

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC

Autos nº: 0031351-92.2004.8.24.0038

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

Falido: Expresso Joinville Ltda.

Bem: Imóvel localizado à Rua Carlos Ritzmann, 80, Anita Garibaldi – Joinville SC.
Matriculas 1.328, 3.470 e 18.972.

O presente Laudo de Avaliação imobiliária foi produzido com base em informação obtidas nos autos nº 0031351-92.2004.8.24.0038 do processo de falência da empresa Expresso Joinville 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

Matrícula 1.328

“O TERRENO situado nesta cidade, fazendo frente com 75,00 metros na Rua Carlos Ritzmann, distando 65,35 metros da Rua Independência, tendo de fundos em um dos lados, uma linha inclinada de 58,00 metros, confrontando com terras de Frederico Goll e do outro lado com 40,00 metros, confrontando com terras de Jorge Vogelsanger, fazendo o travessão dos fundos com 34,00 metros com mais terras de Jorge Vogelsanger, contendo a área total de 2.190,00 metros quadrados”.

Matrícula 3.470

“O TERRENO que faz frente a Sul em duas linhas, sendo a primeira na Rua Carlos Ritzmann, onde mede 5,00 metros, e a segunda com 107,00 metros, com terras do Expresso Joinville de Francisco Xavier Gonçalves Maciel, onde se acha edificação nº 85, divide a Oeste com 25,00 metros, com terras de Otto Vogelsanger e Arthur Mertens, confronta a Leste com terras de Waltrudes Ladorusky, na extensão de 25,00 metros e faz o travessão dos fundos a Norte com 76,50 metros, com terras de Otto Vogelsanger, contendo área total de 2.374,62 metros quadrados”.

Matrícula 18.972

“O TERRENO situado nesta cidade, de forma triangular, distante por seu vértice Sul, 25,00 metros Rua Carlos Ritzmann, fazendo frente a Leste com terras do Expresso Joinville Ltda (edificação nº 80 da Rua Carlos Ritzmann) onde mede 76,50 metros, lateral esquerda de quem de frente observa o imóvel, a Oeste, medindo 65,50 metros para terras de Imobiliária o Dia Ltda, pela lateral direita de quem de frente olha, a Norte, medindo 53,10 metros, extremando com terras de Casa Fort Engenharia, contendo área total de 1.710,36 metros quadrados”.

1.2 ORIGEM

Os imóveis em questão estão matriculados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville.

1.3 LOCALIZAÇÃO E ACESSO

O referido imóvel está localizado à Rua Carlos Ritzmann, 80, bairro Anita Garibaldi, 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 03 (três) terrenos com formato irregular, com matrículas, inscrições imobiliárias e áreas detalhadas abaixo que totalizam 6.274,98 m².

Matrícula	Inscrição Imobiliária	Área m ²
1.328	13-20-2-24-703	2.190,00
18.972	13-20-2-24-740	1.710,36
3.470	13-20-2-24-706	2.374,62
Total		6.274,98



1.6 TOPOGRAFIA, VEGETAÇÃO E SOLO

O terreno é 100% murado, possui topografia regular, com compactação firme em 80% da área. A parte frontal é coberta por grama, os acessos laterais por brita e concreto, a parte dos fundos, em aproximadamente 20% da área por vegetação rasteira e algumas árvores. A parte dos fundos do imóvel, nas áreas pertencentes às matrículas 18.972 e 3.470 é cortada pelo Rio Jaguarão, num percurso de aproximadamente 70 metros, parte do imóvel que apresenta solo característico de leito de rio.



1.7 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão existem 06 edificações em razoável estado de conservação, com área útil construída total (edificações 01 a 06) que totalizam 1.430,00 m².

Edificação	Descrição	Área m ²
01	Prédio Concreto/Alvenaria 02 Pavimentos	530,00
02	Galpão Concreto/Alvenaria 01 Pavimento	435,00
03	Escritório Concreto/Alvenaria 01 Pavimento	145,00
04	Garagem Telheiro 01 Pavimento	75,00
05	Escritório Concreto/Alvenaria 01 Pavimento	130,00
06	Escritório Concreto/Alvenaria 01 Pavimento	115,00
Total		1.430,00

Imóvel 01

Prédio | Concreto/Alvenaria | 02 Pavimentos
Aproximadamente 530,00m²;



Imóvel 02

Galpão | Concreto/Alvenaria | 01 Pavimento
Aproximadamente 435,00m²;



Imóvel 03

Escritório | Concreto/Alvenaria | 01 Pavimento
Aproximadamente 145,00m²;



Imóvel 04

Garagem | Telheiro | 01 Pavimento
Aproximadamente 75,00m²;



Imóvel 05

Escritório | Concreto/Alvenaria | 01 Pavimento
Aproximadamente 130,00m²;



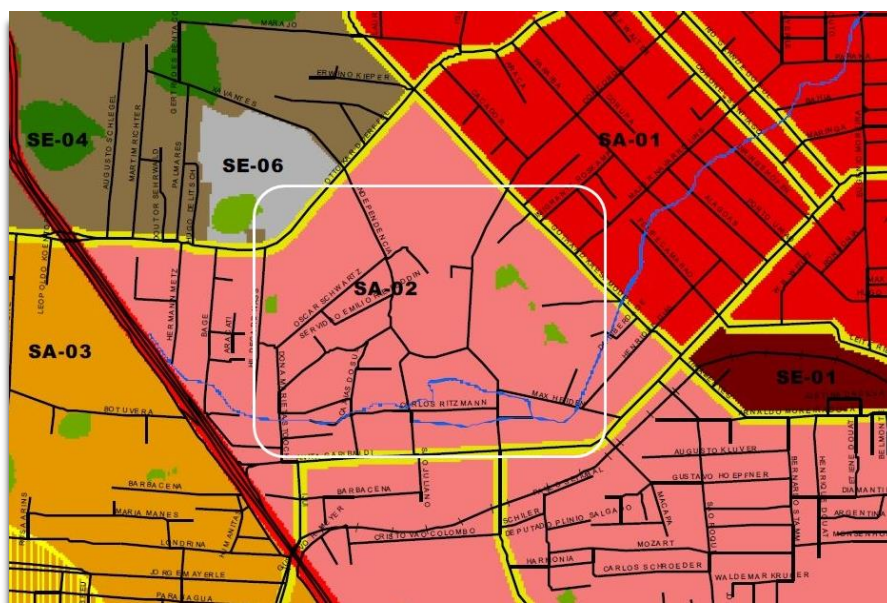
Imóvel 06

Escritório | Concreto/Alvenaria | 01 Pavimento
Aproximadamente 115,00m²;



1.8 ZONEAMENTO

O imóvel está situado na zona urbana do município de Joinville/SC, na área de zoneamento denominada SA-02 - Setor de Adensamento Prioritário.



1.8 IMAGENS AÉREAS

Imagem destacando a área total do imóvel com 6.274,98 m².



Imagem destacando área de APP, que conforme Lei Federal 12.651/2012 e Lei complementar nº 29, de 14 de junho de 1996 do municio de Joinville, seguem os seguintes critérios;

Art. 49 - Consideram-se de preservação permanente, as florestas e demais formas de vegetação natural situada:
I - ao longo dos rios ou de qualquer curso de água, em faixas marginais, cuja largura mínima será de 30m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura;



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.

3. AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor imobiliário deste imóvel, realizamos 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. O estudo resultou no valor de R\$ 820,00 o metro quadrado nesta região para áreas úteis com dimensões equivalentes ao imóvel em análise e usualmente à área de APP, devido às restrições de utilização é avaliada em 25 % do valor de referência; R\$ 205,00.

3.1 TERRENO

DESCRIÇÃO	ÁREA M ²	R\$ / M ²	R\$ VALOR
Área APP	2.200,00	205,00	451.000,00
Área Edificável	4.074,98	820,00	3.341.483,60
TOTAL Matrículas 1.328, 3.470 e 18.972	6.274,98		3.792.483,60

3.2 EDIFICAÇÕES

DESCRIÇÃO	ÁREA M ²	R\$ / M ²	R\$ VALOR
Prédio Alvenaria 02 Pavimentos	530,00	400,00	212.000,00
Galpão Alvenaria 01 Pavimento	435,00	200,00	87.000,00
Escritório Alvenaria 01 Pavimento	145,00	200,00	29.000,00
Garagem Telheiro 01 Pavimento	75,00	50,00	3.750,00
Escritório Alvenaria 01 Pavimento	130,00	200,00	26.000,00
Escritório Alvenaria 01 Pavimento	115,00	200,00	23.000,00
TOTAL	1.430,00		380.750,00

3.3 TOTAL DA AVALIAÇÃO

ÁREA M ²	ÁREA M ²	R\$ VALOR
Terreno	6.274,98	3.792.483,60
Edificações	1.430,00	380.750,00
TOTAL		4.173.233,60

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\$ 4.173.233,60 (Quatro milhões, cento e setenta e três mil, duzentos e trinta e três reais, sessenta centavos).

Joinville, 25 de Setembro de 2018.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC

Autos nº: 0031351-92.2004.8.24.0038

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

Falido: Expresso Joinville Ltda

Objeto: Volkswagen – GOL CL - Ano 1990/1990 - Placas AHH 0027

Local: Rua Carlos Ritzmann, 80, Anita Garibaldi – Joinville SC.

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação foi produzido com base em informação obtidas nos autos nº 0031351-92.2004.8.24.0038 do processo de falência da empresa Expresso Joinville Ltda, incluindo documentação das quais são admitidas como verdadeiras, seguras, atualizadas e confiáveis.

Para a obtenção do valor de mercado do veículo objeto desta perícia, realizamos inspeção do bem em 08 de Agosto de 2018 no local onde se encontra e aplicamos o método comparativo de dados de mercado através da consulta do valor atualizado na tabela FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), instituição que investiga e disponibiliza os preços médios de veículos no mercado nacional, servindo como parâmetro para negociações e avaliações.

2. CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO AVALIANDO

Marca:	Volkswagen
Modelo:	Gol CL
Ano/modelo:	1990/ 1990
Cor:	Bege
Placas:	AHH 0027
Renavam:	523715234
Combustível:	Gasolina
Motor:	1.6
Câmbio:	Manual

3. FOTOS DO VEÍCULO AVALIANDO



4. VALOR DO VEÍCULO PELA FIPE

Mês de referência:	setembro de 2018
Código Fipe:	005032-6
Marca:	VW - VolksWagen
Modelo:	Gol CLi / CL/ Copa/ Stones 1.6
Ano Modelo:	1990 Gasolina
Autenticação	0vhlp5j8bxp
Data da consulta	terça-feira, 25 de setembro de 2018 10:16
Preço Médio	R\$ 5.690,00

5. CONCLUSÃO

Considerando a vistoria e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece as técnicas modernas de avaliações, concluímos que o valor de mercado do veículo avaliando em bom estado de conservação é de R\$ 5.690,00 (Cinco mil e seiscentos e noventa reais).

Entretanto, levando-se em consideração o estado de conservação, evidências de corrosão e ferrugem da lataria, desgaste dos estofamentos, pneus e parte mecânica, o veículo avaliando será desvalorizado em 25% (vinte e cinco por cento), passando para R\$ 4.270,00 (quatro mil e duzentos e setenta reais).

6. AVALIAÇÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente parecer técnico, o valor de mercado para o veículo, VOLKSWAGEM – GOL CL 1.6 1990/1990 - Placas AHH 0027, é de:

R\$ 4.270,00 (quatro mil e duzentos e setenta reais).

Joinville, 25 de Setembro de 2018.

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