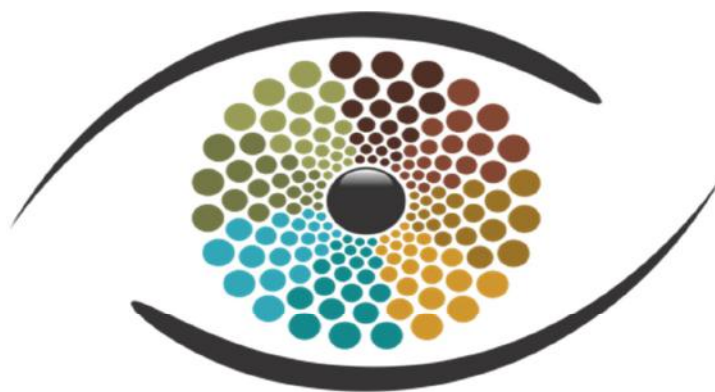


ESTUDO DE IMPACTO DE VALORIZAÇÃO / DESVALORIZAÇÃO DE  
IMÓVEIS VIZINHOS AO EDIFÍCIO GARAGEM HOSPITAL DE OLHOS  
SADALLA AMIN GHANEM LTDA



HOSPITAL DE OLHOS  
**SADALLA AMIN GHANEM**

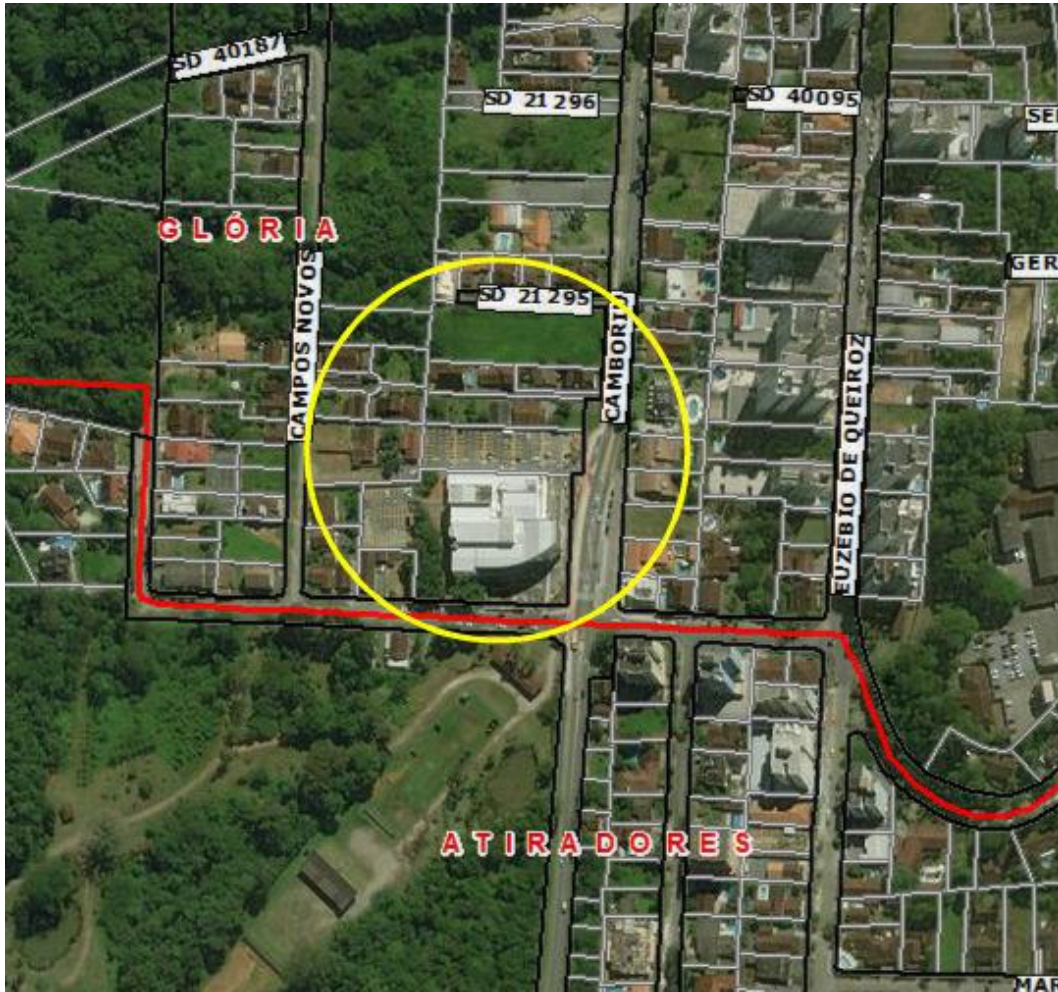


## SUMÁRIO

|   |        |
|---|--------|
| 01 - Apresentação.....                                  | Pág.03 |
| 02 – Introdução / Método Utilizado.....                 | Pág.04 |
| 03 - Principios.....                                    | Pág.05 |
| 3.1 - Objeto Principal.....                             | Pág.05 |
| 3.2 – Identificação.....                                | Pág.05 |
| 04- Projeto da Elevação Frontal – Edifício Garagem..... | Pág.06 |
| 05 – Imagem do Local da Construção.....                 | Pág.07 |
| 5.1 – Mapa Influências Naturais e Zoneamento.....       | Pág.07 |
| 06 – Descrição .....                                    | Pág.08 |
| 07 – Parecer Técnico (Foto Vizinhança) .....            | Pág.09 |
| 08 – Imagem (Imóveis-Descrição) .....                   | Pág.10 |
| 09 – Imagem (Imóveis-Descrição) .....                   | Pág.11 |
| 10– Imagem (Imóveis-Descrição) .....                    | Pág.12 |
| 11 – Imagem (Imóveis-Descrição) .....                   | Pág.13 |
| 12– Imagem (Imóveis-Descrição) .....                    | Pág.14 |
| 13– Imagem (Imóveis-Descrição) .....                    | Pág.15 |
| 14– Imagem (Imóveis-Descrição) .....                    | Pág.16 |
| 15– Imagem (Imóveis-Descrição) .....                    | Pág.17 |
| 16 – Imagem (Imóveis-Descrição) .....                   | Pág.18 |
| 17 – Imagem (Imóveis-Descrição) .....                   | Pág.19 |



|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| 18 – Imagem (Imóveis-Descrição) ..... | Pág.20 |
| 19 – Imagem (Imóveis-Descrição) ..... | Pág.21 |
| 20 – Imagem (Imóveis-Descrição) ..... | Pág.22 |
| 21 – Amostra (Venda) .....            | Pág.23 |
| 22- Amostra (Locação) .....           | Pág.24 |
| 23- Parecer Final.....                | Pág.25 |
| 24 – Dados do Avaliador.....          | Pág.26 |
| 25 – Assinatura / Data.....           | Pág.27 |



ESTUDO DE IMPACTO DE VALORIZAÇÃO/DESVALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
VIZINHOS AO HOSPITAL DE OLHOS SADALLA AMIN GHANEM LTDA





O estudo determina a valorização ou a desvalorização dos imóveis entorno do empreendimento do Edifício Garagem do Hospital de Olhos Sadalla Amin Ghanem Ltda, localizado a rua Camboriú,55, Bairro Glória, município de Joinville – SC, em razão da implantação do citado empreendimento. Apresentaremos um estudo detalhado e o impacto nos valores dos imóveis vizinhos que ocorrerá após a construção. Estamos utilizando o método de levantamento de dados de todos os imóveis individualmente, com suas características e atualizando os valores pelo método de HOMOGENIZAÇÃO DOS DADOS de forma que os mesmos são comparados com os imóveis comercializados nos últimos 12 meses.

Os fatores que impactam negativamente e positivamente os vizinhos podem ser analisados no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, mas os impactos nos valores dos imóveis do Bairro podem ser mensurados e avaliados com instrumentos e dados técnicos comprovados. Os imóveis (Terrenos) serão avaliados através das suas características referente a localização, Tamanho, Frente, Topografia, etc., utilizando a planilha de cálculo definindo os valores atualizados dos imóveis entorno do empreendimento do Edifício Garagem do Hospital Sadalla Amin Ghanem Ltda. Tem-se aí o valor apenas do terreno. Pode-se então ter uma base comum de comparação de imóveis sem as benfeitorias. As edificações foram avaliadas no valor do Custo Unitário Básico – CUB/SC, aplicado o fator de desvalorização em razão da idade.

Iremos utilizar o nível de rigor como sendo o de PRECISÃO NORMAL, uma vez que para a adoção deste nível, estaremos atrelados à Norma Técnica 14.653. Emitidos pela ABNT, que regulamenta a matéria. Aliado à nossa experiência profissional na área imobiliária, cuja inscrição junto ao conselho de classe sob nº. 9412, bem como obedecendo às determinações do CRECI - 11 Regiões, no Estado de Santa Catarina Nº. 033-2004 que normatiza a emissão de documentos de avaliação. Conforme o disposto na resolução COFECI nº. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PTAM.



O presente estudo obedeceu aos seguintes princípios:

1. Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
2. Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
3. O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
4. Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
5. Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, as conclusões da presente avaliação;
6. O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
7. Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
8. As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planos de Mudanças da destinação da área foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
9. O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo N°. 0332004 do CRECI 11região - SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI N°. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
10. Por oportuno, esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente trabalho.
11. **OBJETO PRINCIPAL** - Avaliação do perfil atual no entorno, custos médios de comercialização de imóveis, avaliação da implantação do empreendimento no momento atual e no futuro;

**EDIFÍCIO GARAGEM – HOSPITAL DE OLHOS SADALLA AMIN GHANEM**

Endereço Rua Camboriú, 35, Eixo Marquês de Olinda - Bairro Glória - Joinville/SC

CNPJ 00.750.846/001-49 - Inscrição Imobiliária – 13.20.12.92.0443.0000

Inscrição Imobiliária – 13.20.12.92.0434.0000

As Matrículas estão em processo de unificação.

Área total do terreno 3.869,80 m<sup>2</sup>. Área a ser construída 20.105,55 m<sup>2</sup>.

Taxa de Ocupação: 69,96%



ELEVAÇÃO FRONTAL - BORGES E ROBLES ARQUITETURA





Rua: camboriu  
Terreno 2.299,00m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-92-443



MAPA DE INFLUENCIAS NATURAIS E ZONEAMENTO





A área de influência do empreendimento é caracterizada por residências unifamiliares e áreas de preservação e em pleno crescimento para estabelecimentos comerciais e serviços.

Considerando as características atuais de uso e ocupação do solo do entorno foi realizada breve pesquisa dos valores dos imóveis disponíveis para venda na região (por m<sup>2</sup> de área construída).

Mercado imobiliário – valores médios TIPO AMOSTRA VALOR POR m<sup>2</sup> VENDA – supõe-se que a implantação do empreendimento em destaque irá promover um aquecimento da demanda imobiliária na região, com aceleração da ocupação de lotes baldios e construção / conversão de edificações para uso comercial. Com base nas informações acima e na pesquisa de mercado, pode-se afirmar que, as condições para venda de imóveis na região estão em alta, tendo em vista a escassez de terrenos no centro de Joinville, a proximidade com importantes equipamentos urbanos.

Mesmo considerando que o mercado imobiliário já precificou uma valorização, dado o estágio avançado da obra do Hospital, estima-se que a conclusão do empreendimento deverá promover uma valorização imobiliária de média magnitude e de incidência local, com abrangência estimada para a área de influência. Dentro destes, encontra-se a opção de usos residenciais multifamiliar, como edifícios de apartamentos. Desta forma, a futura função do empreendimento enquadra-se no zoneamento em que estará inserido. Observando o entorno imediato do imóvel, pode-se notar diversos usos, havendo a predominância de usos residenciais.

Dados base dos imóveis pesquisados.

Uso e ocupação do solo De acordo com o Anexo II da Lei Complementar Municipal n° 312/2010 (Altera e dá nova redação à Lei Complementar n° 27, de março de 1996, que atualiza as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Joinville e dá outras providências)



PARECER TÉCNICO ENTORNO DO EDIFÍCIO GARAGEM -  
HOSPITAL DE OLHOS SADALLA AMIN GHANEM LTDA.



Rua: Desemb. Nelson Nunes esq. Euzébio de Queiroz, 770 Terreno 712,00m<sup>2</sup> Edif. 286,50m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-964



Rua: Euzébio de Queiroz, 490 - Imóvel sendo ofertado para venda, Anagê Cod. 14127  
Valor R\$ 1.200.000,00 Terreno 400m<sup>2</sup> Edif. 172,80  
Inscr Imob: 13-20-12-93-911





Rua: Euzébio de Queiroz, 476 - Sendo ofertado pela Nobres Imóveis para venda (VT017)  
Por R\$ 1.500.000,00 Terreno 500,00m<sup>2</sup> Edif. 110,00m<sup>2</sup>  
R\$ 13-20-12-93-894



Rua: Euzébio de Queiroz, 462 Edif. Antoni Gaudi  
Terreno 1.440,00m<sup>2</sup> Aptos. 73,18m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-875





Rua: Euzébio de Queiroz, 418 Edif. Splendore  
Terreno 2.211,00m<sup>2</sup> Aptos. 152,00 m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-832

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a smaller 'P'.



Rua: Euzébio de Queiroz, 388 Edif. Toronto  
Terreno 2.244,00m<sup>2</sup> Aptos. 129,49m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-799

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' and 'P' intertwined.



Rua: Euzébio de Queiroz, 322 Edif. Saint Teresa  
Terreno 2.100,00m<sup>2</sup> Aptos. 147,00m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-732

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'D' followed by a smaller, circular mark.



Rua: Desembargador Nelson Nunes Guimarães  
Terreno Baldio 2.755,00 m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-1010



Rua: Desembargador Nelson Nunes Guimarães, 800  
Terreno 409,00m<sup>2</sup> Edif 321,55m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-1029







Rua: Desembargador Nelson Nunes Guimarães, 818  
Terreno 478,00m<sup>2</sup> Edif. 1.036,94m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-1055



Rua: Camboriu  
Terreno 817,00m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-55





Rua: camboriu, 160  
Terreno 817,00m<sup>2</sup> X 2 = Total 1.634,00m<sup>2</sup> Edif. 705,18m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-74 e 13-20-12-93-93



Rua: Camboriu, 98  
Terreno 1.634,00m<sup>2</sup> Edif. 1,129,58m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-131





Rua: Camboriu, 200  
Terreno 817,00m<sup>2</sup> Edif. 467,27m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-36



Rua: Camboriu, 140  
Terreno 720,00m<sup>2</sup> Edif. 258,30m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-169



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a smaller loop below it.



Rua: Camboriu, 910 Hospital de Olhos  
Terreno 7.232,47m<sup>2</sup> Edif. 10.200,72m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-92-599



Rua: Camboriu, 85  
Terreno 633,00 m<sup>2</sup> Edif. 354,19m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-92-418





Rua: Campos Novos esq. Desembargador Nelson N. Guimarães, 982  
Terreno 935,99m<sup>2</sup> Edif. 211,26m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-92-600



Rua: Camboriu  
Terreno 2.848,86m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-92-402





Rua: Camboriu, 230 Espaço Marques  
Terreno 2.746,27 m<sup>2</sup> 10 salas com 99,00m<sup>2</sup> / Locação R\$ 4.500,00 por unidade  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-277



Rua: Euzébio de Queiroz, 444 - Terreno Baldio 1.430,00 m<sup>2</sup>  
Inscr. Imob: 13-20-12-93-851



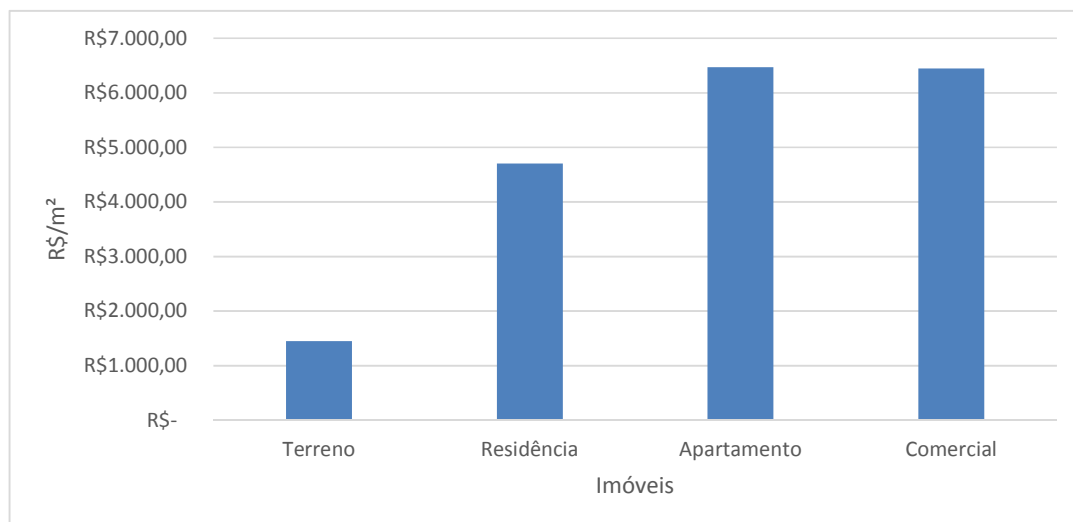
**TERRENO** – Rua Desembargador Nelson Nunes Guimarães, – Joinville, SC. Terreno com 2.755,00 metros quadrados, no Valor de R\$: 4.000.000,00 (Quatro Milhões) **Fonte de Informação: Vendido por Roger Corretor de Imóveis (47) 996219520**

**RESIDÊNCIA** – Rua Euzébio de Queiroz, Sobrado Residencial com 402,00 m<sup>2</sup>, Terreno com 310,00 m<sup>2</sup> Valor de Venda R\$: 1.890.000,00 (Um Milhão e Oitocentos e Noventa Mil Reais.) **Fonte de Informação: W Prime Imóveis.**

**APARTAMENTO** – RESIDENCIAL FRANKFURT – Apto 203 com 193,08 área útil Rua Desembargador Nelson Nunes Guimarães, Atiradores Valor de Venda R\$: 1.250.000,00 (Um Milhão Duzentos e Cinquenta Mil Reais.) **Fonte de Informação: Koncreta Imóveis.**

**COMERCIAL** – Prédio Comercial MTC, Rua Marquês de Olinda, bairro Glória. Com 450,00 metros quadrados de área útil Valor de Venda R\$: 2.900.000,00 (Dois Milhões Novecentos Mil Reais.). **Fonte de Informação: Construtora Gabarito.**

**PLANILHA DOS VALORES ATUAIS (Venda imóveis novos/terrenos limpos e planos/ imóveis comerciais novos e térreos)**





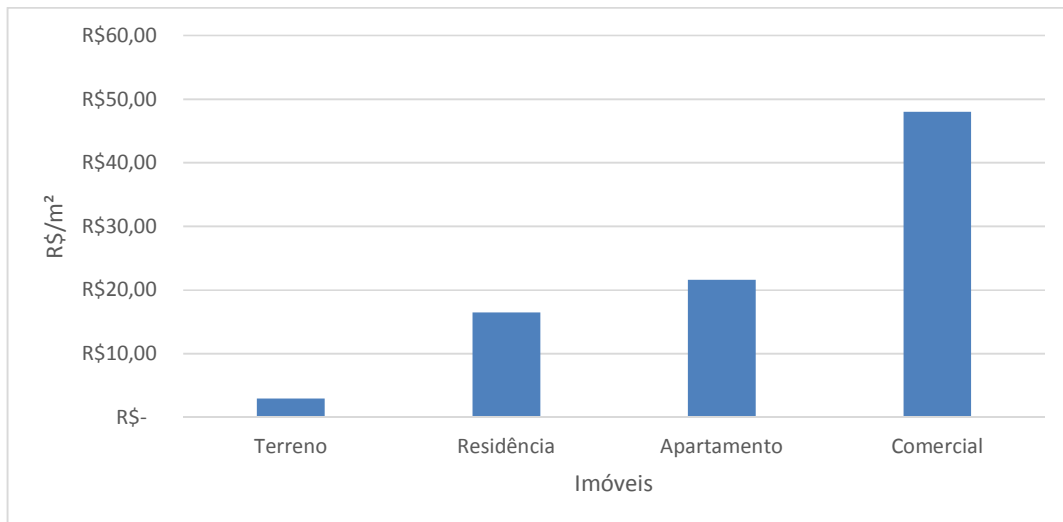
**TERRENO** – Com 1.608,00 metros quadrados na Rua Ottokar Doerfel esquina com a Rua Corupa. Oferta de Locação no valor de R\$: 4.800,00 (Quatro Mil e Oitocentos Reais.) **Fonte de Informação: Anagê Imóveis.**

**RESIDÊNCIA** – Rua Alberto Kroehne, Atiradores, 350,00 metros quadrados. Oferta de Locação. R\$ 5.800,00 (Cinco Mil e Oitocentos Reais.) **Fonte de Informação: Sobrado Imóveis.**

**APARTAMENTO** – EDIFÍCIO TORONTO - APTO C/ 129,49 m<sup>2</sup>, Rua Euzébio de Queiroz , Glória – Joinville, SC. Oferta de Locação no Valor de R\$: 2.800,00 (Dois Mil e Oitocentos Reais.) **Fonte de Informação: Anagê Imóveis.**

**COMERCIAL** - Rua Camboriu,230, Glória – Joinville, SC. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13-20-12-93-277 Terreno com 2.746,27 metros quadrados, com 10 salas para locação de 93,00 metros quadrados no Valor de R\$: 4.500,00 (Quatro Mil e Quinhentos Reais.) A unidade **Fonte de Informação: GV Empreendimentos Imobiliários.**

**PLANILHA DOS VALORES ATUAIS (Locação imóveis novos / terrenos limpos e planos / imóveis comerciais novos e térreos)**





## PARECER FINAL

O entorno imediato do imóvel apresenta um uso residencial / misto, com destaque ao crescimento do uso comercial e serviços na rua Camboriú – Eixo Marquês de Olinda. A via principal – Rua Camboriú – Eixo Marquês de Olinda. As Características dos imóveis encontrados são de vários segmentos de serviços como restaurantes, imobiliária, Hospital de Olhos, clínica médica, clínica veterinária entre outros; e também institucionais, como a área de treinamento do 62º Batalhão de Infantaria e o 8º Batalhão da Polícia Militar. Residência multifamiliar.

Analisando os itens de forma integrada, entende-se que determinados imóveis serão impactados por uma maior valorização (Imóveis Comercial - Terrenos). No entorno do imóvel está ocorrendo uma alteração em relação ao uso dos imóveis. O uso residencial, multifamiliar ou unifamiliar, está sendo substituído pelo uso comercial e de serviços. Esta mudança acontece devido ao crescimento do município e dos bairros, e a falta de terreno na área central de Joinville. Avenida Marquês de Olinda é a via principal de acesso da região Norte ao Sul, transformando um corredor rápido e eficiente.

É uma das regiões que está em pleno crescimento devido as suas características topográficas, e está caminhando para o perfil de avenida comercial.

Área de preservação e planejamento e a transformação de imóveis residências em comercial e entorno em prédios residenciais é um dos aspectos que vai caracterizando a região em um polo comercial e serviços. Com a implantação do HOSPITAL DE OLHOS SADALLA AMIN GHANEN em 2013 consolidou o crescimento da região mudando o perfil de residencial para comercial e serviço e o EDIFÍCIO GARAGEM DO HOSPITAL complementa o que já era previsto.

A desaceleração comercial destes últimos 2 anos, não comprometem a valorização, destacando um conjunto de fatores que favorecem o seu entorno. A indicação proveniente dos dados dos imóveis no bairro e o empreendimento em pauta não afeta negativamente o valor dos imóveis vizinhos.

## DADOS DO AVALIADOR

Mário José Pereira, brasileiro, casado, corretor de Imóveis. Residente e Domiciliada nesta cidade de Joinville – SC. Formação Profissional: Técnico em Arquitetura - Corretor de Imóveis (Creci-9412) - Avaliador de Imóveis (Faculdade Porto Belo).



### Clientes e referências:

- BANCO BRADESCO
- TRANSPORTADORA SUPER JÁ
- DR. LENILSON ALVES DOS SANTOS - Advogado
- BUSCAR
- CEB – CONEXÕES ESPECIAIS DO BRASIL
- 4º VARA DA JUSTIÇA DO TRABALHO DE JOINVILLE, SC - Estádio Caxias Futebol clube.
- COMERCIAL BONESSI
- DRA. MARIA LUIZA LOPES- Advogada
- WERNER.
- EMPRESA MEISTER S/A.
- IDEK COMERCIO DE FERRO E AÇO LTDA.
- TOTVS
- UNIMED JOINVILLE.
- IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS DE JOINVILLE
- AUTO ESCOLA AGUA VIVA

Mais informações sobre avaliação de imóveis e outros serviços entre em contato com: [mariopereiraimoveis@gmail.com](mailto:mariopereiraimoveis@gmail.com)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a smaller 'P' and some additional scribbles.



O presente parecer é composto de 27 páginas, assinadas pelo profissional abaixo:

Joinville, 23 de novembro de 2016.

Mário Pereira  
CRECI9412