

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Autos nº:** 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC  
0303487-15.2018.8.24.0038

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

**Falido:** HB Activo Holding S/A.

**Imóvel:** Terreno Rua Waldemiro José Borges | Matrícula 12.660

O presente Laudo de Avaliação imobiliária foi produzido com base em informação obtidas nos autos nº 0303487-15.2018.8.24.0038 do processo de falência da empresa HB Activo Holding S/A, 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 situado nesta cidade (Joinville), localizado nos fundos da Rua Waldemiro José Borges, distando da mesma 100,00 metros, pela extrema com a Rua da Pedreira com as seguintes medidas e confrontações: frente com 319,00 metros, sendo 231,07 metros com terras de Edi Chiodini, as quais fazem frente para a Rua Waldemiro José Borges e 87,93 metros para a Rua da Pedreira e terras de Bernardo G. da Costa, tendo de fundos pelo lado direito de quem da frente olha 03 (três) linhas a 1ª medindo 50,00 metros, a segunda 75,00 metros estas limitando-se com terras de comercio de Sucata Costa Ltda., e a terceira linha de 270,00 metros com terras de Arthur Weiss e pelo lado esquerdo medindo 6,50 metros com terras de Eraldo Ferreira do Vale, fazendo o travessão dos fundos em duas linhas, a primeira medindo 55,00 metros com terras de Tricotagem Alfredo Marquardt e a segunda medindo 495,50 metros, com terras de Celesc, contendo área total de 68.779,05 metros quadrados."

### 1.2 ORIGEM

O imóvel em questão está matriculado no 2º Ofício de Registro de imóveis de Joinville sob o nº 12.660.

### 1.3 LOCALIZAÇÃO E ACESSO

O referido imóvel está localizado a Rua Waldemiro José Borges, lado direito, bairro Profipo, Joinville/SC. O acesso ao terreno 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 68.779,05 m<sup>2</sup> como mostra a planta esquemática abaixo;



### 1.6 TOPOGRAFIA, VEGETAÇÃO E SOLO

O terreno possui topografia acidentada em quase 100% da sua totalidade, é composto por aproximadamente 10% de sua área por vegetação rasteira e o restante 90% por mata nativa em regeneração e apresenta solo com compactação firme em 90% da área avaliada.





## 1.7 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O terreno é localizado no meio da quadra, com testada para pavimentação e iluminação medindo 125,85 metros e não possui edificações e benfeitorias.

## 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 68.779,05 m<sup>2</sup>, localizado a Rua Waldemiro José Borges, lado direito, bairro Profipo, município de Joinville/SC.

Em razão do que foi apresentado, considerando as possibilidades e perspectiva de mercado do imóvel, o valor avaliado é de:

**R\$ 9.835.500,00 (Nove milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, quinhentos reais).**

Joinville, 23 de abril de 2018.

---

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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Autos nº:** 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC  
0303487-15.2018.8.24.0038

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

**Falido:** HB Activo Holding S/A.

**Imóvel:** Terreno Rua Waldemiro José Borges | Matrícula 12.661

O presente Laudo de Avaliação imobiliária foi produzido com base em informação obtidas nos autos nº 0303487-15.2018.8.24.0038 do processo de falência da empresa HB Activo Holding S/A, 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

Um Terreno Urbano, de formato irregular, distando 123,50 metros da Rua Waldemiro José Borges, e deste ponto no sentido Sudeste-Noroeste 63,14 metros, bairro Santa Catarina, situado nesta cidade (Joinville) com as seguintes medidas e confrontações: Frente a Sudeste em duas linhas, a primeira em linha reta, medindo 149,42 metros e a segunda em desenvolvimento de curva com raio de 203,20 metros e o seu desenvolvimento medindo 12,94 metros, ambas confrontando-se com área desapropriada para Prefeitura Municipal de Joinville, fundos Nordeste lado direito de quem da frente olha, medindo 362,86 metros, confrontando-se com terras de Propriedade de Celesc, fundos a Sul, lado esquerdo de quem da frente olha, com 121,83 metros, confrontando-se com terras de propriedade de Consulti Ltda., fazendo travessão dos fundos a Oeste com 322,00 metros confrontando-se com terras de propriedade de Tricotagem Alfredo Marquardt, com área total de 38.782,70 metros quadrados.”

### 1.2 ORIGEM

O imóvel em questão está matriculado no 2º Ofício de Registro de imóveis de Joinville sob o nº 12.661

### 1.3 LOCALIZAÇÃO E ACESSO

O referido imóvel está localizado a Rua Waldemiro José Borges, lado direito, bairro Profipo, Joinville/SC. O acesso ao 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 38.782,70 m<sup>2</sup> como mostra a planta esquemática abaixo;





### 1.6 TOPOGRAFIA, VEGETAÇÃO E SOLO

O terreno possui topografia acidentada em quase 100% da sua totalidade, é composto por aproximadamente 10% de sua área por um barreiro sem vegetação e o restante 90% por mata nativa em regeneração e apresenta solo com compactação firme em 90% da área avaliada.





## 1.7 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O terreno é localizado no meio da quadra, com testada para pavimentação e iluminação medindo 162,35 metros e não possui edificações e benfeitorias.

## 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 38.782,70 m<sup>2</sup>, localizado a Rua Waldemiro José Borges, lado direito, bairro Profipo, município de Joinville/SC.

Em razão do que foi apresentado, considerando as possibilidades e perspectiva de mercado do imóvel, o valor avaliado é de:

**R\$ 5.856.700,00 (Cinco milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, setecentos reais).**

Joinville, 23 de abril de 2018.

---

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