



PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Comarca de Palmitos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos n. 0300983-46.2017.8.24.0046/SC

Mandado n. 310070336204

Exequente: BANCO DO BRASIL S.A.

Executados: DEOCLECIO BAGNARA e OUTRO

Local: Linha São Roque, interior do município de Caibi/SC

No dia 10 de março de 2025, às 15h37min, em cumprimento ao mandado supramencionado, dirigi-me no local supracitado e após as formalidades legais, **procedi à avaliação do bem abaixo descrito.**

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

1 – Parte maior nordeste do lote rural nº 119 e parte leste do lote rural nº 120, com área total de 210.653m² (duzentos e dez mil seiscientos e cinquenta e três metros quadrados), e suas respectivas benfeitorias não averbadas, situado na Linha Pindó, em Caibi, matriculado sob o nº 10.759 no Registro de Imóveis de Palmitos/SC.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO BEM

A área integralmente considerada traduz-se em terras de campos e matos nativos, possuindo benfeitorias não averbadas na matrícula do bem imóvel, consistentes em: **a) uma edificação mista com dois pavimentos que serve de residência**, em bom estado de conservação, medindo aproximadamente 208m² (duzentos e oito metros quadrados); **b) um chiqueiro industrial, edificado em alvenaria**, medindo aproximadamente 957,60m² (novecentos e cinquenta e sete vírgula sessenta metros quadrados) em bom estado geral de conservação.

OBS.: Cumpre esclarecer que, não obstante no mandado constasse determinação para avaliar 261.200m² (duzentos e sessenta e um mil e duzentos metros quadrados) de referido imóvel, verifica-se que da AV-5-10.759 houve a venda de 50.547m² (cinquenta mil quinhentos e quarenta e sete metros quadrados) a terceiro, sendo, portanto, obrigatório descontar referida metragem do imóvel avaliando. Assim, chega-se a metragem de 210.653m² (duzentos e dez mil seiscientos e cinquenta e três metros quadrados), o que corresponde a aproximadamente 21,06ha.

Ressalte-se que não há qualquer discriminação das benfeitorias nos autos (*memoriais descritivos, plantas, etc.*), sendo esta providência incumbência da parte interessada, e não deste servidor, o qual não deve extrapolar suas atribuições (*função de natureza jurídica, não há conhecimentos técnicos adequados de engenharia ou arquitetura para elaboração de plantas, etc.*) e violar sua imprescindível imparcialidade e impessoalidade (*art. 37 da CF*) a fim de suprir referida omissão, o que seria ilícito funcional (*advocacia administrativa*). Por tais motivos, notadamente *ausência de informações técnicas e/ou averbações de tais benfeitorias junto à matrícula do imóvel, a avaliação se dará, em relação às benfeitorias, por estimativa da metragem edificada aferida no local.*



PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Comarca de Palmitos

ASPECTOS IMPORTANTES E VALORATIVOS: O referido imóvel é dotado de infraestrutura da concessionária, com cabeamento da fiação elétrica, sendo que o abastecimento de água é feito através de poço, não possuindo sinal de telefone, e com possibilidade de instalação de internet.

O imóvel avaliando localiza-se na área rural do município de Caibi/SC, distando consideravelmente da área urbana deste município e de sua região central, com acesso por estrada de chão em grande trajeto/percurso.

METODOLOGIA

A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A escolha é justificada com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis. Para identificar o valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

O método comparativo direto define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário do metro quadrado a ser aplicado. Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas *Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no **método comparativo direto**.

Os valores expressos nesta avaliação foram feitos utilizando para a data base de 10 de março de 2025, incluindo as benfeitorias existentes no referido imóvel. Foram realizadas as vistorias, levantamento *in loco* dos limites, confrontações, relevo, recursos hídricos e solo, bem como cálculos, cotações e pesquisas de mercado para os bens e objeto desta avaliação.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, o Avaliador conclui valor aos imóveis supra, nesta data, com as devidas ponderações, incluindo o comportamento do mercado, o fator de baixa liquidez, alta nas ofertas e a oscilação financeira no país. A variação se encontra dentro do intervalo de confiança mobiliário de mercado, estipulado na forma da metodologia aplicada.

- Parte maior nordeste do lote rural nº 119 e parte leste do lote rural nº 120, com área total de 210.653m² (duzentos e dez mil seiscentos e cinquenta e três metros quadrados), situado na Linha Pindó, em Caibi, matriculado sob o nº 10.759 no Registro de Imóveis de Palmitos/SC, pelo valor de R\$ 1.263.918,00 (um milhão, duzentos e sessenta e três mil novecentos e dezoito reais);
- Uma residência mista edificada sobre o imóvel supra, com área de aproximadamente 208m² (duzentos e oito metros quadrados), pelo valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais);
- Um chiqueiro industrial, predominante em alvenaria, edificado sobre o imóvel supra, medindo aproximadamente 957,60m² (novecentos e cinquenta e sete vírgula sessenta metros quadrados) em bom estado geral de conservação, pelo valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais);



PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Comarca de Palmitos

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.123.918,00 (dois milhões, cento e vinte e três mil novecentos e dezoito reais).

Palmitos/SC, 10 de março de 2025.

Juarez Antonio Tizzot de Moraes Jr.
Oficial de Justiça e Avaliador
Matrícula 55.732