

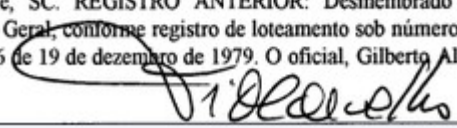
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Na presente data, avaliei o imóvel abaixo:

1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 36.573	Ficha pág. 1	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.
--------------------------------------	-------------------------------	--

MATRÍCULA Nº 36.573 - DATA: 7 de outubro de 1996. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, de forma retangular irregular, sob nº 16 (dezesseis) da Quadra B, do Loteamento Marajoara, situado no lugar Ubatuba, Balneário de Ubatuba, zona urbana deste município, fazendo frente no lado par da rua I, medindo treze metros e cinquenta centímetros (13,50m), distante 24,50m da rua II, e tendo no fundo treze metros e cinquenta centímetros (13,50m), confrontando com terras de Zeneida de Oliveira Wiest, Ivete de Oliveira Marcantoni e Maria Candida Oliveira Alvares; por vinte e sete metros (27,00m) de extensão de ambos os lados, estremando do lado direito, de quem de frente olha o terreno, com o lote nº 15 e do lado esquerdo com o lote nº 17, com a área de 364,50m² (trezentos e sessenta e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados); PROPRIETÁRIO: BAOBÁ IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Avenida Procópio Gomes, nº 216, inscrita no CGC/MF. sob número 80.938.210/0001-64, representada por seu sócio diretor, Armando Rodrigues Junqueira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da CLRG. 3.603.428-SSP-SC. e inscrito no CPF. sob número 609.402.478-87, domiciliado e residente em Joinville, SC. REGISTRO ANTERIOR: Desmembrado da matrícula número 34.249, ficha 1/3 do livro 2 - Registro Geral, conforme registro de loteamento sob número R-16, aos 7 de outubro de 1996, de acordo com a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979. O oficial, Gilberto Alves de Carvalho.



Trata-se de lote de terreno retangular com 13,5m de testada e 27m de profundidade, perfazendo a área total de 365,5m², situado na Rua Imigrantes, ao lado do nº 443, bairro Ubatuba - São Francisco do Sul/SC. Encontra-se coberto de vegetação e sem benfeitorias.

2. REGIÃO, LOGRADOURO E INFRAESTRUTURA

A região onde o imóvel se situa é predominantemente residencial de padrão médio, com ocupação média a alta, apresentando maior fluxo de pessoas e atividade turística durante finais de semana, feriados e períodos de temporada. O logradouro conta com pavimentação com blocos sextavados, calçamento para pedestres irregular, água, esgoto, energia, iluminação pública e coleta de lixo.

3. LOCALIZAÇÃO E ATRATIVIDADE

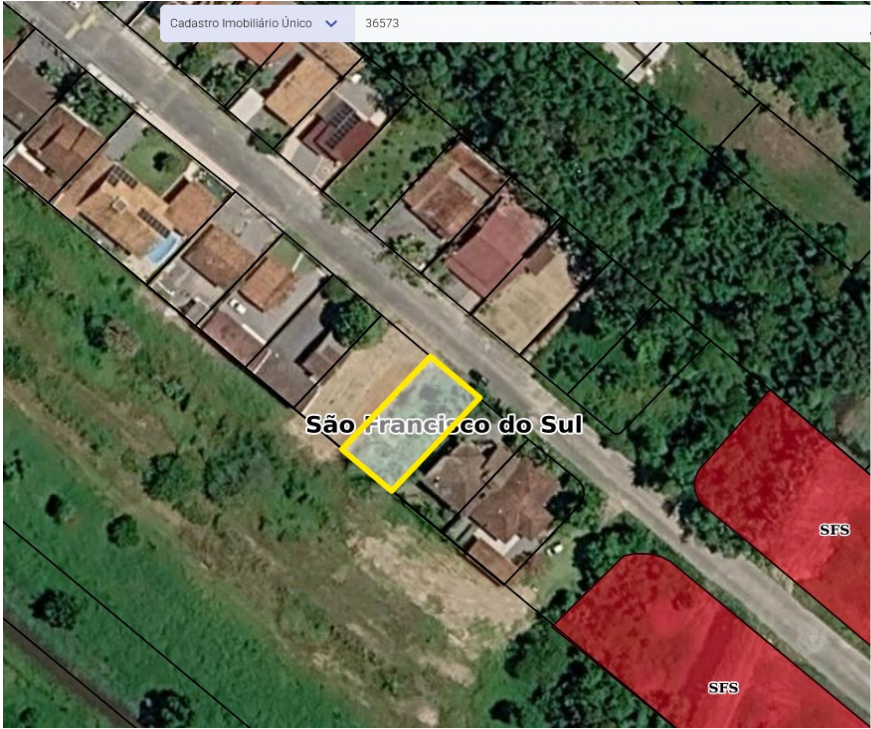
Proximidade com supermercados, padarias e outros comércios e restaurantes; distante aproximadamente 800m da Praia de Ubatuba. Bairro residencial com potencial turístico (aluguel de veraneio) e proximidade do acesso a praias.

4. VISTORIA E REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vistoria externa realizada com imagem de satélite e visita ao imóvel, sem acesso devido à vegetação alta.

Foto 1: Satélite/Sistema Geopixel

Cadastro Imobiliário Único 36573



São Francisco do Sul

SFS

SFS

Busca rápida

Detalhes

Inscrição Imobiliária	02.02.306.0242
Código Cadastro	525057
Loteamento	MARAJOARA
Logradouro	RUA IMIGRANTES
Lote	16
Quadra	B
Número residencial	S/N
Testada principal	RUA IMIGRANTES
Testada secundária	Não informado
Área Construída	0
Área do Terreno	364.5
Testada	13.5
Profundidade	27
ID	14418

Foto 2: Imóvel visto de frente (observador na Rua Imigrantes)



5. MÉTODO UTILIZADO E NÍVEL DE RIGOR

A presente avaliação foi realizada de forma expedita, considerando-se as características aparentes do imóvel, sua localização, as condições da região e as informações disponíveis no momento da diligência.

Foi utilizado o método comparativo de mercado, mediante pesquisa de imóveis semelhantes disponíveis para venda, preferencialmente situados na mesma região ou em regiões de características semelhantes.

Na comparação foram consideradas, conforme aplicável, localização, área, padrão construtivo, estado de conservação, topografia, acessibilidade, distância da praia e de outros pontos de interesse, além das demais características relevantes observadas.

Por se tratar de avaliação expedita, o valor atribuído decorre da análise das informações coletadas e do juízo do avaliador quanto à compatibilidade dos valores pesquisados com as características do bem, não se tratando de avaliação técnica de precisão.

6. VALOR DA AVALIAÇÃO

Valor atribuído	R\$ 300.000,00
	(Trezentos mil reais)

São Francisco do Sul, 02 de setembro de 2026

VITOR ANDREAS DUPONT

Matr. 63.813 • Oficial de Justiça e Avaliador