGUST LEPPER 10

CPF/CNPJ: 83.169.623/0001-10  
Nº: 10

Complemento:  
Cidade: JOINVILLE

Bairro: PREFEITURA MUNICIPAL  
UF: SC

CEP: 89221-901

Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 4.560,00  
Contrato: Celebrado em:

Honorários:  
Vinculado à ART:

Ação Institucional:  
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Município de Joinville  
Endereço: AVENIDA HERMANN AUGUST LEPPER 10

CPF/CNPJ: 83.169.623/0001-10  
Nº: 10

Complemento:  
Cidade: JOINVILLE

Bairro: PREFEITURA MUNICIPAL  
UF: SC

CEP: 89221-901

Data de Início: 08/11/2021

Data de Término: 08/12/2021

Coordenadas Geográficas:

Código:

Finalidade:

4. Atividade Técnica

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

5. Observações

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

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

IBAPE - 20

8. Informações

- . A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
- Situação do pagamento da taxa da ART: TAXA DA ART PAGA
- Valor ART: R\$ 88,78 | Data Vencimento: 20/12/2021 | Registrada em: 08/12/2021
- Valor Pago: R\$ 88,78 | Data Pagamento: 08/12/2021 | Nosso Número: 14002104000624148
- . A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-sc.org.br/art](http://www.crea-sc.org.br/art).
- . A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- . Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

JOINVILLE - SC, 08 de Dezembro de 2021

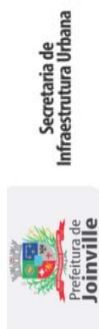
AFONSO TROMPOWSKY MEYER

462.393.169-20

Contratante: Município de Joinville

83.169.623/0001-10

VERSO ART 25 2021 8073907-8



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