

## CONTRATO SEI Nº 403/2020

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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº J85/2021 - 12-1-30-20-3146

TIPO DO IMÓVEL: *Salas para serviços de análises clínicas – PA Leste*

SOLICITANTE: *Secretaria de Infraestrutura Urbana de Joinville*

PROPRIETÁRIO: *Município de Joinville*

FINALIDADE: *Valor Locativo*

ENDEREÇO: Rua José Francisco Vieira, 75 Bairro Aventureiro - Joinville,  
SC - CEP: 89.226-202



VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

**R\$ 780,00** (Setecentos e oitenta reais) /mês

(Valor para as 2 salas)

OUTUBRO / 2021

## SUMÁRIO

1.	OBJETO DA AVALIAÇÃO .....	3
2.	CONTRATANTE .....	4
3.	PROPRIETÁRIO .....	4
4.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO.....	4
5.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....	8
6.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	8
7.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	9
8.	ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES .....	9
9.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....	10
10.	ENCERRAMENTO .....	10
	ANEXO I – MATRÍCULA DE IMÓVEIS.....	11
	ANEXO II – FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL.....	12
	ANEXO III – MEMORANDO SECRETARIA DA SAÚDE .....	13
	ANEXO IV – PESQUISA DE MERCADO.....	14
	ANEXO V – MEMORIAL DE CÁLCULO .....	15
	ANEXO VI – TABELA CUB .....	22
	ANEXO VII – ART.....	23

## 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do Imóvel:	<i>Salas para serviços de análises clínicas – PA Leste</i>
Ocupante do Imóvel:	<i>Atuais prestadores de serviço de análises clínicas</i>
Objetivo da Avaliação:	<i>Determinação do Valor Locativo.</i>
Finalidade do Laudo:	<i>Concessão de uso de duas salas.</i>
Endereço:	<i>Rua José Francisco Vieira, 75 Bairro Aventureiro - Joinville, SC - CEP: 89.226-202</i>
Inscrição Cadastral:	12-1-30-20-3146
Matrícula:	108.318 – 1º Registro de Imóveis de Joinville SC
Coordenadas:	<i>Latitude: -26.245614° / Longitude: -48.816986°</i>

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor locativo mensal para a permissão de uso de duas salas (uma com 21,16 m<sup>2</sup> e outra com 7,99 m<sup>2</sup>) para prestação de serviços de análises clínicas na Unidade de Pronto Atendimento Leste conforme Memorando da Secretaria de Joinville.

A Unidade de Pronto Atendimento Leste está localizada na Rua José Francisco Vieira, 75, Bairro Aventureiro, Joinville, SC.

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

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

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

Sumário de Valores:

Valor de Locação Mensal de Mercado:  
**R\$ 780,00** (Setecentos e oitenta reais) /mês  
(Valor para as 2 salas)

Valor de Mercado Inferior = R\$ 700,00 (Setecentos reais)\*

Valor de Mercado Superior = R\$ 875,00 (Oitocentos e setenta e cinco reais)\*

OBS.: \* Valores para as 2 salas

Data base da Avaliação: Outubro / 2021

## **2. CONTRATANTE**

Município de Joinville – Secretaria de Infraestrutura Urbana.

## **3. PROPRIETÁRIO**

Município de Joinville.

## **4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO**

Uma sala com área de 21,16m<sup>2</sup> e outra sala com 7,99m<sup>2</sup>, localizadas no interior do PA Leste, com piso cerâmico, paredes em alvenaria com pintura, forro de PVC, portas de madeira. Possui infraestrutura como energia, iluminação, lógica para funcionamento dos equipamentos.

As fotos a seguir melhor ilustram as características do imóvel.



FOTO 01 – Fachada do PA Leste



FOTO 02 – Interior da sala maior.



FOTO 03 – Interior da sala menor

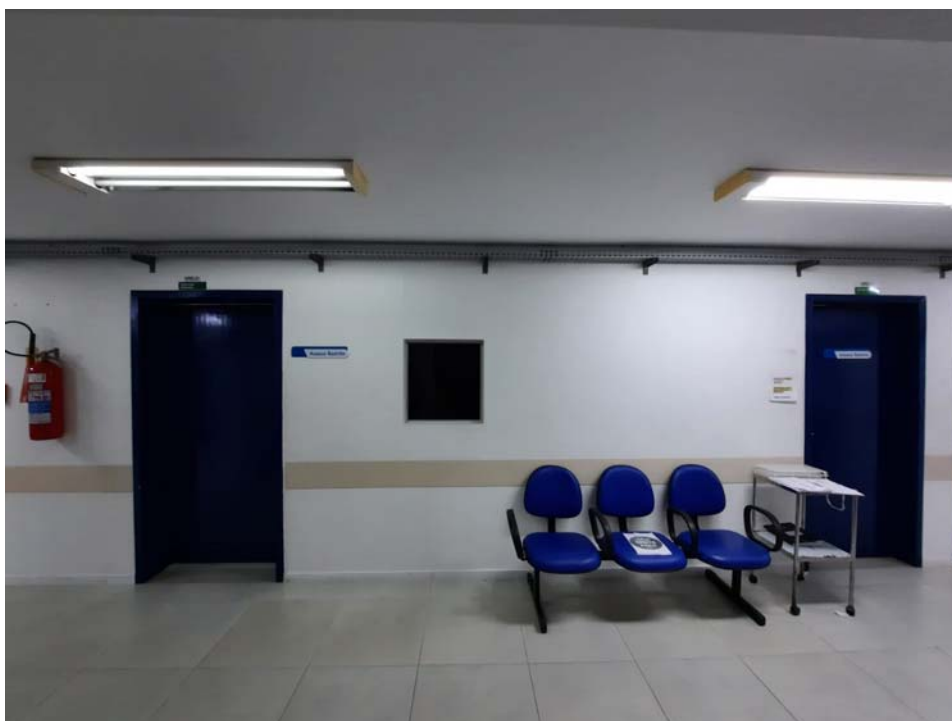


FOTO 04 – Portas de acesso as duas salas



FOTO 05 - Vista geral do PA Leste



FOTO 06 – Rua José Francisco Vieira em frente ao PA Leste

## 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 108.318 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Joinville SC de 02/06/2020;
- No Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Joinville;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria realizada em 27/09/2021; 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: Baixa

Os recursos financeiros destinados aos financiamentos imobiliários a cada dia se tornam mais escassos, difíceis e caros, o que se traduz numa redução de ofertas de imóveis para locação.

b) Desempenho: Recessivo



Observa-se que o mercado imobiliário de uma maneira geral se apresenta estagnado tendendo ao recessivo devido a política econômica adotada.

- c) Número de ofertas: Médio
- d) Absorção pelo mercado: Média
- e) Público-alvo de absorção do bem: Comercial e Residencial.
- f) Facilitadores para negociação do bem: Boa localização.

## 7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

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

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas pesquisas na região do imóvel avaliando visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares para locação ou já transacionados na mesma região geoeconômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo.

Os cálculos estão no Anexo IV deste laudo.

## 8. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

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

Quanto à especificação e seu enquadramento, a avaliação do terreno pelo *Método Comparativo de Dados de Mercado* atingiu:

- Grau de Precisão III e
- Grau de Fundamentação II.

## 9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- Fundamentados nos elementos e condições consignados nos Cálculos de Avaliação - Anexo IV deste Laudo atribuímos ao imóvel em questão, determinação do valor locativo mensal para a utilização de duas salas no PA Leste conforme memorando da Secretaria da Saúde, o seguinte valor locativo mensal:

Valor de Locação Mensal de Mercado:  
**R\$ 780,00** (Setecentos e oitenta reais) /mês  
(Valor para as 2 salas)

Valor de Mercado Inferior = R\$ 700,00 (Setecentos reais)\*

Valor de Mercado Superior = R\$ 875,00 (Oitocentos e setenta e cinco reais)\*

OBS.: \* Valores para as 2 salas.

Data base da Avaliação: Outubro / 2021

## 10. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 23 (vinte e três) folhas impressas apenas de um lado, numeradas e rubricadas.

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

Joinville, 28 de outubro de 2021



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

ANEXO I – MATRÍCULA DE IMÓVEIS



Registro de Imóveis Joinville

Titular: Bianca Castellar de Faria  
Rua Crestes Guimarães, 538 - 1º andar  
Bairro América - Joinville - SC  
www.1rjoinville.com.br  
Fone: (47) 3043-5888

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01  
Ano 2.005

Matrícula Nº -108.318- Data: 13 de Setembro de 2.005.-

**IMÓVEL:**-Um terreno Urbano situado nesta cidade, fazendo - frente a sul medindo 73,72 metros extremado com a Rua "B", lado direito a leste de quem da rua olha medindo 50,00 metros extremado com área remanescente 02 de Zattar Empreendimentos Imobiliários Ltda, lado esquerdo a oeste de quem da rua olha medindo 50,00 metros extremado com a área da P.M.J., fundos a norte medindo 73,72 metros extremado com área da P.M.J., contendo a área total de 3.686,00 metros quadrados.-

**PROPRIETÁRIA:**-PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida Hermann August Lepper, 10, Centro, nesta cidade de Joinville/SC, CNPJ nº.83.169.623/0001-10.-

**REGISTRO ANTERIOR:**-Matrícula sob nº.102.549 do Lº.02-RG, neste Cartório.-

**FORMA DO TÍTULO:**-Abertura de matrícula por ato administrativo interno.  
Oficial *[Assinatura]*

ARC

1º Registro de Imóveis  
Bianca Castellar de Faria  
Tribunal  
Joinville - SC

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNPJ/83.169.623/0001-10  
Joinville - Santa Catarina

1201 30.22 - 3146

Certidão da matrícula nº: 108.318  
Impresso em: 02/06/2020

## ANEXO II – FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

## Identificação do imóvel

1 Inscrição cadastral: **12-1-30-20-3146**32 Proprietário(s): **MUNICÍPIO DE JOINVILLE (MUNICÍPIO DE JOINVILLE) - 54707**Cadastro: **108908100**

## Referências parcela

3 Proc. desmemb: - || Proc unificação:

4 Loteamento: **699**5 Quadra: **0**6 Lote: **0**7 Matrícula RI: **0**8,9,10 Ofício: **0 do livro 0, folha 0**

11 Cod. imóvel Rural - Inbra:

12 Zona alíquota: **Z1**13 Setor / Área: **164 - SA-03**14 Zona setor: **Setor 14**15 Taxação: **2 - NÃO INCIDE IPTU**16 Implantação: **2003**17 Exercício: **2011**

18 Cancelamento:

19 Condomínio: -

20 Baldio:

## Localização do imóvel

21 Cod Logradouro: **5599**22 Logradouro: **RUA JOSE FRANCISCO VIEIRA**23 Métrica: **344**24 Lado: **D**25 Número: **75**

26 Complemento:

27 Cod. Bairro: **211**28 Bairro: **AVENTUREIRO**

## Características do imóvel

52 Limite frontal: **3 - MURO**53 Calçada: **6 - CONCRETO ALISADO** Situação: **2 - REGULAR**54 Ocupação do lote: **4 - CONSTRUIDO**Conservação: **2 - BOA**55 Patrimônio: **2 - MUNICIPAL**

## Informações sobre a obra

- Data de emissão do alvará de construção:
- Número do requerimento do alvará de construção:
- Data de emissão do certificado de conclusão de obra:
- Número do requerimento do certificado de conclusão de obra:

- Número do alvará de construção:
- Número do certificado de conclusão de obra:

## Características do lote

56 Situação: **1 - MEIO DE QUADRA**57 Tipo de ocupação: **1 - ÚNICA**58 Irreg. na ocupação: **1 - NÃO CONSTATADA**59 Irreg. no lote: **1 - NÃO TEM**60 Topografia: **1 - PLANO**61 Pedologia: **1 - NORMAL**62 Forma: **1 - REGULAR**63 Início Superf. Principal: **1 - NO NÍVEL**64 Permissão de uso: **Tem**Exceção testada: **Não**

## Dimensões

65 Área do terreno (m<sup>2</sup>): **3.686,00**66 Testada principal (m): **74,00**67 Área tributável (m<sup>2</sup>): **3.686,00**68 Número de frentes: **1**69 Testada pavimentação (m): **74,00**70 Testada iluminação (m): **0**- Meio fio: **POSSUI**- Coleta de lixo: **3 VEZES POR SEMANA**- Área construída (m<sup>2</sup>): **1783,34**

## Observações

16/11/2008 - Alterado nome da rua conf. Lei nº 5.321/05 que denomina vias públicas - 09/12/05.  
 15/12/2009 - adicionada **U.A 001** conforme recadastramento univille.  
 25/07/2019 - Calçada cadastrada conforme certificado de calçadas processo nº 00243/2019 emitido no dia 11/02/2019.  
 21/09/2020 - Número 75 de acordo com a declaração de numeração nº 31948/2020. Processo SEI nº Sei nº 19.0.098323-B.

## Unidades autônomas

CC\* Und. Autônoma 0

Proprietário: **MUNICÍPIO DE JOINVILLE**Logradouro: **RUA JOSE FRANCISCO VIEIRA**

Complemento:

Und. Autônoma 1

Proprietário: **MUNICÍPIO DE JOINVILLE**Logradouro: **RUA JOSE FRANCISCO VIEIRA**

Complemento:

Informações obtidas em 23/09/2021 às 09:12 por u90951

ANEXO III – MEMORANDO SECRETARIA DA SAÚDE



**Prefeitura de Joinville**

MEMORANDO SEI N° 0010268380/2021 - SES.DAF

Joinville, 26 de agosto de 2021.

À SEINFRA

Cumprimentando-os cordialmente, visando subsidiar o Projeto de Lei Ordinária que Autoriza o Executivo Municipal a permissionar o uso de espaço localizado nas dependências da Unidade de Pronto Atendimento Leste, para prestação de serviços de análises clínicas, conforme processo SEI 21.0.072083-4 (uma sala de 21,16 m<sup>2</sup> e outra sala com 7,99 m<sup>2</sup>, sem prejuízo da normal utilização do prédio público), solicitamos a essa Secretaria que avalie o local com o objetivo de estabelecer um valor mensal da cessão do espaço.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Fabrizio da Rosa, Diretor (a) Executivo (a)**, em 27/08/2021, às 18:03, 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 **0010268380** e o código CRC **A1A1C7A5**.

Rua Doutor João Colin, 2719 - Bairro Santo Antônio - CEP 89218-035 - Joinville - SC -  
[www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)

21.0.186969-6

0010268380v8

**ANEXO IV – PESQUISA DE MERCADO**  
**TABELA ELEMENTOS AMOSTRAIS – LOJAS DE RUA**

EL.	FONTE	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	ÁREA	UNITÁRIO	DATA	SALÁRIO	CUB DEPRECIADO
1	Anagê Imóveis	Rua Comandante Eugenio Lepper, 41	Centro	1.100,00	15,00	73,33	1,00	6,26	1.709,52
2	Anagê Imóveis	Rua Lajes, 457	Centro	2.120,00	20,00	106,00	1,00	6,26	2.919,54
3	Anagê Imóveis	Rua Quinze de Novembro, 357	Centro	3.300,00	22,00	150,00	1,00	6,26	2.849,54
4	Anagê Imóveis	Rua Anita Garibaldi, 276	Anita Garibaldi	2.050,00	51,00	40,20	1,00	4,24	3.932,25
5	Anagê Imóveis	Rua São Joaquim, 17	Centro	3.300,00	28,00	117,86	1,00	6,26	2.970,51
6	Anagê Imóveis	Rua Quinze de Novembro, 357	Centro	7.100,00	45,00	157,78	1,00	6,26	2.849,54
7	Anagê Imóveis	Rua São Joaquim, 17	Centro	5.700,00	45,00	126,67	1,00	6,26	2.970,51
8	Anagê Imóveis	Rua Germano Stein, 249	América	1.950,00	67,00	29,10	1,00	5,74	1.388,98
9	Anagê Imóveis	Rua Max Colih, 1143	América	3.200,00	66,00	48,48	1,00	5,74	1.742,72
10	Nobres Imóveis	Rua Quinze de Novembro, 1627	América	3.000,00	110,00	27,27	1,00	5,74	2.703,64
11	Cleidi Imóveis	Rua Coelho Neto x Rua Marcos Weimut	América	3.500,00	86,00	40,70	1,00	5,74	3.932,25
12	Fernanda L. Teixeira de Freitas	Rua Anita Garibaldi, 574	Anita Garibaldi	2.800,00	95,00	29,47	1,00	4,24	2.978,28
13	Presente Imóveis Ltda.	Rua Nove de Março, 737	Centro	2.500,00	90,00	27,78	1,00	6,26	2.842,95
14	Imoville Emp. Imobiliários	Rua João Pessoa, 925	América	1.400,00	47,00	29,79	1,00	5,74	2.849,54
15	Cleidi Imóveis	Rua Marques de Olinda	América	1.200,00	35,00	34,29	1,00	5,74	1.388,98
16	Cleidi Imóveis	Rua Dona Francisca, 1700	Saguaçu	2.100,00	55,00	38,18	1,00	3,60	2.614,08
17	Zibeli Imóveis	Avenida Aluisio Pires Condeixa, 2763	Saguaçu	2.000,00	40,00	50,00	2,00	3,60	1.742,72
18	Anagê Imóveis	Rua Tres de Maio, 43	Centro	2.200,00	40,00	55,00	2,00	6,26	2.299,27
19	Presente Imóveis Ltda.	Rua Frederico Hubner, 57	América	2.200,00	54,00	40,74	1,00	5,74	1.551,45
20	Anagê Imóveis	Rua Abdon Batista, 121 loja 6	Centro	2.000,00	40,00	50,00	1,00	6,26	2.703,64
21	Imoville Emp. Imobiliários	Rua Otto Boehm, 636	América	830,00	15,00	55,33	1,00	5,74	2.614,08
22	Anagê Imóveis	Rua Nove de Março, 854	Centro	3.000,00	80,00	37,50	2,00	6,26	2.978,28
23	Manchester imóveis	Rua João Pessoa, 88	Saguaçu	2.100,00	87,00	24,14	1,00	3,60	2.552,14
24	Anagê Imóveis	Rua Nove de Março, 870	Centro	3.500,00	116,00	30,17	1,00	6,26	2.995,27
25	Zibeli Imóveis	Rua Tres de Maio, 58	Centro	1.300,00	49,00	26,53	2,00	6,26	2.614,08
26	Anagê Imóveis	Rua Tres de Maio, 58 loja 03	Centro	1.500,00	40,00	37,50	2,00	6,26	2.614,08
27	RDA Consultoria	Rua Mario Lobo, 61	Centro	1.600,00	36,00	44,44	2,00	6,26	2.703,64
28	Prime Administradora	Rua Luiz Niemeyer, 53	Centro	500,00	30,00	16,67	2,00	6,26	1.742,72
29	Prime Administradora	Rua Anita Garibaldi, 133	Anita Garibaldi	1.200,00	31,00	38,71	2,00	4,24	2.189,29
30	Anagê Imóveis	Rua Getúlio Vargas, 377	Bucarein	1.600,00	35,00	45,71	2,00	3,90	2.614,08
31	Anagê Imóveis	Rua Guaíra, 595 sala 3	Iriú	1.500,00	97,00	15,46	3,00	2,12	2.189,29
32	Anagê Imóveis	Rua Guaíra, 595 sala 6	Iriú	850,00	42,00	20,24	3,00	2,12	2.488,44
33	Anagê Imóveis	Rua Guaíra, 595 sala 7	Iriú	950,00	47,00	20,21	3,00	2,12	2.488,44
34	Anagê Imóveis	Rua Albano Schmidt, 1060 sala 03	Iriú	1.600,00	61,00	26,23	3,00	2,12	2.487,81
35	Anagê Imóveis	Rua Albano Schmidt, 1060 sala 04	Iriú	1.600,00	51,00	31,37	3,00	2,12	2.971,27
36	Imobiliária Brieftig	Avenida Prefeito Wittich Freitag, 1600	Iriú	3.600,00	118,00	30,51	3,00	2,12	2.971,27
37	Zibeli Imóveis	Rua Iriú, 1777	Iriú	1.500,00	50,00	30,00	3,00	2,12	1.764,50
38	Zibeli Imóveis	Rua Iriú, 2060	Iriú	900,00	40,00	22,50	3,00	2,12	1.764,50

\* Elemento amostral não utilizado

## ANEXO V – MEMORIAL DE CÁLCULO

**TABELA TIPO, IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS ELEMENTOS  
AMOSTRAIS – VARIÁVEL CUB DEPRECIADO**

CUB DEPRECIADO: Variável dependente que utiliza o valor do CUB R8N, Padrão de acabamento e a Idade Aparente da edificação bem como o estado de conservação de acordo com a tabela de Heidecke.

Este estudo foi realizado pelo IBAPE SP para cálculo das edificações no método evolutivo e serve também para comparação entre os dados amostrais no método comparativo direto de dados de mercado.

A vantagem da utilização é unir a variável Padrão de Acabamento, a variável Idade Aparente e a variável Estado de conservação em uma única variável.

Item	Tipo	Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Estado	Residual	Vlr Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
1	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	20	70	2	0,2	2.043,40	83,7%	1.709,52
2	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	2	0,2	3.090,64	94,5%	2.919,54
3	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	10	60	1,5	0,2	3.090,64	92,2%	2.849,54
4	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1	60	1	0,2	3.959,08	99,3%	3.932,25
5	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	5	70	1,5	0,2	3.065,10	96,9%	2.970,51
6	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	10	60	1,5	0,2	3.090,64	92,2%	2.849,54
7	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	5	70	1,5	0,2	3.065,10	96,9%	2.970,51
8	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	20	70	2	0,2	1.660,26	83,7%	1.388,98
9	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	20	70	1,5	0,2	2.043,40	85,3%	1.742,72
10	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	15	60	1,5	0,2	3.090,64	87,5%	2.703,64
11	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1	60	1	0,2	3.959,08	99,3%	3.932,25
12	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	1,5	0,2	3.090,64	96,4%	2.978,28
13	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	20	60	2	0,2	3.524,86	80,7%	2.842,95
14	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	10	60	1,5	0,2	3.090,64	92,2%	2.849,54
15	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	20	70	2	0,2	1.660,26	83,7%	1.388,98
16	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	20	70	1,5	0,2	3.065,10	85,3%	2.614,08
17	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	20	70	1,5	0,2	2.043,40	85,3%	1.742,72
18	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	15	70	1,5	0,2	2.567,02	89,6%	2.299,27
19	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	10	70	1,5	0,2	1.660,26	93,4%	1.551,45
20	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	15	60	1,5	0,2	3.090,64	87,5%	2.703,64
21	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	20	70	1,5	0,2	3.065,10	85,3%	2.614,08
22	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	60	1,5	0,2	3.090,64	96,4%	2.978,28
23	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1	70	1	0,2	2.567,02	99,4%	2.552,14
24	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	5	70	1,5	0,2	3.090,64	96,9%	2.995,27
25	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	20	70	1,5	0,2	3.065,10	85,3%	2.614,08
26	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	20	70	1,5	0,2	3.065,10	85,3%	2.614,08
27	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	15	60	1,5	0,2	3.090,64	87,5%	2.703,64
28	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	20	70	1,5	0,2	2.043,40	85,3%	1.742,72
29	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	20	70	1,5	0,2	2.567,02	85,3%	2.189,29
30	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	20	70	1,5	0,2	3.065,10	85,3%	2.614,08
31	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	20	70	1,5	0,2	2.567,02	85,3%	2.189,29
32	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	5	70	1	0,2	2.567,02	96,9%	2.488,44
33	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	5	70	1	0,2	2.567,02	96,9%	2.488,44
34	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	5	70	1,5	0,2	2.567,02	96,9%	2.487,81
35	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	5	70	1	0,2	3.065,10	96,9%	2.971,27
36	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	5	70	1	0,2	3.065,10	96,9%	2.971,27
37	57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	20	70	1,5	0,2	2.068,94	85,3%	1.764,50
38	57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	20	70	1,5	0,2	2.068,94	85,3%	1.764,50
AVA	57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	15	70	1,5	0,2	2.068,94	89,6%	1.853,14

REFERÊNCIA: CUB R8N = R\$ 2128,74/m<sup>2</sup> – Sinduscon Santa Catarina 10/2021.

### CONSERVAÇÃO CONFORME ROSS HEIDECHE

Condições Físicas	Classificação	Est.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1
	MUITO BOM	1,5
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2
	INTERMÉDIO	2,5
Requer reparações simples	REGULAR	3
	DEFICIENTE	3,5
Requer reparações importantes	MAU	4
	MUITO MAU	4,5
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5

### VARIÁVEIS UTILIZADAS

N	Variável	Tipo	Definição	Tipo
	ÁREA	Quantitativa	Área do Imóvel (m <sup>2</sup> )	<p>UNITÁRIO = f( ÁREA )</p>
	CUB DEPRECIADO	Proxy	Valor do CUB depreciado considerando padrão, idade aparente e conservação do dado amostral	<p>UNITÁRIO = f( CUB DEPRECIADO )</p>
	SALÁRIO	Proxy	Salário médio, em salários mínimos, conforme Publicação Joinville Bairro a Bairro – Prefeitura Municipal de Joinville - 2017	<p>UNITÁRIO = f( SALÁRIO )</p>
	UNITÁRIO	Dependente	Valor Unitário em Reais / m <sup>2</sup>	

\* VARIÁVEL NÃO UTILIZADA



**Parâmetros de Análise das Variáveis:**

Variável	Amplitude	Escala	T-Student	Signif.	Det. Ajustado	Cresc. não linear
ÁREA	15,00 a 118,00	X	4,09	0,028	0,37863	-7,27%
CUB DEPRECIADO	1388,98 a 3.932,25	X	-1,53	13,55	0,56600	3,49%
SALÁRIO	2,12 a 6,26	1/X	4,82	0,01	0,29392	3,49%
UNITÁRIO	21,88 a 157,78	1/Y				

**Determinação Ajustado:** Calculado em modelo linear sem a presença da variável. Deve ser inferior ao Coeficiente Ajustado do Modelo Linear com a presença da variável: 0,58356

**Informações complementares:**

- Número de dados: 38
- Número de dados considerados: 35
- Outlier: 1
- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 1
- Grau de Liberdade: 31

**Modelo Linear de Regressão:**Linear

- Coeficiente de correlação: 0,78759
- Coeficiente de determinação: 0,62030
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,58356
- Fisher-Snedecor: 16,88127 / Significância < 0,01
- Durbin Watson: 2,07578 / Não auto-regressão: 90%

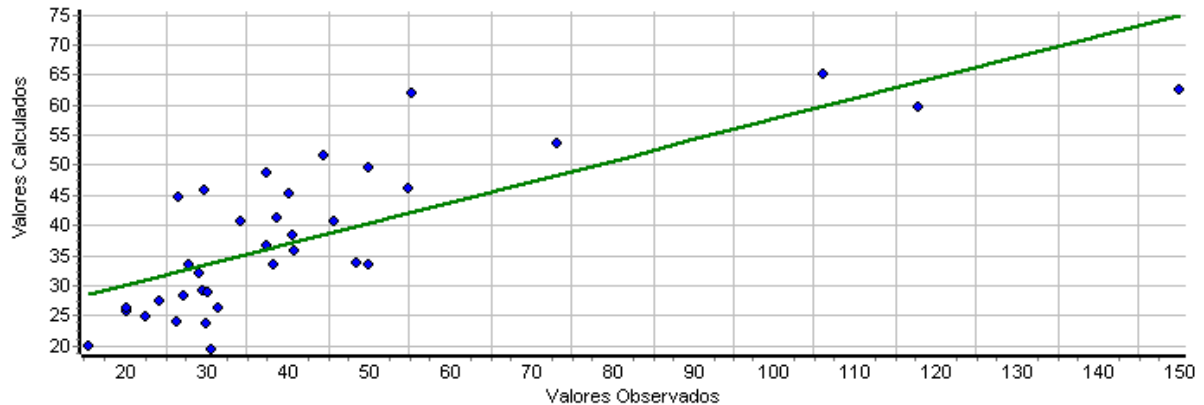
**Normalidade dos resíduos**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	97

**Equação de Regressão**

$$\text{UNITÁRIO} = 1 / ( 0,013156953 + 0,00020463115 * \text{ÁREA} + -3,5635662e-06 * \text{CUBDEPRECIADO} + 0,053162229 * 1/\text{SALÁRIO} )$$

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



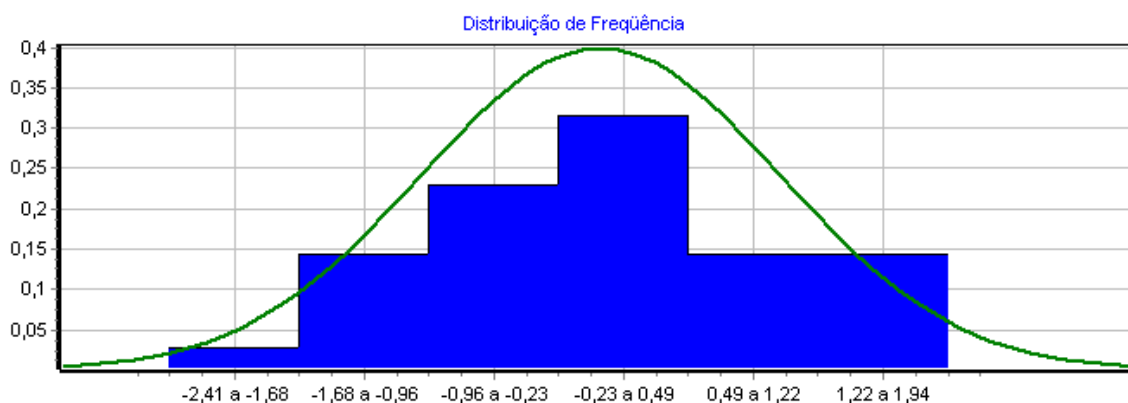
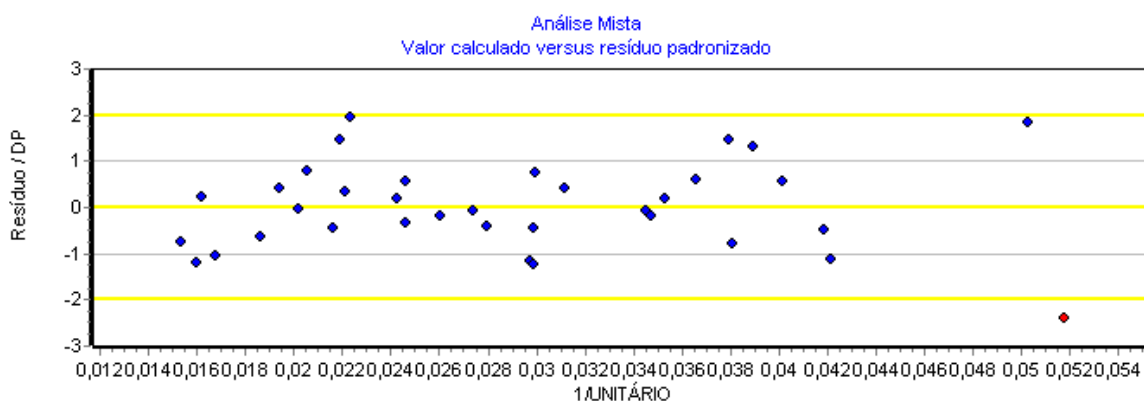
**Definições Básicas:**

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

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

- Matriz Superior – PARCIAIS
- Matriz Inferior – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	CUB DEPRECIADO	SALÁRIO	UNITÁRIO
ÁREA	x		37	27	59
CUB DEPRECIADO	x	26		6	27
SALÁRIO	1/x	16	-11		65
UNITÁRIO	1/y	52	-12	64	

**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão****Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados****Dados do imóvel avaliado:**

- ÁREA  $21,16 + 7,99 = 29,15$
- CUB DEPRECIADO 1.853,14
- SALÁRIO 2,12

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- UNITÁRIO Médio:  $26,60 * 29,15 = 775,39 \rightarrow \text{R\$ } 780,00 / \text{mês}$
- UNITÁRIO Mínimo:  $23,91 * 29,15 = 696,98 \rightarrow \text{R\$ } 700,00 / \text{mês}$
- UNITÁRIO Máximo:  $29,98 * 29,15 = 873,92 \rightarrow \text{R\$ } 875,00 / \text{mês}$

- VALORES PARA A LOCAÇÃO DAS DUAS SALAS.

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

TOTAL DE PONTOS = 16

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		26,60
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	23,91
	MÁXIMO	29,98
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-10,11%
	MÁXIMO	12,71%
<i>AMPLITUDE TOTAL</i>		22,82%


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

**GRAU DE PRECISÃO III**

CONCLUSÃO: ATINGIDO **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

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

## ANEXO VI – 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 Setembro/2021, para ser usado em Outubro/2021</b>								
<p>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>Outubro/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".</p> <p>"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."</p>								
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>								
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>								
<b>PADRÃO BAIXO</b>			<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
R-1	2.144,33	1,02%	R-1	2.558,37	0,85%	R-1	3.088,93	1,04%
PP-4	1.988,46	1,10%	PP-4	2.406,97	0,91%	R-8	2.507,66	1,03%
R-8	1.896,75	1,11%	R-8	2.128,54	0,92%	R-16	2.667,17	0,96%
PIS	1.517,59	0,97%	R-16	2.056,63	0,93%			
<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	2.458,19	1,04%	CAL-8	2.600,40	1,07%			
CSL-8	2.138,42	0,96%	CSL-8	2.314,74	0,96%			
CSL-16	2.862,10	0,96%	CSL-16	3.088,45	0,95%			
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>								
RP1Q	2.299,07	0,70%						
GI	1.207,30	0,94%						



1. Responsável Técnico

**AFONSO TROMPOWSKY MEYER**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 1700726382  
Registro: 140413-3-SC

Empresa Contratada: A M MEYER ENGENHARIA LTDA

Registro: 152260-5-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: Município de Joinville  
Endereço: AVENIDA HERMANN AUGUST LEPPER 10  
Complemento:  
Cidade: JOINVILLE  
Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 1.790,00  
Contrato: Celebrado em:

Honorários:  
Vinculado à ART:

Bairro: PREFEITURA MUNICIPAL  
UF: SC  
Ação Institucional:  
Tipo de Contratante:

CPF/CNPJ: 83.169.623/0001-10  
Nº: 10  
CEP: 89221-901

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Município de Joinville  
Endereço: AVENIDA HERMANN AUGUST LEPPER 10  
Complemento:  
Cidade: JOINVILLE  
Data de Início: 16/09/2021  
Finalidade:

Data de Término: 08/10/2021

Bairro: PREFEITURA MUNICIPAL  
UF: SC  
Coordenadas Geográficas:

CPF/CNPJ: 83.169.623/0001-10  
Nº: 10  
CEP: 89221-901  
Código:

4. Atividade Técnica

Avaliação	Laudo	Vistoria	Dimensão do Trabalho:	Unidade(s)
<b>Edificação de Alvenaria Para Fins Comerciais</b>			2,00	
<b>Terreno, Lote ou Gleba</b>			2,00	

5. Observações

Avaliação de imóveis com elaboração de laudo técnico conforme relação no verso. Laudos J84, J85, J86, J87C.

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 em 08/10/2021: TAXA DA ART A PAGAR
- Valor ART: R\$ 88,78 | Data Vencimento: 18/10/2021 | Registrada em: 08/10/2021
- Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número: 14002104000500593
- 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 Outubro de 2021

AFONSO TROMPOWSKY MEYER

462.393.169-20

Contratante: Município de Joinville

83.169.623/0001-10



Secretaria de  
Infraestrutura Urbana

**VERSO ART 27 2021 7988184-0**

#	LAUDO	ID	LOCAL	BAIRRO	INSC. CADASTRAL	MATRÍCULA	ÁREA (m²)
1	J84-2021	Locação 4 Galpões	Rua Raymundo Welter	Zona Ind. Norte	12-1-41-90-6654	141.017 - 1ª Circ.	2.452,70
2	J85-2021	Unid. Pronto Atendimento	Rua José Francisco Vieira	Aventureiro	12-1-30-20-3146	108.318 - 1ª Circ.	722,00
3	J86-2021	Desapropriação	Rua Doutor Placido Gomes	Anita Garibaldi	13-20-13-56-1824	146 - 2ª Circ.	3.686,00
4	J87C-2021	Desapropriação	Avenida Santos Dumont	Zona Ind. Norte	12-1-41-90-4730	146.773 - 1ª Circ.	14.000,00