



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR **GUSTAVO MARCOS DE FARIAS**, MM JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 5017175-33.2025.8.24.0023/SC

CASTAGNETI & CIA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao EVENTO 661, expor e requerer o que segue:

1 – DO EVENTO 631

Restou determinado no Despacho citado o seguinte comando:

Intime-se a recuperanda manifestação acerca do parecer do evento 622, PET1, bem como para apresentar nos autos: (i) laudo de avaliação específico da edificação mencionada no Contrato de Arrendamento Comercial; (ii) cópia integral do Contrato de Arrendamento Comercial vigente à época da visita técnica realizada em 23/04/2025, em 5(cinco) dias;

O comando foi concluído em parte com o petitório e anexo do EVENTO 650, juntado pelo procurador anterior, necessitando ainda o Laudo de Avaliação que mencionasse a edificação ali existente no terreno e não averbada.

1

Em tempo, a juntada deste está dentro do prazo disponibilizado no EVENTO 661, que escoa em 13/03/2026.

Neste sentido, a recuperanda pugna pela juntada do laudo anexo.

2 – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, a recuperanda requer:

- a) A juntada do Laudo de Avaliação que menciona a área edificada não averbada para atender o Despacho do EVENTO 631.

Nestes termos,
pede deferimento.

Içara/SC, 5 de março de 2026.

Peterson Ferreira Ibarro
OAB/SC 57.127

Jociane de Paula
OAB/RS 82.516B

Edegar Adolfo de Paula
OAB/RS 72.068 | OAB/SC 42.875A

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



**CIDADE
IMÓVEIS**

netimóveis

JUAREZ DA SILVA SABINO

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 5556

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 20182

CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

 **(48)3433-3235 – 99978-3571**

Rua Arthur Pescador, 165

Bairro Santa Barbara – Criciúma/SC

CEP: 88804-030

1 – INTRODUÇÃO

É objeto do presente parecer é instruir, através da determinação técnica do valor de venda

Este parecer atende as diretrizes da NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – NBR 14653-2- 2004, e aos requisitos da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

Seguindo as normas e regras, procedi este laudo afim que cause os efeitos pretendidos pelos contratantes. Gostaria de esclarecer que as informações referentes as medidas de terrenos foram extraídas da matrícula.

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para determinação do valor do mercado de Compra e Venda a vista.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno Urbano situado à Avenida Universitária nº 1620, bairro Santa Luzia, Município e Comarca de Criciúma/SC, com área de 1.470,53m² de acordo com medidas e confrontações constantes na matrícula nº 129.048 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC.

4 – PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

Castagneti e Cia Ltda.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um terreno urbano situado na avenida Universitária, centro do bairro Santa Luzia, 100% pavimentado em paver e cercado. Edificado sobre o terreno (não averbada na matrícula), uma cobertura em estrutura de ferro e telha zincada com aproximadamente 148,50m² para estacionamento de carros.

6 – VISTORIA

A vistoria foi realizada no período da manhã do dia 10 de Março de 2026.

7 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário da região é predominantemente urbano, estando em uma via de grande fluxo de carros e pedestres. Região com uma densidade demográfica alta, constituída de casas e prédios, sendo hoje um dos maiores números populacionais de Criciúma.

Esta região tornou-se muito valorizada por ter comércios de grande e médio porte, sendo um centro comercial regional.

8 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia utilizada nesta avaliação, foi o Método Comparativo e Evolutivo, pois o imóvel ora avaliado está em área de índice de construção para prédio.

Seguindo as normas da ABNT, avalio o terreno e também a edificação existente (para correção não é uma edificação em alvenaria).

9 – ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICO-ECONÔMICO

Conforme determina a NBR – 14.653, realizamos um estudo de viabilidade para implantação de um empreendimento na área, por ser uma forma de valorizar. Podendo ser neste local implementado comércio, edificação verticalizada residencial e comercial.

10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

Valor de venda do Imóvel R\$ 1.294.000,00 (um milhão duzentos e noventa e quatro mil reais).

11 – CONCLUSÃO:

É do entender do perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliado são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.294.000,00

Limite inferior = R\$ 1.230.000,00

Limite superior = R\$ 1.350.000,00

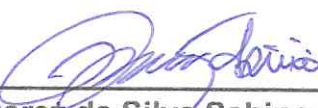
12 – ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 06 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador que subscreve esta última.

13 – ANEXOS

- Consulta Prévia

Criciúma, 10/03/2026


Juarez da Silva Sabino
CRECI 5556J
CNAI 20182



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Diretoria de Cadastro Imobiliário

CONSULTA PRÉVIA

Nº CADASTRO

711560

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

CONTRIBUINTE

CASTAGNETI & CIA LTDA

ENDEREÇO

Avenida UNIVERSITÁRIA, nº 1620

COMPLEMENTO

CONTAINER

BAIRRO

SANTA LUZIA

LOTEAMENTO

-

HABITE-SE:

18/05/2021 - PROC 588106

INSC. IMOBILIÁRIA:

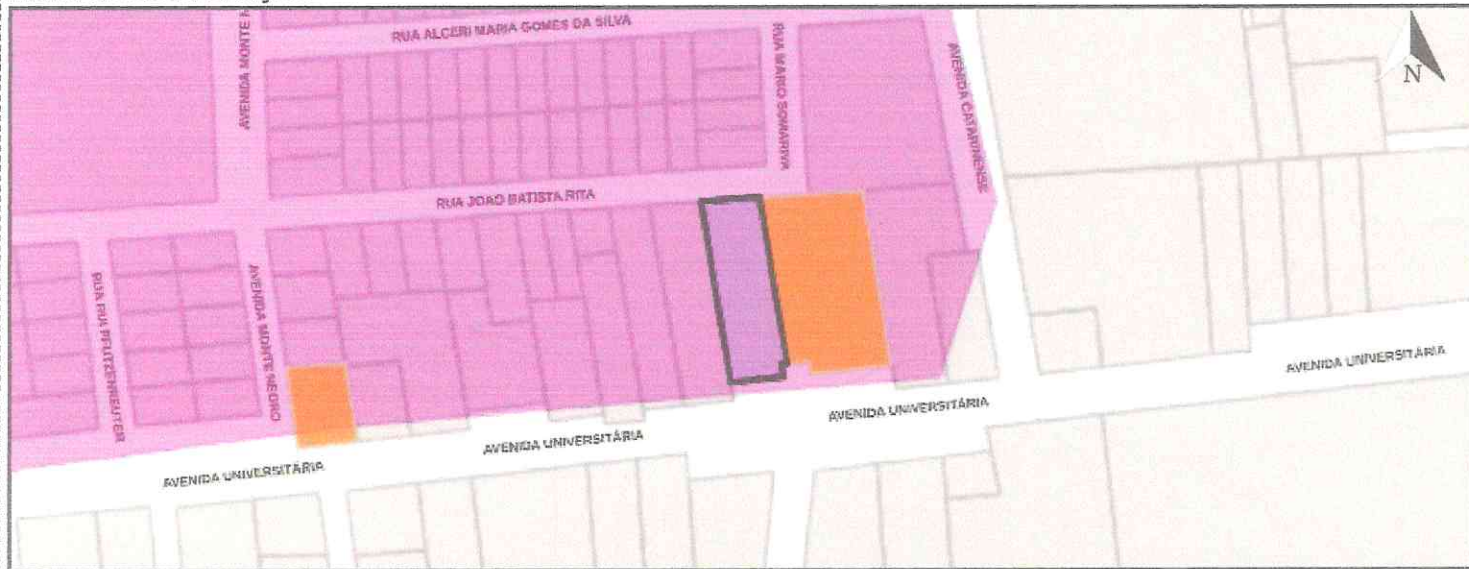
1.171.065.0410.012.2

CONDOMÍNIO

-

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	LADO DIREITO	LADO ESQUERDO	MADEIRA	ALVENARIA	ÁREA UNIDADE	ÁREA TOTAL CONSTR.
1470,53 m²	22,00 m	67,10 m	62,42 m	0,00 m²	30,17 m²	30,17 m²	676,74 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

LOTES	MINERADA	DECLIVIDADE	LOGRADOUROS	BAIROS
NASC_RIO_CRI	ACP CARVÃO	SÍTIO GEOLÓGICO	CURSOS D'ÁGUA (PACRIC)	NASCENTES (PACRIC)
LOTES RURAIS	ACP COM PARECER MPF	CONEXÃO	LEI 8.660/2024 - APP	LEI 8.660/2024 - FAIXA SA NITÁRIA
LEI 8.660/2024 - HIDROGRA FIA	HIDROGRAFIA	LOTE CONSULTADO		

Logradouro: 4071 - Avenida UNIVERSITÁRIA - Largura: 35,00 / Logradouro: 2001 - Rua JOAO BATISTA RITA - Largura: 12,00

ZC3-8 - Zona Central 3 - 8 pavimentos

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO (%)		NÚMERO DE PAVIMENTOS	AFASTAMENTO (M)		
BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÍNIMO		RECUO FRONTAL	EMBAS.	TORRE
3,50	4,50 (1)(2)	E = 80 - T = 60	E = 90 - T = 60 (1)(3)(4)	20 (15)	10 (3)	08 + 02 (8) + 01 (1)(2) (10)	2,00	SEM AFAST. P/ H <= 9,00M	H/5 >= 1,50
LOTE MÍNIMO:		360	LOTE MÁXIMO:		10.000 (5)	VALOR OUTORGA:		9% DO CUB2006/SC POR M2	