



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 745.530,00m², ou 75,5530ha, 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 13.295, *plus code* FM6V+96X Abelardo Luz, Santa Catarina (localização do acesso do imóvel). Referido imóvel dista cerca de 2km 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), segue aproximadamente 500m por estrada particular que corta o imóvel de matrícula n.º 13.299 sentido norte.

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

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

BENFEITORIAS: não há benfeitorias sobre o imóvel. O imóvel foi recentemente cultivado (plantio de verão), provavelmente com soja, milho ou feijão (culturas típicas da região nesta época do ano).

VALORAÇÃO: Após vistoria constatou-se que o imóvel ora avaliado possui aproximadamente 74% (ou 55,1ha) de terras já preparadas para o cultivo (terra de primeira¹) e o restante (19,4ha), ou seja, 26%, 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\$ 7.215.487,50** (sete milhões, duzentos e quinze mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos).

Observação:

01 - Eventual atualização dos valores ulteriormente 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 execução (AV-4) e registro de penhoras (AV-5, 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.