

LAUDO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

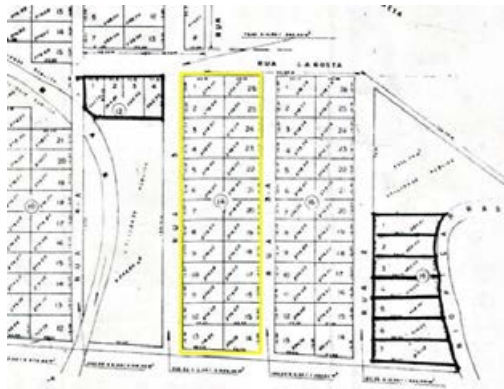
VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUP. JUDICIAL E EXTRAJUD. DE JARAGUÁ DO SUL/SC.

Carta Precatória Cível: nº 0000975-39.2017.8.24.0048/SC

Réu: Companhia Brasileira de Tratores Ltda e Outras

Adm. Judicial: Laspro Consultores LTDA

1. RESUMO EXECUTIVO

Tipo:	Imóvel Urbano	
Localização:	Rua Lagosta, esq. Rua João Silva	
Cidade:	Balneário Piçarras/SC	
Matrícula nº:	1.699 - 1º ORI Bal. Piçarras/SC	
Área Avaliada:	6.072,00 m²	
Quadra nº:	14	
Lotes nº:	2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, e 24	
Proprietário:	COMPANHIA BRASILEIRA DE TRATORES LTDA	
Finalidade:	Constatar a localização do imóvel e realizar avaliação de valor para venda	
Metodologia:	Método comparativo de dados de mercado	
Responsável:	Mário Duarte Júnior Economista CORECON-SC 4.123	
Data:	Jaraguá do Sul, 20 de março de 2025	
Avaliação:	R\$ 3.348.080,86 (três milhões, trezentos e quarenta e oito mil, oitenta reais e oitenta e seis centavos).	

2. OBJETIVO

Constatar a localização e determinar o valor de mercado do imóvel para venda, por meio de uma avaliação técnica e imparcial.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Tipo: Urbano

3.2. Localização: Rua Lagosta, esquina com Rua João Silva, Balneário Piçarras/SC

3.3. Matrícula: 1.699 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras /SC

3.4. CIGAGEO - <https://balneariopicarras.geo.ciga.sc.gov.br/externo>

3.5. Planta original – Jardim Araxá – junho,1976

3.6. Planta original – Parque Residencial Nova Piçarras – fevereiro,1992

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 1.699 | DATA: 13/10/1980

Identificação do Imóvel: Loteamento denominado Jardim Araxá, situado nesta cidade e Comarca de Piçarras, Estado de Santa Catarina/SC. QUADRA nº 14 - Composta dos lotes números 1 a 26, com frente para a rua Três, sem número, fazendo fundos para a rua Três-A, e esquina para a rua Lagos, medindo em sua integridade 157,00 metros. (cento e cinquenta e sete metros), de frente para a rua Três; 46,00 metros. (quarenta e seis metros), de frente aos fundos, de um lado, confrontando com a rua Lagos; 46,10 metros. (quarenta e seis metros e dez centímetros da frente aos fundos), de outro lado, confrontando com a rua Lagos, digo, com uma Travessa sem denominação; e 160,00 metros. (cento e sessenta metros), de largura nos fundos, confrontando com a rua Três-A; encerrando dita quadra a área de 7.291,00 m² (sete mil duzentos e noventa e um metros quadrados).

5. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS

5.1. Terreno; Método Comparativo de Dados de Mercado, através da análise comparativa dos imóveis semelhantes anunciados na região.

5.2. Benfeitorias; Método da Quantificação do Custo, através da utilização do CUB-SC, ajustado pela depreciação da vida útil e estado de conservação da edificação.

5.3. Fonte de dados; Matrícula imobiliária, registros municipais, pesquisa de mercado.

6. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Constatação e Avaliação Imobiliária foi elaborado com base nas informações obtidas nos autos do processo, na matrícula atualizada e dados do CigaGeo de Piçarras, cujas informações são consideradas como verdadeiras, seguras, atualizadas e confiáveis. Não foram realizadas consultas a órgãos públicos para a verificação da situação ambiental, legal e fiscal do imóvel.

7. INFRAESTRUTURA E LOCALIZAÇÃO

A região conta com infraestrutura urbana completa, incluindo redes de energia elétrica e abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, drenagem pluvial, transmissão de dados, telefonia, coleta de lixo e iluminação pública. O local também dispõe de vias pavimentadas, transporte público e proximidade a equipamentos urbanos essenciais, como escolas, unidades de saúde, comércios e áreas de lazer.

8. CONSTATAÇÃO

Os terrenos correspondentes aos Lotes nº 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, originalmente localizados na Quadra nº 14 do Loteamento Jardim Araxá — cuja planta data de 10 de junho de 1976 — totalizavam uma área de 6.072,00 m², resultante da soma de 22 lotes com área individual de 276,00 m² cada (imagem 01). Essa área corresponde a 83,30% da área total 7.291,00 m² da referida quadra, que em seu projeto original contava com 26 lotes.

Entretanto, a área da quadra foi integralmente sobreposta pela implantação de um novo loteamento no local, denominado Parque Residencial Nova Piçarras, aprovado em fevereiro de 1992. Com isso, houve uma nova configuração de lotes (imagem 02), resultando na extinção das medidas e confrontações da antiga Quadra nº 14 do Loteamento Jardim Araxá. Durante a vistoria presencial, constatou-se que a antiga Quadra 14 deu origem a duas novas quadras, D e F, cada uma com 06 lotes, totalizando 12 unidades, com área útil total aproximada de 4.621,00 m². Também foram abertas duas vias de acesso: uma entre as quadras, servindo como divisa, e outra ao fundo da Quadra F. A maioria desses lotes já apresenta edificações (imagem 03); contudo, estas não foram consideradas na avaliação a seguir, a qual se restringe exclusivamente ao valor da “terra nua” dos lotes atualmente integrantes do Parque Residencial Nova Piçarras, situados na área objeto deste laudo.

9. AVALIAÇÕES

Com base na pesquisa imobiliária realizada, considerando fatores como localização, acessibilidade, topografia, infraestrutura urbana e análise comparativa de mercado na região, apurou-se o valor médio de R\$ 870,00 (oitocentos e setenta reais) por metro quadrado, para fins de avaliação dos lotes situados no Parque Residencial Nova Piçarras, os quais atualmente ocupam a totalidade da área correspondente à antiga Quadra nº 14 do extinto Loteamento Jardim Araxá.

PARQUE RESIDENCIAL NOVA PIÇARRAS			
QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL (R\$)
D	1	412,50	358.875,00
	2	350,00	304.500,00
	3	465,00	404.550,00
	4	375,00	326.250,00
	5	420,50	365.835,00
	6	375,00	326.250,00
F	1	378,00	328.860,00
	2	405,00	352.350,00
	3	360,00	313.200,00
	4	360,00	313.200,00
	5	360,00	313.200,00
	6	360,00	313.200,00
TOTAL		4.621,00	4.020.270,00

Considerando que o valor de R\$ 4.020.270,00 (quatro milhões, vinte mil, duzentos e setenta reais) corresponde a 100% do valor dos 26 lotes atualmente existentes na área da extinta Quadra nº 14, aplica-se o ajuste proporcional referente aos 22 lotes (nº 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24) objeto deste laudo, os quais correspondem a 83,30% da área total da referida quadra.

Dessa forma, o valor proporcional da área avaliada perfaz:

- **R\$ 3.348.080,86 (três milhões, trezentos e quarenta e oito mil, oitenta reais e oitenta e seis centavos).**

Nada mais havendo a ser informado, damos por encerrado este Laudo de Constatação e Avaliação, que segue assinado para os devidos fins.

Jaraguá do Sul, 20 de março de 2025.



Tatiane dos Santos Duarte
Leiloeira Pública Oficial
MATRÍCULA AARC 301|2013

Mário Duarte Júnior
Economista
CORECON.SC 4.123

IMAGEM 01

Quadro de informações da planta original do Jardim Araxá – junho, 1976

P M P	PREFEITURA MUNICIPAL DE PICARRAS									
ESCALA	JARDIM ARAXÁ									
PROJ	PROJETO DE DESMEMBRAMENTO									
DES	FRANCISCO GONÇAGA R. RODRIGUES									
VISTO	CREA 289-1-87-8 TESTA 3M									
APROV										
DATA 10/06/76	AB	Nº								FOLHA ÚNICA

Configuração da quadra nº 14 e lotes nº 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, e 24 (destacada em amarelo). Planta Jardim Araxá – junho, 1976

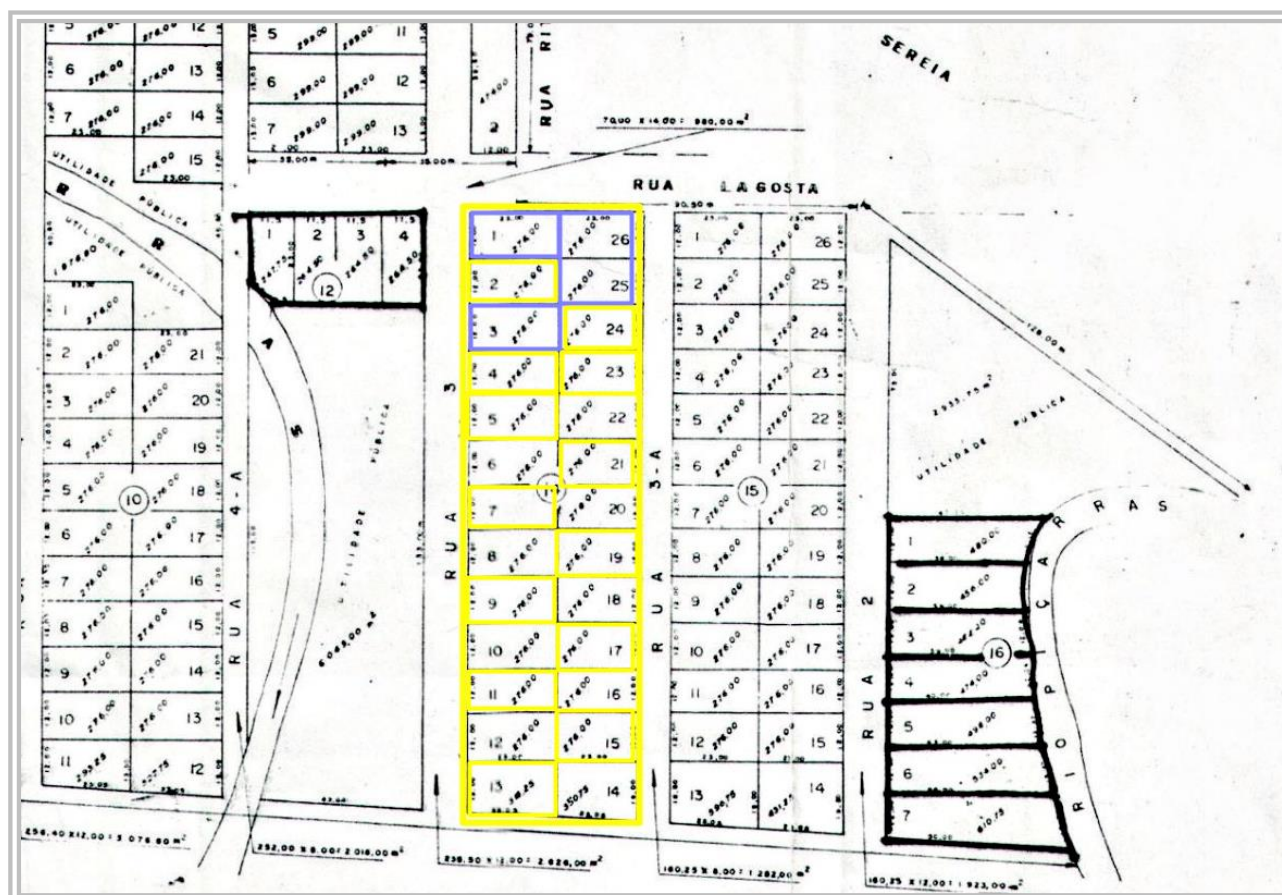


IMAGEM 02

Quadro de informações da planta do Parque Residencial Nova Piçarras de fevereiro, 1992

PROPRIETÁRIO: KARL SLIVA , ARNALDO ROSSI DOUAT , ETIENE ARNALDO DOUAT e OSVALDO M. DOUAT		
 AZIMUTE TOPOGRÁFICO E PLANEJAMENTO LTDA	DISCRIMINAÇÃO: PARQUE RESIDENCIAL NOVA PIÇARRAS	LOCAL: PIÇARRAS - SC.
	RESP. TÉCNICO:  José A. Valdez Engº. Civil CREA - 25.517	DATA: FEF. / 92.
ENDEREÇO: RUA XV DE NOVEMBRO Nº 1269 FONE: (0474) 22-3888 JLE - SC.		ESCALA: 1:1000
ART Nº		TOPOGRAFOS: ALDO / JUAREZ
		PRIMEIRA 01

Nova configuração da área referente a quadra nº 14 - Planta do Parque Residencial Nova Piçarras

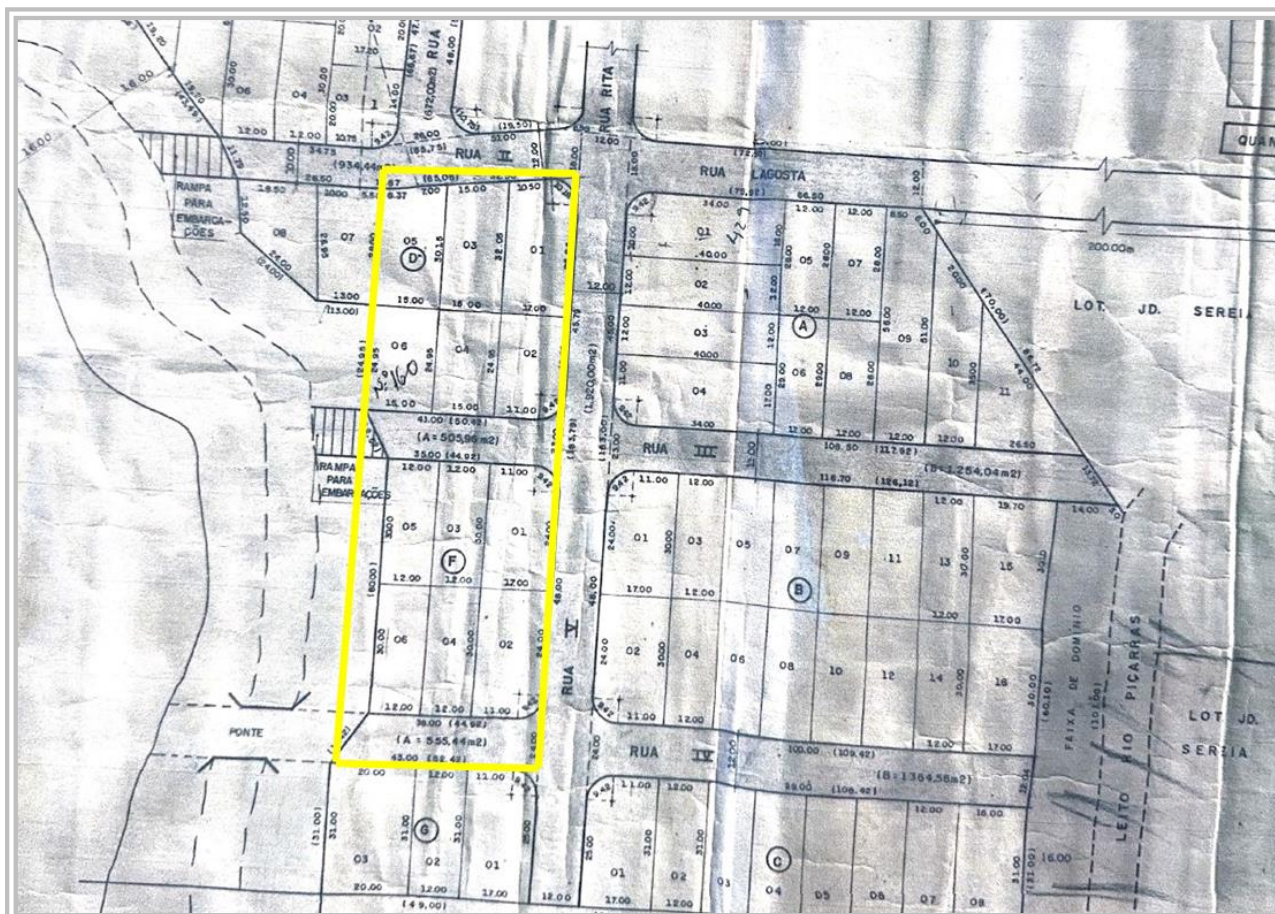


IMAGEM 03

Vista aérea da área referente a extinta quadra nº 14 - Google Earth, data: 28, maio/2024



Fotografia em perspectiva da área referente a extinta quadra nº 14, data: 18, março/2025.

