

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC

Autos nº: 0303198-82.2018.8.24.0038

Ação: Falência de Empresário, Soc. Empresarias Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

Falido: Magna HB Empreendimentos e Participações Ltda.

Bem: Imóvel Rua Santa Catarina, nº 6.015 | Matrícula 13.759

O presente Laudo de Avaliação imobiliária foi produzido com base em informação obtidas nos autos nº 0303198-82.2018.8.24.0038 do processo de falência da empresa Magna HB Empreendimentos e Participações Ltda. Incluindo a documentação do imóvel objeto da análise, tais como matrículas, escrituras, memoriais descritivos de construção, documentação técnica de projeto de engenharia, as quais são admitidas como verdadeiras, seguras, atualizadas e confiáveis.

Aspectos ambientais, tais como contaminação do solo, subsolo, da água, supressão de vegetação ou outros tipos de danos causados ao meio ambiente, que necessitem de reparação ambiental não foram investigados. Os impactos desses eventuais danos ou o custo de sua reparação não foram considerados, para qualquer efeito, neste Laudo de Avaliação.

A elaboração deste Laudo de Avaliação contempla os métodos e critérios preconizados pelas Normas Técnicas da ABNT. A precificação de valor atual do imóvel é decorrente do Método Comparativo de Dados de Mercado para obtenção dos valores do terreno e Método da Quantificação do Custo para a avaliação das edificações e benfeitorias existentes.

1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

1.1 DESCRIÇÃO

"Terreno, de forma irregular, situado no lado Leste da Estrada Santa Catarina Km. 06, zona urbana, fazendo frente na dita estrada com duas linhas quebradas de 204,00 metros a primeira, a começar da divisa das terras de Alberto Wolfgramm, com as quais forma um ângulo interno de 66°36' e a segunda 181,80 metros, até encontrar a divisa das terras de Ervino Siedschlag com as quais forma um ângulo interno de 103°30'; daí quebra e segue com 60,00 metros, pelas terras do mesmo Ervino Siedschlag; então faz novo ângulo e segue na extensão de 100 metros, limitando-se com terras de Ervino Siedschlag e Walter Hille, quebrando novamente, segue com 36,00 metros, extremando ainda com terras de Walter Hille e até encontrar novamente a estrada Santa Catarina, segue por esta numa extensão de 95,00 metros, até encontrar um caminho conhecido por Estrada Pedreira, com a qual o terreno que está sendo descrito confronta no lado Sul, por toda extensão com 1 (uma) linha sinuosa, sendo a metragem em retangular, encontrada de 280,00 metros; a Leste extrema numa extensão de 528,80 metros com terras de Paulo Schulz e a Norte, com 311,50 metros, confrontando com terras de Alberto Wolfgram contendo a área de 164.555,00 metros quadrados."

1.2 ORIGEM

O imóvel em questão está matriculado no 2º Ofício de Registro de imóveis de Joinville sob o nº 13.759.

1.3 LOCALIZAÇÃO E ACESSO

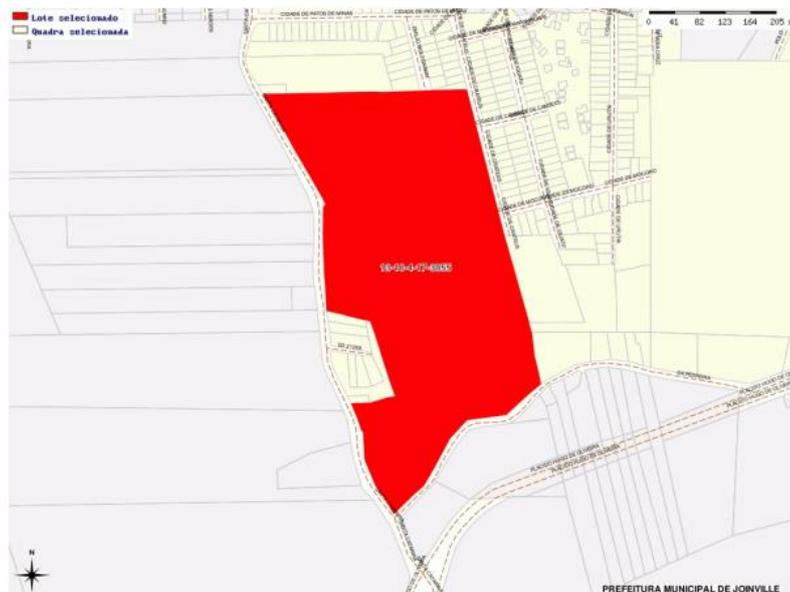
O referido imóvel está localizado a Rua Santa Catarina, nº 6.015, bairro Profipo, município de Joinville/SC. O acesso ao terreno em questão é bom, realizado a partir de vias com pavimentação asfáltica.

1.4 CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

A região é atendida por serviços de infraestrutura, tais como redes de energia elétrica, abastecimento de água, telefone, coleta de lixo, iluminação pública e pavimentação.

1.5 FORMA E ÁREA

Trata-se de um terreno com formato irregular, com área total de 164.555,00 m² como mostra a planta esquemática abaixo;



1.6 TOPOGRAFIA, VEGETAÇÃO E SOLO

O terreno possui topografia acidentada em aproximadamente 70% da sua totalidade, é composto por aproximadamente 60% de sua área por pastagem e vegetação rasteira e o restante 40% por mata nativa em regeneração. Possui um lago na entrada da propriedade, com área aproximada de 4.000,00 m² e apresenta solo com compactação firme em 90% da área avaliada.





1.7 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão existem benfeitorias em bom estado de conservação, com área útil construída total (edificações 01 a 04) que totalizam 390,00 m².

Também possui escombros de uma casa de alvenaria (edificação 05), em avançado estado de decomposição, formada por um casarão, área de garagens e área de lazer, totalizando aproximadamente 700 m².

Edificação	Descrição	Área m ²
01	Casa plana mista	200,00
02	Galpão de madeira - Cocheira	80,00
03	Galpão de madeira - Depósito	60,00
04	Casa de alvenaria	50,00
05	Casa de alvenaria - Escombros	700,00
Total		1.090,00

- 1) Uma casa plana, de construção mista, em bom estado de conservação com aprox. 200 m²;



- 2) Um galpão de madeira, utilizado como cocheira, com aproximadamente 80 m²;



3) Um galpão de madeira, utilizado como depósito, com aproximadamente 60 m²:



4) Uma casa de alvenaria, em regular estado de conservação, com aproximadamente 50 m².



1.8 ZONEAMENTO

O imóvel está situado na zona urbana do município de Joinville/SC, na área de zoneamento denominada *AUAS / SA-03; permitindo além de residências unifamiliar e multifamiliar, de indústrias de médio e grande porte diversificados, depósito, comércio, serviços, oficinas, transportadoras e transportes em geral. *Área Urbana de Adensamento Secundário.



2. MERCADO

O Valor de Mercado é determinado pela quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional está em fase de retomada de atividade, ainda muito aquém dos momentos prósperos observados até o final de 2013.

De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

2. AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor imobiliário deste imóvel, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão, constituído por um terreno com área de 164.555,00 m², localizado na Rua Santa Catarina, n° 6.015, bairro Profípo, município de Joinville/SC, bem como edificações existentes no imóvel, com área construída de aproximadamente 390,00 m².

BEM	DESCRIÇÃO	ÁREA M ²	VALOR
Imóvel	Terreno	164.555,00	24.801.581,00
Edificação 01	Casa plana mista	200,00	140.000,00
Edificação 02	Galpão de madeira - Cocheira	80,00	16.000,00
Edificação 03	Galpão de madeira - Depósito	60,00	12.000,00
Edificação 04	Casa de alvenaria	50,00	35.000,00
Edificação 05	Casa de alvenaria - Escombros	-	0,00
Total		390,00	25.004.581,00

Em razão do que foi apresentado, considerando as possibilidades e perspectivas de mercado do imóvel, constituídos por um terreno, acrescidos das edificações existentes, o valor total avaliado é:

R\$ 25.004.581,00 (Vinte cinco milhões, quatro mil, quinhentos e oitenta e um reais).

Joinville, 23 de abril de 2018.

TATIANE DO SANTOS DUARTE
Leiloeira Pública Oficial
Matrícula AARC-301/2013