

ESTUDO DE IMPACTO DE VALORIZAÇÃO / DESVALORIZAÇÃO DE
IMÓVEIS VIZINHOS DO GALPÃO COMERCIAL







SUMÁRIO

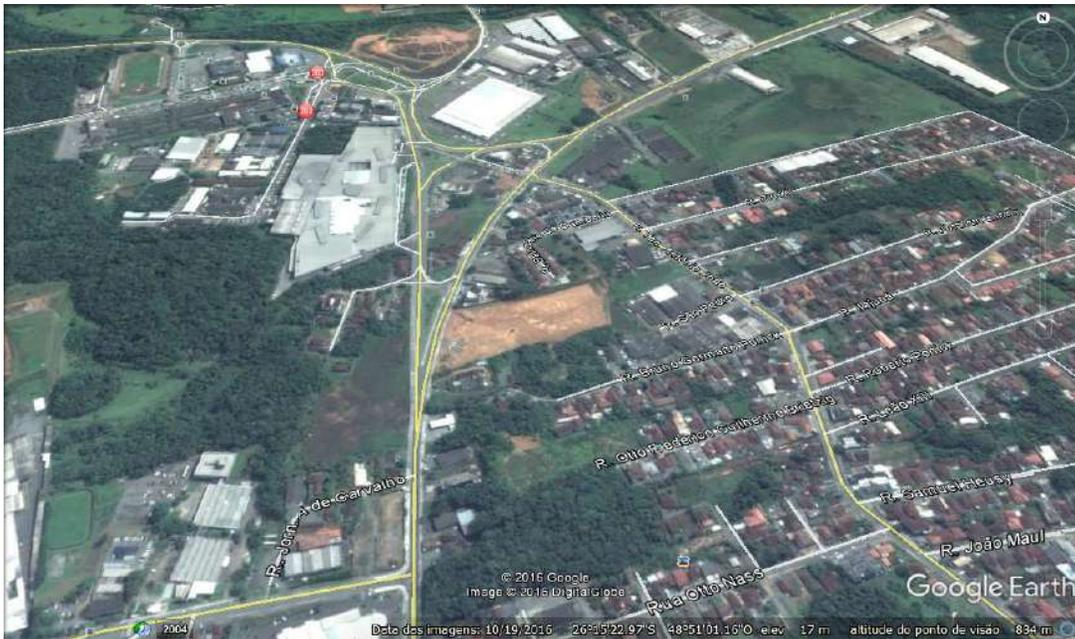
01 - Apresentação.....	Pág.03
02 –Localização.....	Pag.04
03 – Introdução.....	Pag.05
04 - Método Utilizado.....	Pág.06
05 – Mapa de Influências Naturais e Zoneamento.....	Pág.07
06- Área de Influência do Empreendimento.....	Pág.08
07 – Parecer Técnico	Pág.09
08 – Imagem	Pág.10
09 – Imagem	Pág.11
10– Imagem	Pág.12
11 – Imagem (Descrição)	Pág.13
12– Imagem (Descrição)	Pág.14
13– Imagem (Descrição)	Pág.15
14- Parecer Final.....	Pág.16
15 – Dados do Avaliador.....	Pág.17
16 – Assinatura / Data.....	Pág.18



Empreendedor	
Razão Social	IMOBILIARIA ZATTAR LTDA
CNPJ	83.503.896/000159
Endereço	Rua Itajaí, nº 85. Bairro: Centro. CEP: 89.201090. Joinville / Santa Catarina.
Empreendimento	
Atividade conforme COMDEMA nº 01/2013	71.11.20M – Galpão para locação e/ou usos diversos, comerciais e industriais.
Endereço	Avenida Rolf Wiest, S/N. Bairro: Bom Retiro. CEP: 89.223-005. Joinville / SC.
Localização	Coordenadas 26°15'27.08"Sul e 48°51'8.37"Oeste.
Matrícula do Imóvel	Matrícula nº 118.614 (Cartório de Imóveis de Joinville – 1ª Circunscrição).
Inscrição Imobiliária	12-00-23-17-1846
Área Total do Imóvel	20.546,30 m ²
Área a ser Construída	18.710,92 m ²



Localização do Futuro Empreendimento





ESTUDO DE IMPACTO DE VALORIZAÇÃO/DESVALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS VIZINHOS AO EMPREENDIMENTO

O estudo determina a valorização ou a desvalorização dos imóveis entorno do empreendimento do **GALPÃO COMERCIAL**, localizado na Avenida Rolf Wiest, S/N. Bairro: Bom Retiro, 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 os 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. 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 ao 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 n°. 9412, bem como obedecendo às determinações do CRECI - 11 Regiões, no Estado de Santa Catarina N°. 033-2004 que normatiza a emissão de documentos de avaliação. Conforme o disposto na 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.

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 da pesquisa, o imóvel avaliado, 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, às 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;





A área de influência do empreendimento é caracterizada por imóveis comerciais, serviços e instituições em pleno crescimento.

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 m² de área construída).

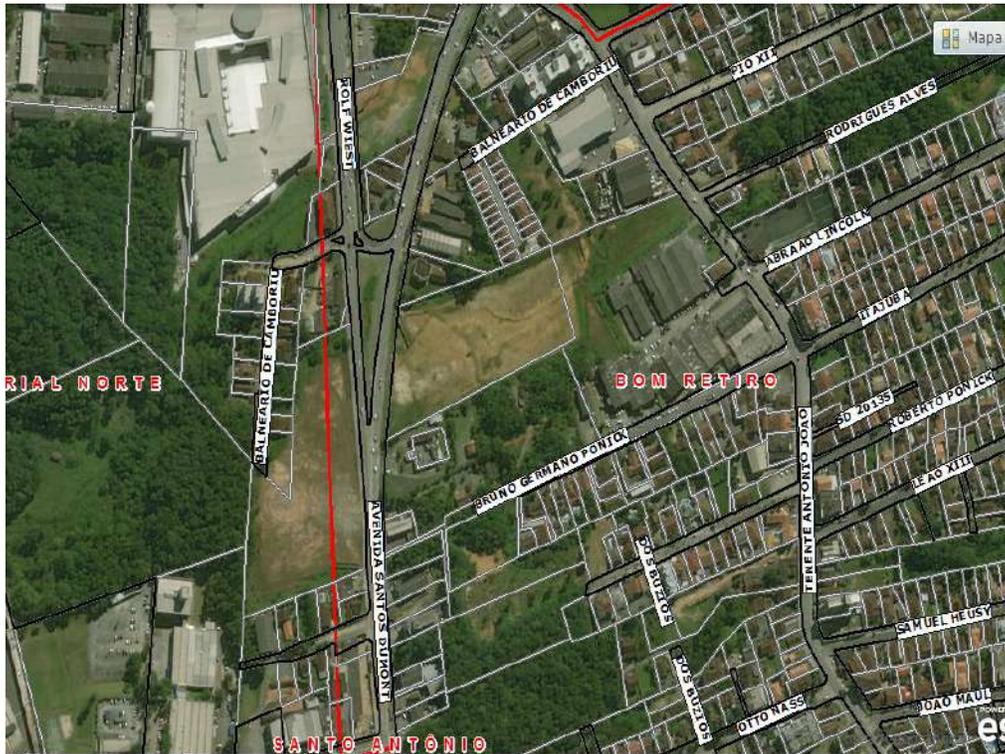
Mercado imobiliário – valores médios TIPO AMOSTRA VALOR POR m² VENDA – supõe-se que a implantação do empreendimento em destaque irá promover um aquecimento da demanda imobiliária na região, com aceleração da ocupação de lotes baldios e construção / conversão de edificações para uso comercial. Com base 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 ser um corredor de acesso ao aeroporto e ao centro de Joinville, e a proximidade com importantes equipamentos urbanos.

Mesmo considerando que o mercado imobiliário já precificou uma valorização, dado o estágio avançado do Shopping Garden, estima-se que a partir de 2010 após conclusão do empreendimento, houve 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 uso comercial e serviços.

Dados base dos imóveis pesquisados.

Uso e ocupação do solo de acordo com o Anexo II da Lei Complementar Municipal n° 470/2017 (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 EMPREENDIMENTO.





Avenida Santos Dumont.





Avenida Rolf West.



Rua Tenente Antônio João.





Bairro Bom Retiro era conhecido como Dona Francisca ou “Serrastrasse” (Estrada da Serra, uma alusão a Estrada Dona Francisca). A atual denominação surgiu em decorrência da existência de um time de futebol conhecido pelo nome de ‘Bom Retiro’, cujos jogos eram realizados no local onde hoje está estabelecido o Colégio Estadual “Plácido Olímpio de Oliveira”. As atividades econômicas eram baseadas na agricultura de subsistência e no comércio. Em 1956 uma comissão do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Joinville, entregou memorial reivindicatório ao governador Jorge Lacerda solicitando a instalação de uma faculdade.

Através da Avenida Santos Dumont se tem uma das vias de acesso mais importante do município;

Aeroporto Lauro Carneiro de Loyola, completou 44 anos de operações. Foi o primeiro terminal de passageiros da cidade, que na época chamava-se Terminal de Passageiros do Cubatão. No fim da década de 1990, a estrutura foi demolida para dar lugar ao novo aeroporto. O ano de 2015 foi o período de maior movimentação de passageiros na história do Aeroporto de Joinville, quando foram registradas 518,4 mil pessoas.

O Perini Business Park é o maior condomínio multissetorial do Brasil. Com mais de 2,8 milhões de metros quadrados de terreno, no coração do Distrito Industrial de Joinville.

Bairro Cubatão / Jardim Paraiso / Aventureiro / Jardim Sofia

As melhorias na infraestrutura só se realizaram a partir de meados da década de 1950.

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

1965 - Era Instalada em Joinville a Fundação Educacional da Região- FURJ uma entidade de direito privado, sem fins lucrativos, com autonomia didático-científica, administrativa, financeira e disciplinar, exercida na forma da lei e dos seus estatutos, mantenedora da região de Joinville - UNIVILLE.



1985 Faculdade de Engenharia de Joinville, torna-se Centro de Ciências Tecnológicas da UDESC



2010 inaugurava o Joinville Garten Shopping. O empreendimento horizontal construído na avenida Santos Dumont, próximo à UNIVILLE. Em um terreno de 75 mil metros quadrados. O entorno imediato do imóvel apresenta um uso residencial / misto, com destaque ao crescimento do uso comercial e serviços.

O Joinville Garten Shopping, empreendimento este que vem transformando toda a região e criando um novo eixo de negócios na cidade de Joinville, transformando a zona Norte.

2014 População de 12.674 habitantes Densidade demográfica: 3.241 hab./ km². 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, dos bairros, e a falta de terreno na área central de Joinville. Avenida Santos Dumont 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 Shopping Garden, consolidou-se o crescimento da região mudando o perfil de residencial para comercial e serviço e o galpão comercial complementa o que já era previsto.

TERRENOS: Rua expedicionário Antônio Elísio. (25 x 22) – Fonte Informação: Koncreta

RESIDÊNCIAS: Loteamento Santos Dumont, sobrado de 250,00 metros quadrados – Fonte de Informação: Visão

APARTAMENTO: O The One Garten . Localizado ao lado do Joinville Garten Shopping, o edifício foi construído em uma das mais valorizadas e procuradas regiões da cidade. Fonte de Informação: Construtora Vectra

COMERCIAL: O Auri Plaza Garten está localizado em um dos pontos de maior valorização de Joinville, ao lado do Garten Shopping e próximo às indústrias de grande porte, tanto nacionais quanto internacionais. É um projeto de altíssimo padrão, refletido em sua construção e acabamento, além de valorizar a cultura local. Pois é o primeiro edifício comercial sustentável de Joinville O primeiro do estado e um dos poucos do Brasil Leed Gold. Fonte de Informação: Koncreta.



A VALORIZAÇÃO em todos os segmentos favorece seu entorno.

A indicação proveniente dos dados dos imóveis no bairro e o empreendimento em pauta não afeta negativamente o valor dos imóveis vizinhos.



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).

Cientes 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
- HOSPITAL SADALLA AMIN GHANEN

Mais informações sobre avaliação de imóveis e outros serviços entre em contato com: mariopereiraimoveis@gmail.com



O presente parecer é composto de 18 páginas, assinadas pelo profissional abaixo:

Joinville, 28 de abril de 2017.

Mário Pereira
CRECI9412