



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Abelardo Luz

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 5003088-41.2025.8.24.0001/SC

AUTOR: TROTTA, EBERHART, SOTOMAIOR KARAM SOCIEDADE DE ADVOGADOS

RÉU: MANOEL LUSTOSA MARTINS NETO

AUTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL RURAL

PROPRIETÁRIO: Manoel Lustosa Martins Neto

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel rural medindo 1.120.847,00m², ou 112,0847ha, situado na Fazenda Esperança, interior do município de Abelardo Luz/SC, registrado do Cartório de Imóveis da Comarca de Abelardo Luz SC, matrícula n.º 13.299, *plus code* FM2R+5GP Abelardo Luz, Santa Catarina (localização de um dos acessos). Referido imóvel dista cerca de 1,5km da área urbana de Abelardo Luz/SC.

ACESSO AO IMÓVEL: o acesso ao imóvel se dá pela SC-155, entrada à esquerda a aproximadamente 1 km após o Batalhão do Corpo de Bombeiros de Abelardo Luz/SC (sentido Abelardo Luz/Paraná).

RECURSOS HÍDRICOS: O imóvel faz divisa ao norte com o lajeado das éguas (pequeno córrego que deságua no Rio Chapecó).

TOPOGRAFIA: levemente íngreme (possibilita o cultivo com máquinas agrícolas).

BENFEITORIAS: não há benfeitorias sobre o imóvel o qual é cortado no sentido leste-oeste por rede de energia elétrica de alta tensão (que leva energia até uma das cooperativas próximas). No imóvel não há vestígios (ou ao menos não foram encontrados por este oficial de Justiça) de plantação recente, apenas resteva presente da colheita do trigo (cultura de inverno).

VALORAÇÃO: Após vistoria constatou-se que o imóvel ora avaliado possui 71% (ou 80,6ha) de terras já preparadas para o cultivo (terra de primeira¹) e o restante (31,4ha), ou seja, 29%, área de reserva legal/Área de preservação permanente², conforme fotos anexas. Assim, procedo à valoração em R\$ 50.350,00/ha de área de mata/reserva legal e R\$ 113.225,00/ha de área de cultivo mecanizado, conforme preço das terras agrícolas disponível no site: <<https://www.observatorioagro.sc.gov.br/areas-tematicas/mercado-agropecuario/paineis/>>.

CONCLUSÃO: Com base no exposto, levando em consideração as características e localização do imóvel, preços praticados na região disponível no observatório agro-catarinense e capacidade produtiva, avalio em **R\$ 10.706.925,00** (dez milhões, setecentos e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais).

Observação:

01 - Eventual atualização dos valores posteriormente deverá levar em consideração o valor do hectare do imóvel disponível no site: <<https://www.observatorioagro.sc.gov.br/areas-tematicas/mercado-agropecuario/paineis/>> multiplicado pelo quantidade de terra de primeira ou área de reserva legal, notadamente para manter a integridade dos cálculos;

02 - Consta averbações de execuções (AV-4 e AV-5) e registro de penhoras (AV-8 e R-9) em referida matrícula.

Abelardo Luz, 25/11/2025

RICARDO ATÍLIO PICCININ

Oficial de Justiça e Avaliador

¹. Terra mecanizável e de boa fertilidade

². Áreas cobertas de vegetação nativa primária (mata virgem) em estágio médio (capoeiras) ou avançado (capoeirão) de recomposição.

5003088-41.2025.8.24.0001

310086556477.V1 ricardopiccinin© ricardopiccinin