

# 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.

**Imóvel:** Apartamento Edifício Residencial das Missões | Matrícula 15.634

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.

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 Mercado, que consiste na equiparação do imóvel avaliando com outros em oferta para venda nas imediações. Em decorrência de ser um método mais direto, o Método Comparativo conduz a resultados mais precisos, além de retratar a realidade econômica do momento.

## 1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

### 1.1 DESCRIÇÃO

“Um apartamento, nº 11, localizado no 14º pavimento ou 13º andar do Edifício Residencial das Missões, situado nesta cidade, na rua Dr. Marinho Lobo, nº 98, com área privativa de 211,24 m<sup>2</sup>, área comum de 69,67 m<sup>2</sup> e área total de 302,91 m<sup>2</sup>.” Matrícula nº 15.634 do Cartório de Registro de Imóveis da 3º Circunscrição de Joinville/SC.

“Uma garagem, nº 21, localizada no 2º pavimento ou 1º andar do Edifício Residencial das Missões, situado nesta cidade, na rua Dr. Marinho Lobo, nº 98, com área total de 11 m<sup>2</sup>”. Matrícula nº 15.635 do Cartório de Registro de Imóveis da 3º Circunscrição de Joinville/SC.

“Uma garagem, nº 24, localizada no 2º pavimento ou 1º andar do Edifício Residencial das Missões, situado nesta cidade, na rua Dr. Marinho Lobo, nº 98, com área total de 11 m<sup>2</sup>”. Matrícula nº 15.636 do Cartório de Registro de Imóveis da 3º Circunscrição de Joinville/SC.

### 1.2 LOCALIZAÇÃO

O referido imóvel está localizado a Dr. Marinho Lobo, nº 98, bairro Centro, município de Joinville/SC. O acesso ao edifício em questão é bom, realizado a partir de vias com pavimentação asfáltica. O local apresenta características de uso residencial, comercial e serviços, com destaque para a ocupação comercial ao seu entorno.

### 1.3 INFRAESTRUTURA

A região é atendida por serviços de infraestrutura, tais como redes de energia elétrica, abastecimento de água, guia de sarjetas, rede de esgoto, rede telefônica, rede de dados (internet), TV a cabo, coleta de lixo, iluminação pública e pavimentação asfáltica.

### 1.4 TERRENO

O Edifício Residencial das Missões foi construído no ano de 1988, sobre um terreno com formato retangular, plano e seco, numa área total de 458 m<sup>2</sup> como mostra a planta esquemática abaixo;



## 1.5 BENFEITORIAS

O Edifício Residencial das Missões é composto por uma torre com 15 pavimentos e 12 andares de apartamentos, com um apartamento por andar, possui somente um salão de festas e nenhuma outra área de lazer.

## 1.6 VISTORIA

Durante a vistoria realizada em 19/04/2018, fomos recebidos pela zeladora do condomínio, Sra. Zunilda, que entrou em contato com o síndico, autorizando o acesso às garagens e ao apartamento.

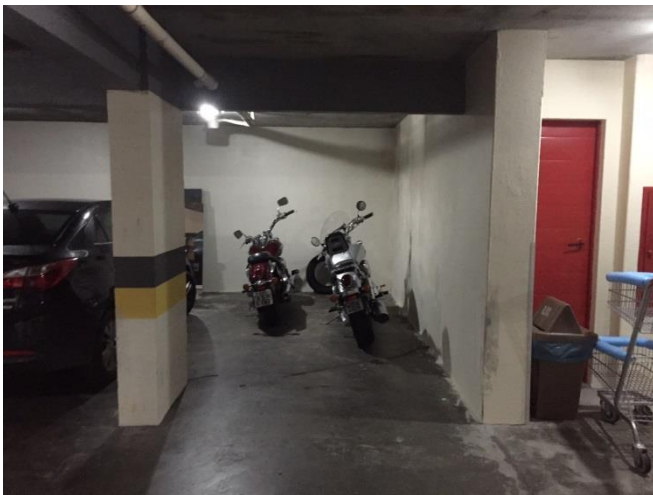
O apartamento está desocupado e possui a seguinte disposição interna: hall social, lavabo, sala de estar, sala de jantar, sacada com churrasqueira, cozinha, quarto e banheiro de empregada, lavanderia, corredor, 02 suítes e 02 quartos comuns.

Nas salas os pisos são em assoalho de madeira e piso cerâmico, nas áreas dos dormitórios são em carpete e nos banheiros, lavanderia, sacada e cozinha são cerâmicos. As garagens com piso de cimento.

Entretanto, trata-se de um edifício construído há exatos 30 anos e o apartamento aparenta ausência de manutenção há mais de 10 anos, com paredes emboloradas, piso de madeira e carpetes em avançado estado de desgaste, componentes elétricos e hidráulicos precisam de revisão, evidenciando a necessidade de ampla reforma para atender os critérios básicos habitação com segurança.

Segue fotos abaixo:





## 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.

### 3. 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 apartamento, nº 11, localizado no 14º pavimento ou 13º andar do Edifício Residencial das Missões com área privativa de 211,24 m²;
- Uma garagem, nº 21, localizada no 2º pavimento ou 1º andar do Edifício Residencial das Missões com área total de 11 m²;
- Uma garagem, nº 24, localizada no 2º pavimento ou 1º andar do Edifício Residencial das Missões com área total de 11 m².

BEM	MATRÍCULA	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR
Apartamento nº 11	15.634	211,24	590.000,00
Garagem nº 21	15.635	11,00	40.000,00
Garagem nº 24	15.636	11,00	40.000,00
<b>Total</b>			<b>670.000,00</b>

Em razão do que foi apresentado, considerando as possibilidades e perspectivas de mercado do imóvel, constituídos pelo referido apartamento e duas garagens, o valor total avaliado é:

**R\$ 670.000,00 (Seiscentos e setenta mil reais).**

Joinville, 23 de abril de 2018.

---

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