

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Localização do Imóvel: Garopaba - Jaguaruna - SC

Registro do imóvel: Matrícula nº 6.254 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna – SC

Coordenadas Geográficas: 28°37'37"S 48°55'51"W

Finalidade da Avaliação: Determinação de Valor de Mercado

Solicitante: Ricardo Baldissera

Jaguaruna, 12 de Fevereiro de 2026

Sumário

SOLICITANTE	Ricardo Baldissera
INTERESSADO	Fórum da Comarca de Jaguaruna
OBJETO	Imóvel Rural
PROPRIETÁRIO	Espólio de Irio Baldissera
LOCAL	Bairro Garopaba - Jaguaruna - SC
FINALIDADE DO LAUDO	Determinação de Valores de Mercado para Venda
PESPECTIVA DE MERCADO	Oferta Baixa/ Procura alta
DATA DA VISTORIA	12/02/2026

INTRODUÇÃO

Esta análise técnica foi realizada pela **IMOBILIÁRIA DIOMAR IMÓVEIS (Alancar Imóveis)**, a pedido de **Ricardo Baldissera** tem por finalidade aferir valores patrimoniais de bens imóveis constituídos de áreas urbanas, utilizando informações fornecidas pela solicitante e coletadas em vistoria por amostragem.

Os dados coletados no mercado imobiliário local, os resultados das análises e bem como as informações necessárias à fundamentação desta avaliação, encontram-se no corpo deste laudo.

O imóvel objeto deste laudo foi avaliado considerando sua situação presente livre e desembaraçada de ônus ou responsabilidade de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca. Não foram feitas inspeções estruturais ou qualquer outro meio que não caiba ao profissional Corretor de Imóveis.

As conclusões para determinação de valores de mercado foram baseadas nos seguintes itens:

- Entrevista com extremantes do imóvel;
- Vistoria no local no dia 12 de Fevereiro de 2026;
- Informações fornecidas pelo solicitante;

Foi efetuado pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com características semelhantes ao imóvel avaliado, nas redondezas onde se localiza o imóvel. Os dados de mercado e informações foram fornecidos por terceiros, através de conversas verbais, indo diretamente no local do imóvel, também foi feito contatos telefônicos com imóveis à venda na região e consultas de imóveis disponíveis na internet e demais classificados, por último e não menos importante foi consultado avaliações já elaboradas de imóveis extremantes.

Profissionais responsáveis:

A empresa **ALANCAR IMÓVEIS** com nome fantasia **DIOMAR IMÓVEIS** inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o Número 01.641.647/0001-65 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob o Número 4370 J, com sede localizada na Avenida Duque de Caxias, 619, Sala 03, Centro do município de Jaguaruna estado de Santa Catarina é constituída pelos seguintes profissionais:

- Diomar Carvalho, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) sob o número 9266, CPF 432.285.269-68, residente e domiciliado a Rua São Manoel, 541, Vila Paraíso, Jaguaruna – SC;
- Diego Alano Carvalho, brasileiro, Casado, Corretor de Imóveis, Perito Imobiliário, CPF n. 050.575.439 – 89, RG n. 4.222.345, CRECI 26178, CNAI 23063, residente e domiciliado a Rua Amazonas, 210, Cristo Rei, Jaguaruna – SC.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir o valor de Venda do imóvel Rural sito no município de Jaguaruna/SC no bairro Garopaba, com áreas de 500.174,00 m² (quinhentos mil cento e setenta e quatro metros quadrados).

- a) A situação geoeconômica do imóvel avaliado.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do CNAI – Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis.

CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÕES

Em conformidade com a norma ABNT-14653-1 “Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais”, e as normas do CNAI, apresentamos as definições e conceitos de Avaliações que são utilizados nas avaliações de bens.

Avaliação de bens: Análise técnica realizada por profissional da área, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data;

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;

Bem tangível: Bem identificado materialmente (ex. imóveis, equipamentos, matérias-primas);

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;

Custo de Reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação;

Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsolescimento;

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas, pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação;

Liquidação Forçada: Condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção do mercado;

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado;

Situação Paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem;

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

Vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem.

7 Q

CONCEITOS COMPLEMENTARES DE AVALIAÇÕES

Valor de mercado: é o que um bem obteria numa transação normal de compra e venda, ou Venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor, locador e locatário compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus detalhes.

Avaliação é a determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre o bem.

Valor de Liquidação Forçada: é o valor que uma propriedade terá se exposta à venda ou para Venda imediata no mercado, estando cientes, o comprador e o vendedor, Locador e Locatário das características e finalidades para os quais o imóvel serve, o vendedor ou locador sendo compelido a vender ou alugar e o comprador ou locatário estando desejoso, mas não compelido a comprar.

METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES

As análises técnicas de Avaliações são baseadas nas normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Essas normas regem as avaliações, dando as diretrizes básicas à boa técnica avaliatória e orientam conforme os seguintes métodos:

Método Comparativo Direto

O valor de mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custos

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

7 Q

NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

As normas a serem observadas para a avaliação do imóvel deste laudo são:

- NBR – 14653 - 1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais";

As normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), são estudadas por profissionais associados de diversas especialidades em Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória. Procuramos, nesta análise técnica, utilizar esses estudos, sempre que possível, para servir de parâmetros confiáveis e notadamente consagrados em avaliações.

NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão. A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CLASSIFICAÇÃO

Classificação em Função da Capacidade de Uso

A classificação de um terreno, segundo a sua capacidade de uso, é feita em função dos seguintes fatores:

- Características físicas do Imóvel, tais como localização, situação, topografia, dimensão, forma, etc.
- Utilização atual e vocação.
- Utilização efetiva dos imóveis semelhantes, situados na mesma região.
- Limitações ao uso do Imóvel (restrições ou servidões) impostas pelos poderes competentes.
- Infraestrutura urbana disponível.

Classificação em Função do Tamanho Relativo

Cada tipo de terreno possui, conforme a região onde se situa, um tamanho ou área ideal, que permite o seu aproveitamento eficiente e economicamente aconselhável.

Em relação a esse tamanho ideal, irá depender do tipo de empreendimento instalado no local.

Classificação e Avaliação por Comparação Direta

O valor do avaliado é obtido por comparação, com os preços de mercado, contemporâneos à avaliação, de outras glebas loteáveis, do mesmo tipo, que tenham características físicas semelhantes às da gleba loteável em análise.

18 19

Classificação e Avaliação por Comparação Indireta

Neste método, considera-se que sobre imóvel avaliado será efetuado um hipotético loteamento. Através da utilização do método anteriormente explanado, se obtém os valores de cada lote hipotético. Para a obtenção do valor da gleba como um todo, é necessário que o valor total apurado com a venda dos lotes seja deduzido das despesas (diretas e indiretas) advindas da execução do referido loteamento.

Usualmente é utilizado o método involutivo.

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Em função da disponibilidade e confiabilidade de ofertas do mercado imobiliário local, é realizada uma pesquisa, tão ampla quanto for necessária ao caso. São consultados profissionais de vendas do mercado imobiliário (corretores de imóveis), proprietários, Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se situa o imóvel avaliando, Prefeitura do município, anúncios de jornais e placas fixadas nos imóveis a venda na região.

A norma NBR – 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais” recomenda a busca da maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Recomenda também, na fase de coleta de dados:

- Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO

A metodologia a ser aplicada procura ser compatível com o bem avaliando, levando em consideração a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Analizando as características da região geoeconômica onde se inserem os imóveis, das condições do mercado imobiliário local, e da disponibilidade e confiabilidade dos elementos comparativos existentes.

7 Q

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO - Localização e roteiro de acesso do imóvel avaliado:

O imóvel avaliado situa-se na zona Rural de Jaguaruna pertencente aos limites do município, com Coordenadas Geográficas (DMS) 28°37'37"S 48°55'51"W. Pelo porte do imóvel observa-se que o mesmo existe uma única via de acesso no qual usam-se para chegar ao mesmo, pelo município de Jaguaruna, através da Rodovia SC – Claudino Abel Botega.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO GEO-ECONÔMICA - LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE

O Município de Jaguaruna possui infraestrutura de transportes de cargas e coletivos, tais como ônibus municipais (transporte escolar) e intermunicipais. São servidos por sistema rodoviário composto de estradas pavimentadas (Asfaltos, Lajotas e Paralelepípedo) e de terra, em regular estado de conservação.

CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA E MICRORREGIÃO

A microrregião onde se insere o imóvel apresenta ocupação predominantemente rural e residencial, caracterizada por baixa a média densidade construtiva. A topografia local é majoritariamente plana, com trechos sujeitos a alagamentos, em razão das condições naturais do solo e da proximidade com corpos hídricos.

O clima da região é classificado como subtropical, com maior incidência de precipitações concentradas no período compreendido entre os meses de dezembro e maio, fator que influencia diretamente as condições de uso e ocupação do solo. No que se refere à hidrografia, destaca-se a presença da Lagoa Encantada, bem como de um arroio que estabelece ligação entre a Lagoa Encantada e a Lagoa de Jaguaruna, elementos ambientais relevantes para a caracterização da área.

O solo predominante é classificado como banhado e pastagem, o que reforça a vocação rural da região e impõe limitações técnicas e ambientais ao adensamento urbano e à implantação de determinadas tipologias construtivas.

RODOVIAS E VIAS DE ACESSO

O acesso ao imóvel ocorre por meio da Estrada Claudino Abel Botega, classificada como estrada estadual, dotada de pavimentação asfáltica, o que garante condições adequadas de trafegabilidade. Tal característica favorece o deslocamento de veículos e contribui para a integração do imóvel com o sistema viário regional, ainda que inserido em área de predominância rural.

CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DO ENTORNO

Os imóveis localizados nas redondezas apresentam características físicas homogêneas, predominando terrenos de topografia plana e formato regular, compatíveis com usos residenciais e rurais. Observa-se padrão construtivo simples, coerente com o perfil socioeconômico médio da região e com a baixa intensidade de ocupação urbana.

7 10

BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região do entorno do imóvel, situada no Município de Jaguaruna, dispõe de melhoramentos públicos básicos, compatíveis com áreas em processo de desenvolvimento. O logradouro apresenta topografia plana, traçado definido e pavimentação existente, com baixo fluxo de pedestres e movimento moderado de veículos, características típicas de áreas com predominância rural e residencial de baixa densidade.

Sob o aspecto físico e urbanístico, a ocupação do entorno é classificada como média, com nível socioeconômico médio, inserida em bairro considerado desenvolvido, porém com forte influência rural. O uso predominante do solo é residencial e rural, mantendo características ambientais preservadas.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS E INFRAESTRUTURA URBANA

No que se refere aos serviços comunitários, constata-se a inexistência de comércio e unidade escolar, transporte público, rede bancária, policiamento, corpo de bombeiros e hospital não estão disponíveis na área imediata, exigindo deslocamento para outras regiões do município.

Quanto à infraestrutura urbana, o imóvel é atendido por vias urbanas de acesso, rede de abastecimento de água tratada, rede de energia elétrica em frente ao imóvel, rede de telefonia, iluminação pública e serviço de coleta de lixo. Não há, entretanto, galeria de águas pluviais, tampouco serviço de entrega postal, fatores que refletem o estágio de desenvolvimento urbano da localidade.

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Este laudo contém o resultado da avaliação de bens a pedido de **Ricardo Baldissera** na data-base **Fevereiro de 2026**.

O bem imóvel foi avaliado por profissionais, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, nos locais conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A empresa **ALANCAR IMÓVEIS** com nome fantasia **DIOMAR IMÓVEIS** inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o Número 01.641.647/0001-65 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob o Número 4370 J, com sede localizada na Avenida Duque de Caxias, 619, Sala 03, Centro do município de Jaguaruna estado de Santa Catarina é constituída pelos seguintes profissionais:

- Diomar Carvalho, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) sob o número 9266, CPF 432.285.269-68, residente e domiciliado a Rua São Manoel, 541, Vila Paraíso, Jaguaruna – SC;
- Diego Alano Carvalho, brasileiro, Casado, Corretor de Imóveis, Perito Imobiliário, CPF n. 050.575.439 – 89, RG n. 4.222.345, CRECI 26178, CNAI 23063, residente e domiciliado a Rua Amazonas, 210, Cristo Rei, Jaguaruna – SC.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

7 Q

- Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida neste instrumento. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.
- Nenhum membro da **ALANCAR IMÓVEIS**, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie no bem incluído neste laudo.
- Os corretores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria objeto relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- Os honorários profissionais da Imobiliária não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.
- A **ALANCAR IMÓVEIS** não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.
- Na presente avaliação, não foi feita conferência de área em campo, sendo admitida como correta a área constante na documentação fornecida pelo solicitante, anexados ao presente laudo.
- A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.
- Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo dos imóveis estudados. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter público.
- O presente laudo não contempla estudo jurídico aprofundado da legislação urbanística ou ambiental aplicável, limitando-se à análise técnica mercadológica com base nas informações disponíveis e observáveis na data da vistoria. Eventuais restrições específicas, ônus ocultos ou condicionantes legais supervenientes deverão ser objeto de verificação própria junto aos órgãos competentes.
- No presente relatório, as informações recebidas de terceiros são assumidas como corretas. No melhor conhecimento, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo que se designa. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da **ALANCAR IMÓVEIS**.
- Os Corretores Avaliadores não se responsabilizam por perdas ocasionais ao solicitante ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório;



- Os resultados futuros poderão vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório, uma vez que as análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas remissas realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos e etc.;

7 Q

CARACTERIZAÇÕES DO ENTORNO DO IMÓVEL

ZONA E LOGRADOURO

Situação e Localização – Situa-se o imóvel no município de Jaguaruna – SC, mais especificamente na Comunidade de Garopaba.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Descrevendo a área e a região onde encontra-se o imóvel objeto deste instrumento podemos citar que o mesmo encontra-se em uma área Rural, onde predominam-se atividades agrícolas como pecuária e rizicultura.

Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com os dados constantes das Matrículas Imobiliária nº 6.254 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna - SC, cuja certidão acha-se juntada no presente instrumento, o imóvel possui área de terras declaradas no título imobiliário de 500.174,00 m² (quinhentos mil e cento e setenta e quatro metros quadrados).

Descrição do imóvel:

Um terreno situado em Garopaba, neste município e Comarca de Jaguaruna - SC, com a área de 500.174,00 m² (Quinhentos mil cento e setenta e quatro metros quadrados), com as seguintes confrontações: Frente a leste com as dunas do mar Grosso; Fundos ao Oeste com terras de herdeiros de Firmiano João Tomaz, Manoel França Goulart e Idio Sá, outrora de José Sá; Norte com terras de herdeiros de Anibal Pedro Goulart, outrora de Elpidio Correia e ao Sul com terras de Joaquim Maximiano Marcílio, outrora de Maria Pereira e quem de direito e com a Lagoa Encantada.

Diagnóstico de Mercado: O mercado imobiliário rural no município de Jaguaruna apresenta comportamento estável, com negociações pontuais e seletivas, especialmente quando se trata de áreas de grande extensão territorial. Observa-se predominância de transações envolvendo áreas agrícolas destinadas à rizicultura, pecuária e uso misto rural, com baixa rotatividade e perfil de comprador específico.

Imóveis com dimensões superiores a 40 hectares possuem liquidez moderada a reduzida, em razão do elevado valor global envolvido na negociação, ainda que mantenham estabilidade de preço por hectare. A valorização é influenciada principalmente por fatores como acesso viário, disponibilidade hídrica, topografia plana e proximidade de núcleos consolidados.

No caso específico do imóvel avaliando, a liquidez é classificada como moderada, considerando sua expressiva dimensão territorial, as condicionantes ambientais do entorno e o perfil restrito de compradores aptos à aquisição.

IMAGENS

Durante o processo de avaliação de um imóvel, é fundamental apresentar informações claras e acessíveis para que qualquer pessoa, mesmo sem conhecimento técnico, possam compreender. Nesse contexto, utilizei imagens do Google Earth® para destacar aspectos essenciais da localização.

1. Localização In Loco: A primeira imagem apresentada neste laudo tem como objetivo destacar a localização exata do imóvel em seu contexto imediato, proporcionando uma visão próxima e detalhada da área avaliada. A escolha por essa abordagem permite ao leitor compreender, de forma clara e direta, as condições do entorno próximo, visualizando aspectos como acessos, vias de entrada, relevo, elementos naturais e demais características que compõem o cenário direto da propriedade.

Essa representação visual mais próxima facilita a identificação das condições reais de uso e ocupação da área, revelando informações que muitas vezes não são plenamente captadas por descrições técnicas ou mapas generalistas. É possível observar com nitidez os acessos viários disponíveis, a presença de servidões, caminhos internos, a estrutura do terreno, os limites visuais da propriedade e sua relação imediata com vizinhos ou áreas confrontantes.

Além disso, essa visão in loco contribui significativamente para a análise da funcionalidade do imóvel, sobretudo no que se refere ao transporte de insumos, escoamento de produção, movimentação de maquinário agrícola e demais atividades compatíveis com o uso atual da propriedade.

Ao proporcionar uma leitura visual clara e direta da área avaliada, essa imagem reforça a transparência e objetividade da avaliação, permitindo que qualquer interessado mesmo sem formação técnica consiga compreender a dinâmica do imóvel em seu ambiente imediato, agregando maior confiabilidade ao processo de valoração e à interpretação das demais informações constantes neste laudo.



D

W

2. Relação com Pontos de Referência: Na segunda imagem apresentada neste laudo, foi ampliada a perspectiva de visualização do imóvel, permitindo uma análise mais abrangente de sua inserção geográfica em relação ao entorno. Esta visão panorâmica proporciona uma melhor compreensão do contexto no qual o imóvel está inserido, revelando não apenas sua posição, mas sobretudo sua conectividade com os polos de desenvolvimento das comunidades e com os elementos logísticos e comerciais da região.

É possível identificar, com clareza, diversos pontos de referência relevantes, como rodovias, bairros, áreas de expansão urbana, áreas de preservação, prais dunas e corpos hídricos. Essa composição evidencia de forma prática a vantajosa localização estratégica do imóvel.

A análise desta imagem permite ao leitor visualizar com objetividade que o imóvel se encontra em uma posição central e de fácil acesso, favorecido por vias públicas já consolidadas, tanto rurais quanto urbanas, que conectam rapidamente à malha viária regional. Tal posicionamento confere ao imóvel uma condição logística privilegiada, capaz de atender a diversas finalidades econômicas e operacionais, sobretudo nos ramos agropecuário.

Além disso, essa leitura visual mais abrangente auxilia na percepção da proximidade com equipamentos urbanos como comércios, serviços básicos, unidades habitacionais e potenciais áreas de expansão, destacando a relevância da propriedade não apenas por suas características produtivas, mas também por sua localização estratégica, bem conectada e dotada de acessibilidade.

Essa abordagem mais ampla reforça a coerência das análises técnicas desenvolvidas ao longo deste laudo, ao mesmo tempo em que proporciona ao leitor, inclusive os leigos uma compreensão clara, visual e objetiva do valor intrínseco da localização do imóvel, consolidando sua importância no contexto territorial analisado.



D

W

3. Relação com a Região: Na terceira e última imagem apresentada neste laudo, a visualização foi estrategicamente ampliada para proporcionar uma compreensão espacial mais abrangente, permitindo observar a posição do imóvel dentro de um contexto regional mais amplo, com ênfase especial na sua relação com a região do entorno amplo do imóvel.

Essa abordagem foi adotada com o objetivo de situar o imóvel em relação à malha urbana, ao traçado viário e à dinâmica de ocupação da região, destacando não apenas a sua localização geográfica, mas também o potencial de desenvolvimento ao seu redor. A amplitude da imagem oferece ao leitor a possibilidade de entender como o imóvel se insere no tecido urbano e rural, evidenciando distâncias, direções, possíveis rotas de acesso e a disposição dos bairros, loteamentos e áreas consolidadas nas proximidades. Ao apresentar essa visualização macro, torna-se mais fácil avaliar o posicionamento estratégico do imóvel, especialmente para investidores ou interessados que desejam compreender o potencial de valorização futura da área. A imagem permite identificar com clareza os limites Rurais e Urbanos, identificando a proximidade com áreas de expansão urbana, e a conectividade com rodovias e centros urbanos relevantes da região.

Essa contextualização também agrega valor à análise técnica do laudo, pois fornece uma perspectiva que vai além da simples observação local, permitindo uma visão mais estratégica e de longo prazo. É uma ferramenta que auxilia não apenas na interpretação da realidade atual, mas também na projeção de usos futuros, contribuindo para tomadas de decisão mais fundamentadas.

Assim, essa terceira imagem complementa e enriquece a leitura do laudo, oferecendo ao avaliador, ao magistrado ou a qualquer interessado, uma compreensão visual integrada entre o imóvel avaliado e o ambiente mais amplo em que ele está inserido..



1

Q

Com base nas imagens apresentadas ao longo deste laudo, foi possível realizar uma avaliação gradativa e fundamentada da localização do imóvel objeto desta análise. A disposição sequencial das imagens visa proporcionar uma visualização progressiva do entorno, partindo da área imediatamente adjacente ao bem avaliado até alcançar seus arredores e principais pontos de interesse da região.

Essa metodologia permite identificar, de forma objetiva, elementos fundamentais para a valorização do imóvel, como a malha viária de acesso, a presença de infraestrutura urbana (rede de água, energia, iluminação pública, pavimentação), além da proximidade com comércios, escolas, unidades de saúde, áreas de lazer e outros serviços de utilidade pública.

A análise por meio de imagens, aliada à observação técnica e à experiência profissional, contribui significativamente para uma compreensão mais ampla do contexto urbano e socioeconômico em que o imóvel está inserido. Tal abordagem é especialmente relevante quando se considera a influência direta da localização sobre o valor de mercado do bem, conforme estabelecido nas normativas da ABNT NBR 14.653 e demais diretrizes de avaliação imobiliária.

Dessa forma, a utilização de recursos visuais neste laudo visa não apenas ilustrar a posição geográfica do imóvel, mas também conferir maior transparência, embasamento técnico e clareza às conclusões apresentadas, assegurando ao periciado, ao juízo e às partes envolvidas uma avaliação mais segura e informada.

FOTOGRAFIAS

O presente laudo técnico incorpora uma análise visual do imóvel, por meio de imagens fotográficas aéreas captadas com o uso de drone, recurso que proporciona uma perspectiva privilegiada e precisa da propriedade. A utilização dessa tecnologia permite apresentar visões amplas e dinâmicas do terreno e de sua inserção no espaço físico e ambiental, ampliando a capacidade de compreensão por parte de todos os interessados.

As fotografias incluídas nesta avaliação não apenas ilustram a configuração geográfica e os contornos físicos do imóvel, mas também evidenciam aspectos naturais importantes, tais como topografia, vegetação, acessos, cursos d'água, e áreas improdutivas. Esse tipo de documentação, por sua abrangência e qualidade, torna-se um instrumento essencial para avaliar o potencial de aproveitamento da área, bem como os desafios que ela possa apresentar.

As imagens também foram utilizadas para destacar a localização estratégica do imóvel, ponto fundamental quando se avalia sua atratividade para futuros investimentos. A boa visibilidade e a acessibilidade da propriedade, evidenciadas pelas imagens aéreas, contribuem diretamente para a sua valorização no mercado.

Além disso, a visão panorâmica oferecida pelo drone permite ao leitor visualizar as características que não seriam captadas por imagens em solo, tais como a relação do imóvel com seu entorno imediato, suas dimensões proporcionais, eventuais interferências externas e até mesmo áreas de difícil acesso. Isso confere ao laudo um nível superior de detalhamento, precisão e confiabilidade.

Por fim, ao considerar cada elemento visual registrado, esta avaliação se fortalece como um documento completo e transparente, oferecendo uma leitura visual clara e objetiva dos pontos positivos do imóvel, ao mesmo tempo em que identifica e documenta com clareza eventuais limitações ou aspectos que demandam atenção. Trata-se, portanto, de uma abordagem moderna e eficiente, que complementa os dados técnicos e agrega valor à análise de mercado realizada.

7 Q

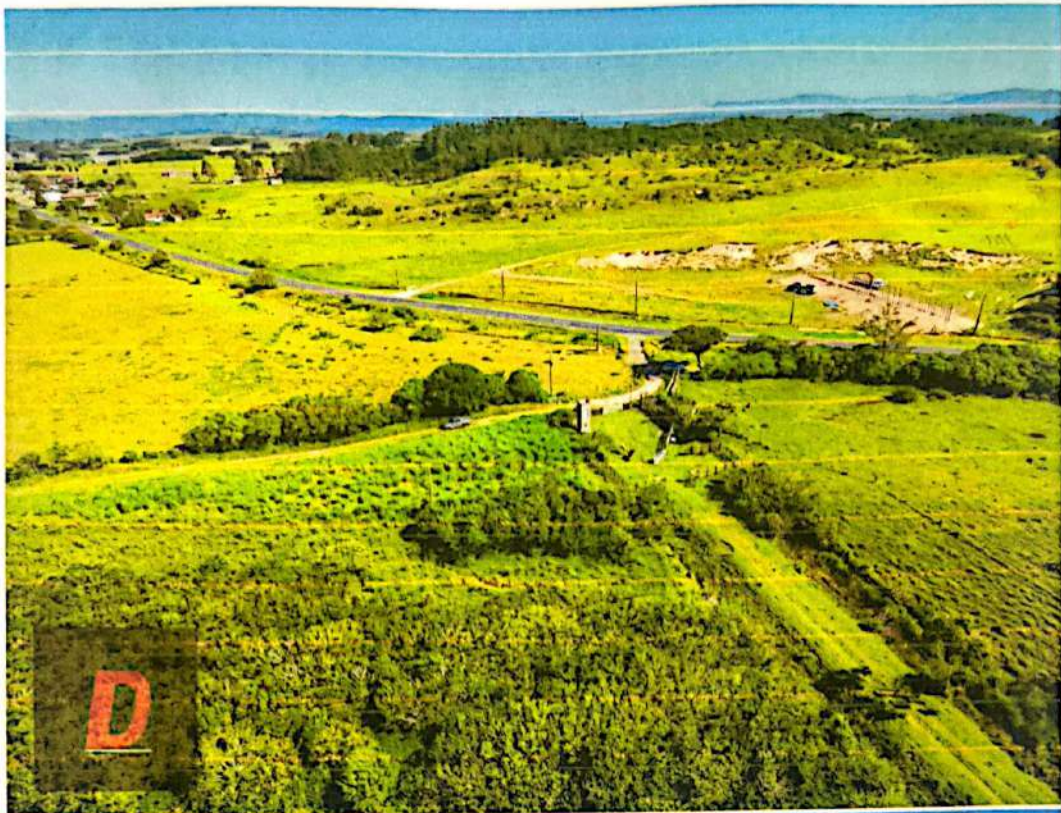


7 Q



7

Q



2

Q



D

Q



7

Q

IDENTIFICAÇÃO, CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ONDE LOCALIZA-SE O BEM AVALIADO:

A área objeto da presente avaliação localiza-se na região de Garopaba bairro pertencentes ao município de Jaguaruna, no estado de Santa Catarina, situado, especificamente em zona limítrofe, tradicionalmente reconhecida como área de ocupação rural e urbana.

O município e Comarca de Jaguaruna estado de Santa Catarina tem uma população de 20.375 pessoas de acordo com o último (censo 2022) com população estimada [2024] 21.284 pessoas, ocupando a posição de 70º no estado, possui uma Densidade demográfica de 62,43 habitante por Km² (censo 2022), a área do município é de 326,362 km² o que o coloca na posição 100º de 295º entre os municípios do estado e 3250º de 5570º entre todos os municípios do Brasil.

O município de Jaguaruna pertence a Região de Influência no Arranjo Populacional de Tubarão - Laguna/SC, pertence ainda a Região intermediária de Criciúma, Mesorregião Sul Catarinense, Região imediata e Microrregião de Tubarão. A cidade tem como destaque, atividades agropecuárias, agroindustriais, Ramo Cerâmico e têxtil.

O bairro de Garopaba é reconhecido como um dos mais antigos núcleos de ocupação no município de Jaguaruna, desde a época das sesmarias composto no início por pescadores e produtores rurais.

A compreensão da ocupação territorial da área onde se insere o imóvel objeto do presente laudo exige uma análise histórica que remonta ao período colonial, especialmente ao sistema de sesmarias, adotado pela Coroa Portuguesa como instrumento de ordenamento e povoamento do território brasileiro. As sesmarias consistiam na concessão de grandes extensões de terras a particulares, condicionadas à sua ocupação e exploração produtiva, funcionando como embrião da estrutura fundiária que ainda hoje influencia a organização do espaço rural e urbano.

No território que atualmente corresponde ao município de Jaguaruna, a literatura histórica e os registros oficiais indicam a existência de três grandes sesmarias, que foram determinantes para a configuração inicial da região: a Sesmaria de Garopaba do Sul, a Sesmaria de Campo Bom e a Sesmaria de Jaguaruna. Essas concessões estabeleceram os primeiros limites de ocupação formal, definindo áreas de exploração agropecuária e rotas de circulação que, ao longo do tempo, deram origem às comunidades locais.

Dentre essas, a Sesmaria de Garopaba do Sul, concedida no ano de 1731, possui relevância direta para o presente laudo, uma vez que abrange a área onde se localiza o imóvel avaliado, inserido na comunidade de Garopaba. Trata-se de uma das mais antigas concessões da região, cuja ocupação inicial esteve vinculada à criação de gado, à utilização dos campos naturais e à proximidade com o litoral e os sistemas lagunares, elementos que facilitaram tanto a subsistência quanto a circulação de pessoas e mercadorias.

7 R

Antes mesmo da ocupação colonial, a região já era habitada por populações pré-históricas, fato comprovado pela presença de importantes sítios arqueológicos do tipo sambaqui, que constituem registros materiais de antigas comunidades pescadoras-coletoras. Destaca-se, nesse contexto, o complexo arqueológico da Jabuticabeira, reconhecido como um dos mais relevantes do sul do Brasil, evidenciando que o território apresenta histórico de ocupação humana contínua ao longo de milhares de anos.

No período histórico posterior, a região de Garopaba consolidou-se como ponto estratégico em razão de sua ligação com os ambientes lagunares e marítimos. A Lagoa de Garopaba do Sul e a Barra do Camacho desempenharam papel fundamental como vias naturais de acesso e circulação. Registros históricos indicam que, durante o século XIX, Giuseppe Garibaldi teria adentrado a região pela Barra do Camacho, navegando pelas águas lagunares, episódio que reforça a importância estratégica e histórica dessas rotas naturais no contexto regional.

Outro elemento de destaque na formação histórica local é a chamada Casa da Nação, estrutura associada à presença do Estado e às atividades administrativas e de controle territorial, simbolizando a consolidação da ocupação e da organização social da comunidade ao longo do tempo.

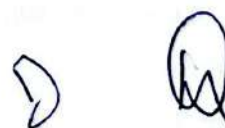
Esse conjunto de fatores históricos que envolve desde a ocupação pré-colonial, passando pelo regime de sesmarias, até os acontecimentos históricos do século XIX contribui para a compreensão da identidade territorial da comunidade de Garopaba, marcada por usos predominantemente rurais, relação direta com os recursos naturais e desenvolvimento gradual da ocupação humana.

A análise histórica aqui apresentada não tem por finalidade atribuir valor cultural ou patrimonial direto ao imóvel avaliado, mas sim contextualizar a formação territorial da área, fornecendo subsídios técnicos para a compreensão da dinâmica de ocupação, do perfil do entorno e das características que ainda hoje influenciam o uso, a vocação e a organização do espaço onde o imóvel se insere.

Atualmente, a região apresenta infraestrutura em fase de transição, cortada por uma SC totalmente pavimentada.

Em termos de mobilidade e infraestrutura, a área objeto deste laudo encontra-se em localização estratégica, favorecendo a circulação de bens, pessoas e equipamentos.

O imóvel objeto da presente avaliação possui aproximadamente 50 hectares, configurando-se como propriedade rural com potencial agrícola consolidado. A área é utilizada para cultivos como arroz irrigado, bem como para a criação de bovinos, refletindo a vocação agropecuária local. A região é caracterizada por topografia predominantemente plana, solo fértil, clima favorável, e presença de recursos hídricos oriundos como a lagoa encantada, o que contribui para a irrigação das culturas e manutenção de pastagens.



Importa mencionar que, sob o ponto de vista legal e urbanístico, a região está classificada como Zona Rural, devendo respeitar as disposições do Plano Diretor do Município, bem como as diretrizes ambientais definidas pelos órgãos de controle e preservação do meio ambiente, especialmente no que tange à proteção de nascentes, áreas de preservação permanente (APP), áreas de preservação Ambientais (APA) e cumprimento das exigências do Código Florestal (Lei nº 12.651/2012).

O imóvel objeto do presente laudo não se encontra inserido nos limites da Área de Proteção Ambiental (APA) da Baleia Franca, tampouco está localizado integralmente em Área de Preservação Permanente (APP). Todavia, conforme verificado com inspeção in loco, a propriedade situa-se em área limítrofe a ambientes ambientalmente protegidos, o que impõe condicionantes indiretas ao seu uso e ocupação.

Constata-se que o imóvel faz extrema com a Lagoa Encantada, corpo hídrico de relevante interesse ambiental e social, utilizado como manancial de captação de água para abastecimento das comunidades de Garopaba, Camacho e localidades adjacentes. Em razão dessa função, a lagoa e suas faixas marginais encontram-se submetidas a regramentos específicos de proteção ambiental, os quais visam assegurar a qualidade e a disponibilidade dos recursos hídricos.

Observa-se, ainda, que o imóvel está situado no limite da área de abrangência da APA da Baleia Franca, bem como no limite da APP associada às dunas da Praia, sem que haja sobreposição formal do imóvel às referidas áreas protegidas. Tal situação caracteriza uma condição de contiguidade ambiental, na qual o imóvel permanece juridicamente fora dos perímetros de proteção, porém inserido em zona de influência ambiental direta.

Sob o ponto de vista técnico, essa condição implica que eventuais intervenções no imóvel especialmente aquelas que envolvam edificações, terraplanagem, drenagem, supressão vegetal ou alteração do uso do solo devem observar com rigor a legislação ambiental vigente, podendo estar sujeitas à análise e anuência dos órgãos ambientais competentes, conforme a natureza, a localização e a intensidade da intervenção pretendida.

No contexto da avaliação imobiliária, a proximidade com áreas ambientalmente sensíveis configura um fator condicionante relevante, que não descaracteriza a titularidade do bem nem inviabiliza seu aproveitamento, mas pode influenciar o grau de flexibilidade de uso, o processo de licenciamento e o perfil de ocupação admissível, quando comparado a imóveis situados fora de áreas de influência ambiental.

De forma sintética, o imóvel avaliado não está inserido em áreas legalmente protegidas, porém encontra-se em contexto ambiental sensível, em razão de sua proximidade imediata com a Lagoa Encantada manancial de abastecimento público, com as dunas costeiras da Praia e com os limites da APA da Baleia Franca. Tal condição foi considerada de maneira técnica e ponderada no presente laudo, como elemento que condiciona, mas não impede, o uso e a ocupação do imóvel, devendo ser analisada em conjunto com os demais fatores físicos, locacionais, urbanísticos e mercadológicos que compõem a avaliação.

Y R

Portanto, a área avaliada insere-se em **região estratégica de alta aptidão agrícola e potencial de expansão e valorização futura**, tanto para fins produtivos quanto para parcelamentos rurais voltados ao lazer, turismo, ou usos alternativos integrados ao desenvolvimento regional.

7 Q

ANÁLISE DA INSERÇÃO MERCADOLÓGICA E VOCAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente laudo consiste em terreno não edificado, com área total de 500.174,00 m² (quinhentos mil cento e setenta e quatro metros quadrados), formalmente classificado como área rural, porém inserido em zona de expansão urbana, circunstância que confere características híbridas quanto à sua vocação e potencial de aproveitamento. Trata-se de área contínua, com configuração que permite diferentes possibilidades de uso, desde atividades compatíveis com a ruralidade até ocupações futuras condicionadas à evolução do ordenamento urbano e à obtenção das autorizações legais pertinentes.

A inserção territorial do imóvel revela vocação predominante para usos de médio e longo prazo, voltados a investidores ou interessados com perfil patrimonial, considerando-se tanto a dimensão da área quanto as condicionantes ambientais e legais incidentes sobre o entorno. A inexistência de edificações confere flexibilidade quanto à destinação futura, ao mesmo tempo em que transfere ao interessado a responsabilidade integral pela implantação de infraestrutura e eventual regularização urbanística.

Analizando os fatores que agregam valor observa-se a expressiva área territorial, contínua e sem fracionamentos, característica cada vez mais rara na região. A localização em área de expansão urbana, que, embora não configure urbanização plena, representa expectativa de valorização futura, desde que atendidas as exigências legais; a proximidade com comunidades consolidadas, como Garopaba e Camacho, que exercem influência direta sobre a dinâmica territorial; a acessibilidade regional, favorecida pela malha viária existente, ainda que em contexto predominantemente rural; a inexistência de edificações, o que elimina custos de demolição e permite planejamento integral do uso da área conforme a legislação vigente à época de eventual aproveitamento.

Esses elementos conferem ao imóvel potencial de valorização progressiva, especialmente em cenários de médio e longo prazo, associados ao crescimento ordenado da região.

Analizando os fatores que restringem a valorização, a classificação formal do imóvel como área rural, o que limita, no presente momento, seu uso para fins urbanos; a inexistência de definição objetiva quanto à área efetivamente edificável, em razão das condicionantes ambientais e legais do entorno; a proximidade com a Lagoa Encantada, manancial de abastecimento público, que impõe cuidados adicionais quanto ao uso e ocupação do solo; a contiguidade com áreas ambientalmente sensíveis, como os limites da APA da Baleia Franca e da APP das dunas costeiras, que, embora não incidam diretamente sobre o imóvel, influenciam o grau de intervenção admissível e a baixa liquidez imediata, típica de imóveis de grande porte, situados fora de áreas urbanas consolidadas.

7 10

Tais fatores não inviabilizam o uso ou a negociação do imóvel, porém exigem abordagem prudente e perfil específico de comprador, impactando diretamente a formação do valor comercial.

Considerando-se o conjunto de aspectos analisados, o imóvel insere-se em nicho de mercado específico, voltado a compradores com visão estratégica e horizonte de investimento ampliado. Não se trata de bem com liquidez imediata, tampouco destinado a ocupações urbanas convencionais no curto prazo, mas sim de ativo territorial cuja atratividade está associada à sua dimensão, localização estratégica e expectativa de aproveitamento futuro condicionado.

A formação do valor comercial, nesse contexto, resulta do equilíbrio entre o potencial de valorização inerente à expansão urbana e as restrições legais, ambientais e mercadológicas atualmente existentes.

O presente laudo enquadra-se como Avaliação com Grau de Fundamentação II, conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653-1, considerando:

Vistoria in loco realizada;

Identificação e caracterização detalhada do imóvel;

Pesquisa de mercado regional;

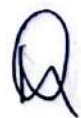
Justificativa técnica da metodologia adotada;

Fundamentação qualitativa compatível com a disponibilidade de dados de mercado.

Não foi possível atingir Grau III em razão da inexistência de amostra estatística homogênea suficiente para tratamento quantitativo.

Para a determinação do valor comercial do imóvel, verificou-se a inviabilidade de aplicação do Método Comparativo Direto com tratamento estatístico inferencial, em razão da inexistência de número mínimo de elementos comparáveis homogêneos quanto à área, classificação territorial, localização específica e condicionantes ambientais. As ofertas disponíveis apresentam variações significativas de área, uso, infraestrutura e posicionamento territorial, inviabilizando modelagem estatística consistente sem introdução de distorções técnicas.

Dessa forma, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em abordagem qualitativa fundamentada, com análise crítica, ponderação técnica dos fatores de valorização e restrição, compatível com a realidade mercadológica local e com a finalidade do presente laudo. Diante desse cenário, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em abordagem qualitativa, fundamentado na análise técnica das características intrínsecas do imóvel, na comparação com imóveis de natureza similar disponíveis no mercado regional e na ponderação dos fatores que agregam ou restringem valor. Tal método é amplamente aceito na prática avaliatória, especialmente em situações nas quais a escassez de dados impede tratamento estatístico consistente, desde que devidamente justificado, como no presente caso.

Tomando-se por base as considerações técnicas expostas ao longo deste laudo, levando-se em conta a dimensão do imóvel, sua inserção territorial, vocação de uso, fatores de valorização e restrições identificadas, bem como o comportamento do mercado imobiliário regional para imóveis de grande porte e características semelhantes, procede-se à determinação do valor comercial do imóvel, entendido como aquele mais provável de ser praticado em negociação particular, em condições normais de mercado, na data-base da avaliação.

7

W

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Com base nas análises técnicas realizadas ao longo do presente laudo, considerando-se as características físicas do imóvel, sua localização, inserção territorial, condições de acesso, vocação de uso, aspectos ambientais incidentes no entorno, bem como o comportamento do mercado imobiliário regional para imóveis de grande porte com características semelhantes, conclui-se que o bem avaliado possui perfil específico de comercialização, direcionado a negociações particulares que envolvem visão estratégica e horizonte de investimento de médio a longo prazo.

O imóvel, constituído por terreno não edificado, com área total de 500.174,00 m² (quinhentos mil cento e setenta e quatro metros quadrados), encontra-se formalmente classificado como área rural, porém inserido em zona de expansão urbana, condição que lhe confere potencial de valorização futura, desde que observadas as exigências legais, urbanísticas e ambientais aplicáveis. A inexistência de edificações, aliada à expressiva dimensão territorial, representa simultaneamente fator de flexibilidade de uso e de restrição à liquidez imediata, típica de imóveis dessa natureza.

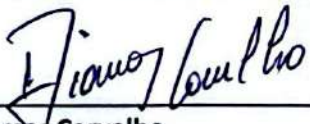
Foram devidamente considerados, na formação do valor, tanto os fatores positivos, como a localização estratégica, a continuidade da área e a expectativa de expansão urbana, quanto os fatores restritivos, destacando-se as condicionantes ambientais do entorno, a proximidade com manancial de abastecimento público, a ausência de definição de área edificável e a escassez de dados de mercado homogêneos que permitissem tratamento estatístico quantitativo.

Diante da inexistência de amostra suficiente de negócios comparáveis, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em abordagem qualitativa, fundamentado na análise técnica das características do imóvel e na ponderação criteriosa dos elementos que influenciam positiva e negativamente seu valor, método este amplamente aceito na prática avaliatória e compatível com a finalidade do presente trabalho.

Assim, atendendo à finalidade de determinar o valor comercial do imóvel para negociação particular a ser apresentada ao Fórum, conclui-se que o valor de mercado do imóvel, na data-base desta avaliação, corresponde a:

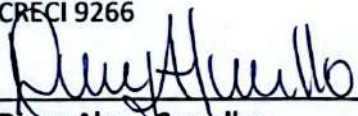
R\$2.901.009,20 (dois milhões novecentos e um mil nove reais e vinte centavos)

Valor este que representa o montante mais provável a ser praticado em uma transação realizada em condições normais de mercado, entre partes independentes, informadas e dispostas a negociar, respeitadas as características e limitações do bem avaliado.



Diomar Carvalho

CRECI 9266



Diego Alano Carvalho

CRECI 26178

CNAI 23063