



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

AUTOS Nº 5000414-61.2011.4.04.7215/SC
EXEQUENTE: INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS
NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA
EXECUTADO: FAVO MALHAS LTDA

Eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal infra-assinado, em cumprimento às determinações do mandado nº. 720010399630, extraído dos autos em epígrafe, elaboro o presente laudo de reavaliação.

DATA E LOCAL DA VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada em 29/02/2024, às 15:15h. O imóvel se localiza na Rua Raul José Lamim, s/n, Brilhante II, Itajaí/SC, cerca de 600 metros, no lado esquerdo, após o início da rua (entrada pela Rua Áureo Antonio Sansão).

A localização do imóvel foi feita com base nas informações das avaliações anteriores e do laudo que acompanhava o mandado.

BEM AVALIADO

Trata-se de imóvel representado pela matrícula nº 12.901, do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, com a seguinte descrição:

Matricula Nº 12.901

Data: 03 de outubro de 1983.-

Identificação do Imóvel:

O terreno com a área de **47.369,18 metros quadrados**, situado no lugar “Brilhante II”, sede do município e da comarca de Itajaí-SC, medindo na frente, ao sul, na Estrada Municipal com 237,35 metros, e nos fundos, ao norte, com terras de João Gervasio com 160,90 metros; extremando ao oeste com terras de Ari Fernandes de Souza sucessor de Erico Cortesani e de Otto Evangelista, com 285,70 metros, e ao leste, com terras de Antonio Oliani, onde mede – 215,05 metros, terreno este que dista – 2km da Igreja Santo Antonio.-

O bem se encontra, aparentemente, nas mesmas condições da avaliação anterior, motivo pelo qual adoto a mesma fundamentação para avaliá-lo.

O terreno possui cerca em sua frente, mas não tem calçada ou benfeitorias que influenciem em seu valor. Possui parte de sua superfície em aclive com vegetação nativa e parte mais plana, coberto por relva, área utilizada para pasto, além de ser contornado em alguns pontos por um riacho.

Localiza-se em área predominantemente rural, com imóveis de características residenciais em sua proximidade. A Rua Raul José Lamim não possui pavimentação.

Não foi possível verificar com precisão os seus limites, pois não são aparentes. Em nova consulta à planta cadastral, verifiquei que o município de Itajaí não possui planta do imóvel,

24/03/24



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

por se tratar de área rural. Em razão disso, não foi possível constatar o percentual de mata nativa e de pasto.

Imagens do bem em anexo.

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Para se alcançar o valor do terreno, tendo em vista sua característica de imóvel rural, foi utilizada a atual tabela de preços de terra agrícola da Epagri/Cepa.

Considerando que não foi possível constatar com precisão o quantitativo de área em acrive com vegetação nativa e de pasto, adoto como parâmetro para estabelecimento do valor a média entre os valores mais comuns de terra de primeira (considerando o pasto) e de terra para servidão florestal (considerando a mata nativa), no município de Itajaí.

Terra para Serviço Florestal (Reserva Legal)	30.000,00	40.000,00	50.000,00
Ilhota			
Terra de Segunda	50.000,00	60.000,00	82.000,00
Terra de Terceira (Alta Declividade)	25.000,00	35.000,00	60.000,00
Terra de Várzea Sistemática	70.000,00	110.000,00	160.000,00
Terra para Serviço Florestal (Reserva Legal)	15.000,00	20.000,00	30.000,00
Itajaí			
Terra de Primeira	150.000,00	200.000,00	270.000,00
Terra de Segunda	120.000,00	150.000,00	200.000,00
Terra de Várzea Sistemática	180.000,00	220.000,00	300.000,00
Terra para Serviço Florestal (Reserva Legal)	25.000,00	40.000,00	50.000,00
Navegantes			
Terra de Primeira	120.000,00	170.000,00	240.000,00

3 - Terra de primeira - Terra mecanizável e de boa fertilidade ou terra de várzea que não apresenta potencial para ser sistematizada.

4 - Terra de segunda - Terra mecanizável de baixa fertilidade ou terra de boa fertilidade, mas com dificuldade para mecanização.

5 - Terra de terceira - Áreas de topografia acidentada, impróprias à exploração de lavouras temporárias, lavouras permanentes e pastagem. Uma das poucas alternativas de exploração econômica é a implantação de reflorestamento.

6 - Terra de campo nativo - Terra de campo nativo, cuja principal característica é o solo raso ou pedregoso.

7 - Terra para servidão florestal - áreas cobertas de vegetação nativa primária (mata virgem) em estágio médio (capoeiras) ou avançado (capoeirão) de recomposição.

Fonte (acesso em mar. 2024):

<https://cepa.epagri.sc.gov.br/index.php/produtos/mercado-agricola/precos-de-terra-agricola/>

https://docweb.epagri.sc.gov.br/website_cepa/precos/Metodologia_terras.pdf

Dessa forma, a média de valor por hectare entre terras de primeira e terras para servidão florestal é de R\$ 120.000,00.

A área do imóvel, convertida em hectares, equivale a 4,736918ha.

Multiplicando o valor médio pela área tem-se:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

120.000,00 x 4,736918 = 568.430,16.

VALOR ATRIBUÍDO

Ante o todo acima descrito, atribuo ao bem o valor de **R\$ 568.430,16** (quinhentos e sessenta e oito mil reais e dezesseis centavos.).

Itajaí, 11 de março de 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'César Augusto Caon Demarchi', written over a horizontal line.

César Augusto Caon Demarchi
Oficial de Justiça Avaliador Federal