
LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **SOLICITANTE** – Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de São João Batista – SC.
- Autos – 5002058- 84.2022.8.24.0062.
- Autor: Estrela Administração e Participações S/S Ltda.
- Réu: SC Solados Ltda / Hamilton Elias de Oliveira.
- **OBJETO** – Avaliação de imóvel em área localizada no Município de SÃO JOÃO BATISTA – SC.
- **FINALIDADE** – Determinação de valor do imóvel.
- **DATA DE INÍCIO DA PERÍCIA** – Os trabalhos de avaliação iniciaram na data de 06 de agosto de 2024.
- **AVALIADOR** – Eng. Civil Airton Diegoli
CREA – SC – 15.911-3
CPF – 416.553.629-68
Tel.: (47) 3513-7227 - (47) 99922-7756

1 – INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL.

- PROPRIETÁRIOS – Hugo Salvador de Oliveira 97% da matrícula e Hamilton Elias de Oliveira 3% da matrícula.
- O imóvel está localizado na Rua Marcos Silva, S/N, Cardoso – São João Batista SC.
- Matrícula – 9.617

2 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como objetivo a determinação do valor do imóvel e benfeitorias.

3 – AVALIAÇÃO

Iniciaremos a avaliação do terreno, das benfeitorias existentes na propriedade e sua utilização.

3.1 – SERVIÇOS PÚBLICOS

3.1.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Resid. Multifamiliar Resid. Unifamiliar	Densidade Ocupação	de Padrão Econômico	Distribuição Ocupação	da
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Alto	<input checked="" type="checkbox"/>	Horizontal
		<input type="checkbox"/>	Médio/alto	<input type="checkbox"/>	Vertical
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Médio		
		<input type="checkbox"/>	Médio/baixo		
		<input type="checkbox"/>	Baixo		
Comercial/Serviços					
Industrial					
Rural					

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de resíd. sólidos	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Redes de cabeamento para transm. de dados
<input checked="" type="checkbox"/>	Água Potável	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/>	Águas pluviais				Esgotamento sanitário

3.3 Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos

<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus
<input type="checkbox"/>	Lotação
<input type="checkbox"/>	Metrô
<input type="checkbox"/>	Trem

Equipamentos Comunitários

<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança
<input checked="" type="checkbox"/>	Educação
<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde
<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura
<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer

Intensidade de Tráfego

Alta Média Baixa

Nível de Escoamento

Bom Regular Ruim

3.4 Considerações Gerais

O local possui infraestrutura urbana oferecida pelo município: energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, transporte coletivo, coleta de lixo etc.

Via de acesso: Rua Marcos Silva.

4 – QUANTO AO IMÓVEL

4.1 DO ACESSO – Rua Marcos Silva.

4.1.1 Rua Marcos Silva:

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2	Traçado: Reto
Perfil: Plano	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Existente

5 – METODOLOGIAS

Considerações Gerais Sobre a Técnica de Avaliações

Objetivando facilitar a compreensão da técnica de avaliações, esclarecemos, a seguir, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria.

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

STANLEY L. McMICHAEL, em seu “Tratado de Transación”, afirma:

“Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o Dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora freqüente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

VALOR VENAL ou de mercado é o maior preço em dinheiro que produziria a terra se fosse posta à venda no mercado, por tempo razoável, para encontrar comprador que adquirisse, com pleno conhecimento de todos os usos e finalidades a que se adapta e a que pode ser submetida.

5.1 METODO UTILIZADO – METODO COMPARATIVO

O Método Comparativo exige similaridade entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliado para comparação direta ou a aplicação de parâmetros homogeneizados para a transposição de dados dos lotes pesquisados para o lote avaliado, o qual poderá ter características de frente, profundidade e área distintas dos lotes tomados como amostragem.

Os modelos matemáticos frequentemente utilizados na avaliação de imóveis, são, na realidade, derivados do método comparativo, pois baseiam-se no preço unitário do lote referido e devem ter sido frutos de pesquisas e observações do mercado local.

Estas fórmulas são bastante utilizadas quando não se tem elementos de comparação.

Entretanto, nas avaliações de RESPONSABILIDADE que importem em transações ou garantias, a aplicação das fórmulas matemáticas é bastante

limitada devido à sua IMPRECISÃO, DEVENDO SER UTILIZADO O METODO COMPARATIVO OU RESIDUAL.

O imóvel avaliado, é classificado, conforme item 7.7.2 da NBR 14.653-1 como:

- a) liquidez: NORMAL.
- b) desempenho de mercado: NORMAL.
- c) número de ofertas: NORMAL.
- d) absorção pelo mercado: NORMAL.
- e) público-alvo para absorção do bem: NORMAL.

6 – RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código da Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;

7 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como objetivo a determinação do valor do imóvel, visando a fixação do valor de comércio dele.

8 – AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, cujo período de pesquisa deu-se em janeiro e fevereiro de 2024, com verificação de imóveis comercializados recentemente, bem como potenciais vendedores, além de consultas informais a Imobiliárias da Região.

Traz-se para fundamentação 11 casos que não destoam das pesquisas efetuadas, conforme planilha de homogeneização e saneamento de valores anexa.

Portanto, possuímos 11 amostras, que representaram um valor médio de R\$ 582,83 (quinhentos e oitenta e dois reais e oitenta e três centavos) por metro quadrado de terra nua.

Obs.: O terreno em questão possui área ocupada por terceiros de boa fé

ÁREA TOTAL DE MATRÍCULA: 24.520,00 m².

**Área Tv. Marcos Silva (em amarelo no mapa): 1.084,48m² - terceiros.
Área construções (em vermelho no mapa): 3.446,05m² - terceiros.**

ÁREA TOTAL UTILIZADA POR TERÇEIROS: 4.530,53m².

ÁREA TOTAL REMANESCENTE DA MATRÍCULA: 24.520,00 m².

ÁREA REMANESCENTE: 19.989,47 m².

O terreno possui desnível médio de 1,60 metros em relação à Rua Marcos Silva, possui vegetação de grande porte, sendo necessário projeto de corte desta vegetação e projeto de aterro do terreno para que possa ser utilizado.

Existe área de APP junto ao rio Tijucas com afastamento de 50,00 metros, ocupando uma área em torno de 3.800,00 m² nos fundos do terreno. Esta área tem o valor reduzido em 80% pois pode ser utilizada como área de crédito de carbono.

Esta área é valorada em R\$ 116,66 /m².

A área remanescente de 16.189,47 m², que necessita de aterro tem seu valor reduzido em 15% pois sem aterro sua utilização é restrita, sujeita a enchentes.

Esta área é valorada em R\$ 496,25 /m²

Valor total do imóvel = R\$ 8.477.332,40 (oito milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, trezentos e trinta e dois reais e quarenta centavos).

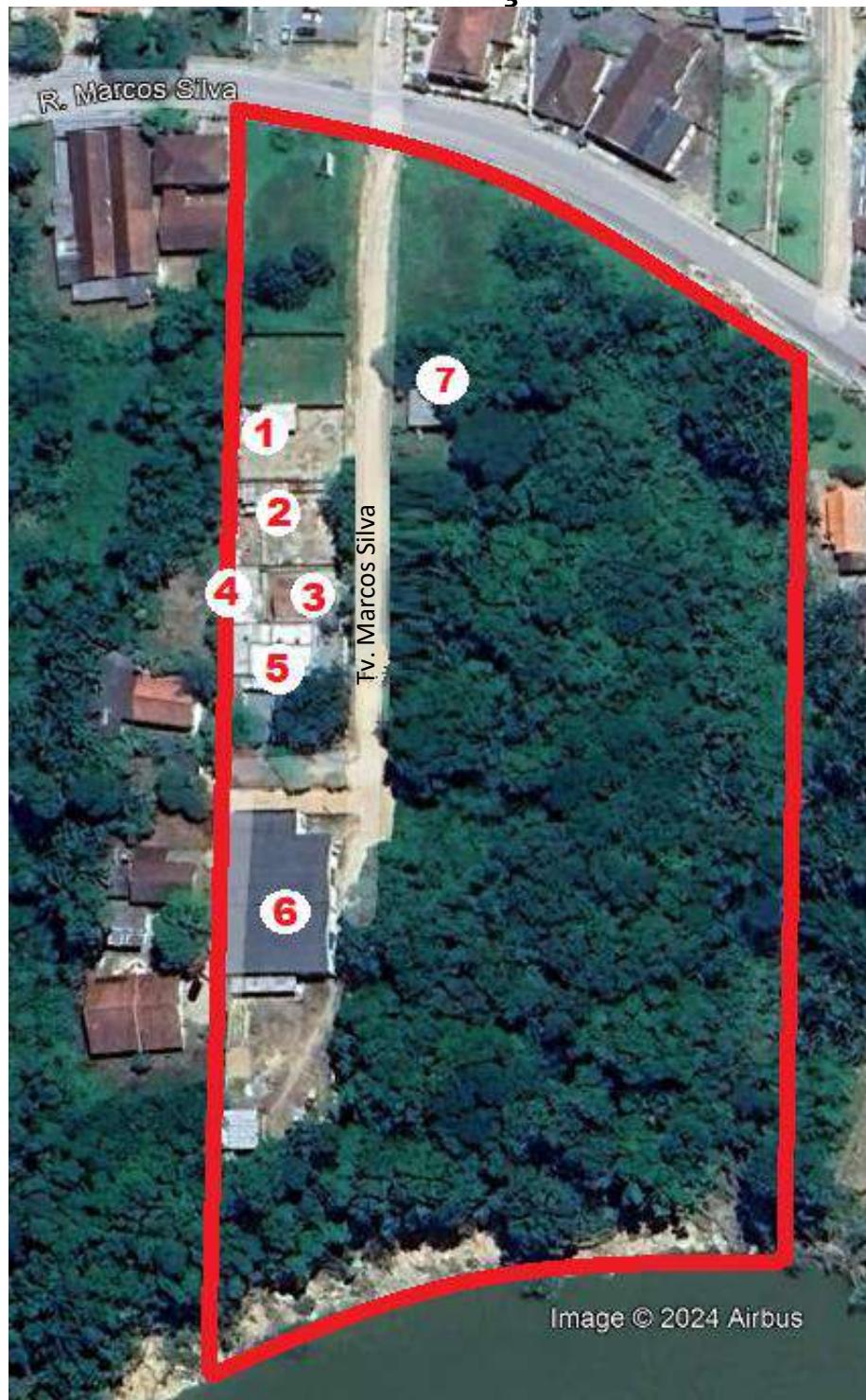
**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 8.477.332,40
(oito milhões, quatrocentos e setenta e sete mil,
trezentos e trinta e dois reais e quarenta centavos).**

**Obs: Esta avaliação não incluiu as terras e benfeitorias de terceiros
de boa fé.**

Brusque, 20 de outubro de 2024.

**AIRTON DIEGOLI
Eng. Civil – Perito Judicial – Perito Avaliador
Tec. Em Segurança no Trabalho
CREA 15.911-3**

9 – VISTA ÁREA DO TERRENO COM INDICAÇÕES DAS BENFEITORIAS DE TERÇEIROS DE BOA FÉ.



10 - ÁREA UTILIZADA POR TERCEIROS DE BOA FÉ.



Área Tv. Marcos Silva (em amarelo no mapa): 1.084,48m²
Área construções (em vermelho no mapa): 3.446,05m²

ÁREA TOTAL UTILIZADA: 4.530,53m²

01: Casa de Madeira – Frente para Tv. Marcos Silva.
Área construída aproximada: 36,00m² - Terceiro de boa fé.



02: Rancho de Madeira – Frente para Tv. Marcos Silva.
Área construída aproximada: 29,00m² - Terceiro de boa fé.



03: Casa - Frente para Tv. Marcos Silva.
Área construída aproximada: 72,00m² - Terceiro de boa fé.



04: Casa - Frente para Tv. Marcos Silva.
Área construída aproximada: 68,00m² Terceiro de boa fé.



05: Galpão - Frente para Tv. Marcos Silva.
Área construída aproximada: 160,00m² - Terceiro de boa fé.



06: Galpão - Frente para Tv. Marcos Silva.
Área construída aproximada: 555,00m² - Terceiro de boa fé.



07: Casa de Madeira – Frente para Tv. Marcos Silva.
Área construída aproximada: 30,00m² - Terceiro de boa fé.



11 - TERMO DE COMPARCIMENTO

Airton Diegoli
Engenheiro Civil
CREA-SC 015911-3

Airton Diegoli
Engenheiro Civil
CREA-SC 015911-3

Termo de comparecimento em Perícia

Autos: 5002058- 84.2022.8.24.0062.

Ação: Carta Precatória Cível.

Autor: Estrela Administração e Participações S/S Ltda.

Réu: SC Solados Ltda / Hamilton Elias de Oliveira.

Nesta data, às 09:30 horas, no endereço da parte Requerente, na cidade de São João Batista - SC, estiveram presentes para a realização dos trabalhos periciais as seguintes pessoas:

Brusque (SC), 06 de agosto de 2024.


Hamilton E. Oliveira
594.204.219.53


Airton Diegoli
ENG. CIVIL
TÉC. SEG. TRABALHO
CREA/SC 15911-3

Rua Rodrigues Alves, 233 / Fone: (47) 3044.1177-99922-7756 Centro / Brusque – SC

12 – MATRÍCULA

Processo 5002058-84-2022-8-24-0062/SC, Evento 41, MATRIMÓVEL2, Página 1



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino
Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular
Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000
Fone: (48) 3265-1291 - WhatsApp: (48) 98415-8626
E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: risjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matricula nº 9.617 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

Livro Nº. 2 –	REGISTRO DE IMÓVEIS	Fls. 0001
	REGISTRO GERAL	Ano: 1999
<p>Matrícula Nº. 9.617 – data 27 de agosto de 1999.</p> <p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: "Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado à Rua Marcos Silva, nessa cidade e Comarca de São João Batista, com a área de " 26.520,00 m² (vinte e quatro mil, quinhentos e vinte metros quadrados), com as medidas e confrontações seguintes: FORMA IRREGULAR, medindo 121,74 metros de fronte ao Norte, acompanhando a Rua Marcos Silva; fundos ao Sul, mede / 105,04 metros confronto com o Rio Tijucas; lado direito a Leste, mede 190,30 metros confronto com terras de Idézio Vale; lado esquerdo, ao Oeste, mede 256,30 metros, confronta com Walmer Mafra e herdeiros de José Leonardo de Oliveira.</p> <p>PROPRIETÁRIA: Wanda Chaves, (espólio), que era brasileira, separada judicialmente, residente e domiciliada à rua Marcos Silva nº 257, nessa cidade de São João Batista-SC. C.P.F. nº 398.741.099-04</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Ofício de Imóveis, sob os nºs Matrículas, 2.964 e 7.396 em data de 06.06.1991. Foi requerido, pela herdeira da (espólio) Cristina Cim de Oliveira, a UNIFICAÇÃO, das imóveis contíguos, nos termos da Lei dos Registros Públicos, nº 6.015 de 31.12.73 com as alterações determinadas pelas leis 6.140 e 6.216 em seus art. 234 e 235, com abertura de Matrícula Unificada, encerrando as primitivas. O Oficial</p> <p>AV. 1 - 9.617 - Protocolo nº 46746 - Datado de 06/12/2017. Em vista da Relação de Registro das Opções de BCI referente ao ano de 2017, expedido pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC, em data nº 09/11/2017, procede-se averbação para constar a inscrição imobiliária nº 01.02.007.1744.003.002 e cadastro imobiliário nº 53764. Doutor São João Batista, 28 de dezembro de 2017. O Oficial Waldir Feliciano Goedert.</p> <p>Envolvidos: R\$ 101,40 + 1,85 = R\$ 103,25 - Selo de fiscalização: EXO89858-ITP7.</p> <p>AV. 2 - 9.617 - Protocolo nº 46746 - Datado de 06/12/2017. Nos termos do Formul de Partilha, mencionado no R. 5 dessa matrícula, procede-se averbação para constar que a proprietária Wanda Chaves, devidamente qualificada na abertura da matrícula, faleceu no dia 23/12/1998, conforme Certidão de Óbito levada no Registro Civil Titulos e Documentos de Blumenau/SC, Termo 207474/R. 055 Livro 53-C. Dono: São João Batista, 28 de dezembro de 2017. O Oficial Waldir Feliciano Goedert.</p> <p>Envolvidos: R\$ 101,40 + 1,85 = R\$ 103,25 - Selo de fiscalização: EXO89860-6JML.</p> <p>K. 3 - 9.617 - Protocolo nº 46746 - Datado de 06/12/2017. TÍTULO: Formul de Partilha, extruído dos Autos nº 9000035-62.1999.8.24.0062 da 1ª Vara da Comarca de São João Batista/SC, datada de 30/03/2017, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Alexandre Schramm, em vista de sentença prolatada em 20/01/2017, com transito em julgado em 16/03/2017, pelo falecimento da Wanda Chaves, qualificada na abertura da matrícula. Em vista do Formul de Partilha mencionado, COUBE, o imóvel objeto desta matrícula, em favor dos herdeiros na seguinte proporção: 97% do imóvel para: Hugo Salvador de Oliveira, CPF 445.327.939-34, RG 1.059.140 SSP/SC, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, cujo pacto antenupcial está registrado no Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista, no livro 3-Aux, sob o nº 2847, com Maria Maria do Nascimento de Oliveira, residente e domiciliada na Rua Duque de Caxias nº 508, Vila Operária, Itajaí/SC, e 3% do imóvel para: Hamilton Elias de Oliveira, CPF 534.204.219-53 RG 1.607.318 SSP/SC, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, cujo pacto antenupcial está registrado no Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista, no livro 3-Aux, sob o nº 2731, com Cristiane Regina Cim de Oliveira, residente e domiciliada na Rua Marcos Silva, nº 1, Centro, São João Batista/SC. Valor: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais). ITCM 11092.0001581295, parcelado e quitado. FRJ recolhido nos Autos Jacionais. Sera emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI no prazo legal. Outras Condicões: Visto do Formul de Partilha. Doutor São João Batista, 28 de dezembro de 2017. O Oficial Waldir Feliciano Goedert.</p> <p>Envolvidos: R\$ 594,00 + 1,85 = R\$ 595,85 - Selo de fiscalização: EXO89865-1DT9.</p> <p>Continua no verso</p>		

Consulte a autenticidade desta certidão em: <https://risaojoaoabatista-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura>, utilizando o código de verificação BH7H-7WBM-UHXX-TEFA.

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por JAQUELINE MARIA GOEDERT DE CAMPOS (522.958.349-53)
Página 1 de 3



Processo 5002058-84 2022 8.24.0062/SC, Evento 41, MATRIMÓVEL2, Página 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: risjb.com.br

9617
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº:

Fla. 0301v

AV. 4 - 9.617 - Protocolo nº 46746 - Datado de 06/12/2017.

Em vista do Termo de Penhora no Rosto dos Autos, expedido pela 1ª Vara da Comarca de São João Batista/SC, datados de 18/09/2012, assinado pela chefe de cartório designada, Cristiane Regina Cim de Oliveira, extraído dos autos nº 062.12.002746-3, Ação: Carta Probatória/Cartas, ficando via arquivada neste Ofício de Imóveis, onde figura como Exequente: Jungpar Administração e Participação Ltda., e como Executado: Hamilton Elias de Oliveira, procede-se a averbação do PENHORA no resto dos autos sobre a parte ideal do imóvel objeto desta matrícula pertencente ao executado. Valor: R\$ 136.472,29. Dou fô. São João Batista, 28 de dezembro de 2017. O Oficial Waldir Feliciano Goedert.

Emolumentos: R\$ 101,40 + 1,85 = R\$ 103,25 - Selo de fiscalização: EX089861-XI35.

AV. 5 - 9.617 - Protocolo nº 46.963 - Datado de 25/01/2018.

De acordo com a Lei nº 3.755 de 19 de outubro de 2017, do Município de São João Batista/SC, procede-se averbação para constar que a Rua Marcos Silva onde localiza-se o imóvel objeto dessa matrícula, atualmente é denominada Rua Humberto Assis de Oliveira. Dou fô. São João Batista, 30 de janeiro de 2018. O Oficial Waldir Feliciano Goedert.

Emolumentos: R\$ 104,47 + 1,90 = R\$ 106,35 - Selo de fiscalização: EX090901-KKEM

Consulte a autenticidade desta certidão em: <https://risaojoabatista-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura>, utilizando o código de verificação BH7H-7WBM-UHXX-TEFA.

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por JAQUELINE MARIA GOEDERT DE CAMPOS (522.958.349-53)

Página 2 de 3



Processo 5002058-84-2022-8-24-0062/SC, Evento 41, MATRIMÓVEL2, Página 3



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: risjb.com.br

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista/SC, 10 de março de 2023

Jaqueleine Maria Goedert de Campos – Oficial Substituta

Emolumentos:	R\$ 24,18
Selos:	R\$ 3,39
ISS:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 27,57



Consulte a autenticidade desta certidão em: <https://risaojoabatista-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura>, utilizando o código de verificação BH7H-7WBM-UHXX-TEFA.

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por JAQUELINE MARIA GOEDERT DE CAMPOS (522.958.349-53)
Página 3 de 3



13 – PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO								SÃO JOÃO BATISTA		Agosto de 2024	
ÍTEM	FONTE DA INFORMAÇÃO	LOCAL	VALOR TOTAL R\$	ÁREA m²	VALOR UNITÁRIO R\$	FATOR FONTE	FATOR TRANSPORTE	FATOR TOPOGRÁFICO	VU HOM. R\$/m²		
									SIÇÃO	FICO	
1	Vila Real Imóveis	SC-108, São João Batista - SC	R\$ 120.000,00	302,00	R\$ 397,35	0,90	1,80	1,00	R\$ 643,71		
2	Vila Real Imóveis	SC-108, São João Batista - SC	R\$ 120.000,00	4.000,00	R\$ 30,00	0,90				R\$ 705,27	
3	Vila Real Imóveis	Centro, São João Batista - SC	R\$ 565.000,00	721,00	R\$ 763,63	0,90	1,00	1,00		R\$	
4	Vila Real Imóveis	Ribeirânia do Sul, São João Batista - SC	R\$ 650.000,00	11.000,00	R\$ 59,09	0,90					
5	Zuinino Jr. Imobiliária	Tijipió, São João Batista - SC	R\$ 308.000,00	2.000,00	R\$ 154,00	0,90	3,20	1,00	R\$	443,52	
6	Zuinino Jr. Imobiliária	SC-108, São João Batista - SC	R\$ 1.500.000,00	30.000,00	R\$ 50,00	0,90					
7	Zuinino Jr. Imobiliária	Tijipió, São João Batista - SC	R\$ 480.000,00	17.704,00	R\$ 27,11	0,90					
8	Zuinino Jr. Imobiliária	Camelô, São João Batista - SC	R\$ 290.000,00	669,00	R\$ 433,48	0,90	1,35	1,00	R\$	526,68	
9	Zuinino Jr. Imobiliária	Centro, São João Batista - SC	R\$ 270.000,00	380,00	R\$ 710,53	0,90	1,00	1,00	R\$	639,47	
10	Zuinino Jr. Imobiliária	Tajuba 2, São João Batista - SC	R\$ 120.000,00	378,30	R\$ 317,21	0,90	1,50	1,00	R\$	428,23	
11	Zuinino Jr. Imobiliária	Tajuba 2, São João Batista - SC	R\$ 90.000,00	195,55	R\$ 460,24	0,90	1,45	1,00	R\$	600,61	
12	Zuinino Jr. Imobiliária	Camelô, São João Batista - SC	R\$ 350.000,00	1.278,24	R\$ 273,81	0,90	1,65	1,00	R\$	406,61	
13	Zuinino Jr. Imobiliária	Centro, São João Batista - SC	R\$ 270.000,00	787,50	R\$ 342,86	0,90	1,60	1,00	R\$	493,71	
14	Zuinino Jr. Imobiliária	Tajuba 2, São João Batista - SC	R\$ 399.000,00	577,00	R\$ 691,51	0,90	1,45	1,00	R\$	902,42	
15	Zuinino Jr. Imobiliária	Tajuba 2, São João Batista - SC	R\$ 500.000,00	1.050,91	R\$ 475,78	0,90	1,45	1,00	R\$	620,89	
16	Zuinino Jr. Imobiliária	Tajuba 1, São João Batista - SC	R\$ 500.000,00	6.367,39	R\$ 78,53	0,90			Somatória	R\$ 6.411,14	
									Valor/m²	R\$ 582,83	

14 – FOTOS DO IMÓVEL



Foto 01- Frente do terreno.

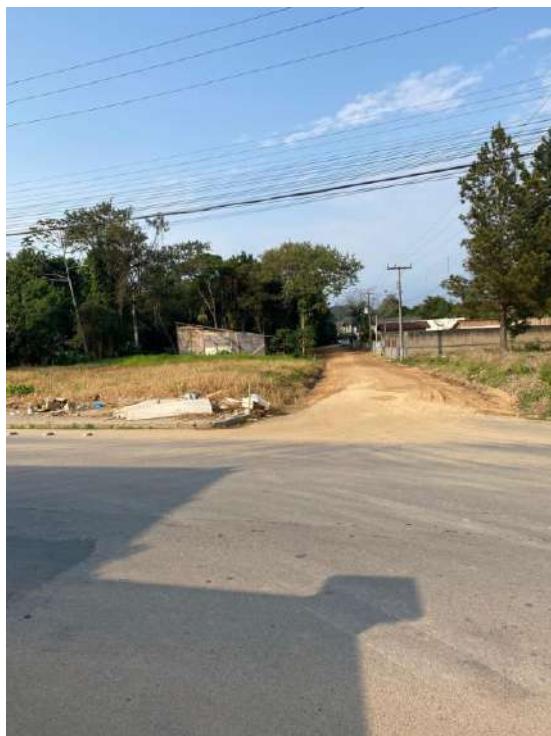


Foto 02- Entrada travessa Marcos Silva.

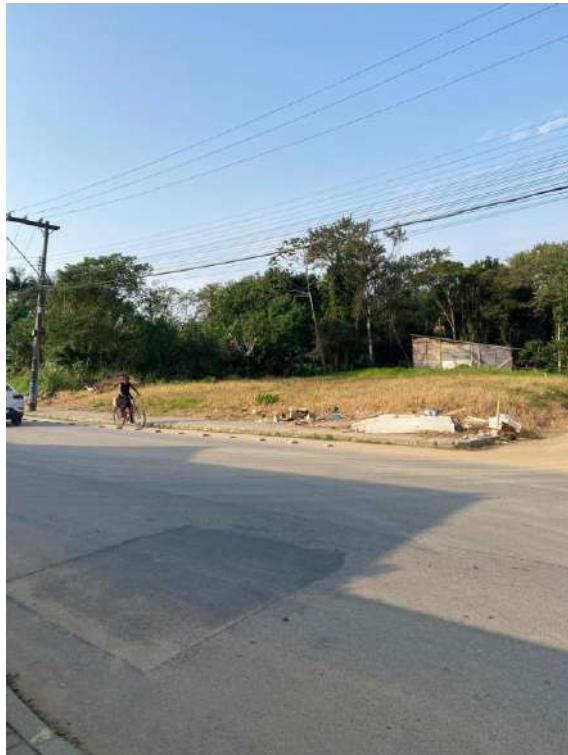


Foto 03- Frente do terreno.

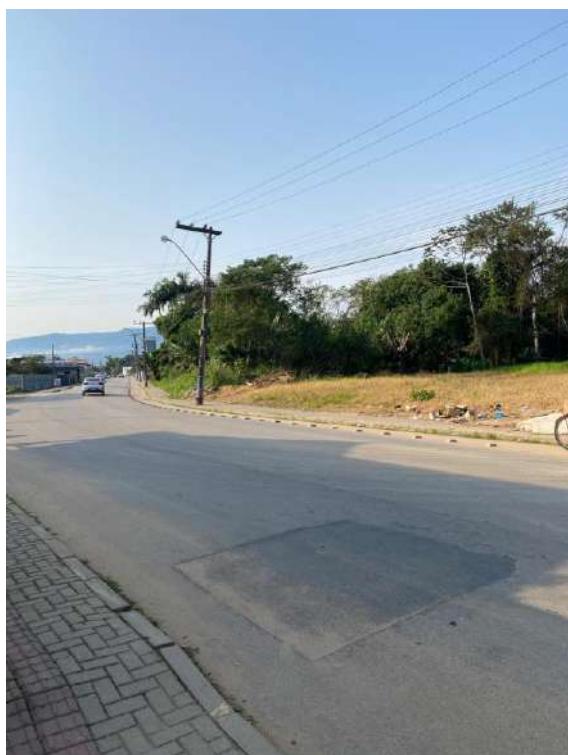


Foto 04- Frente do terreno.



Foto 05- Frente do terreno.



Foto 06- Frente do terreno.

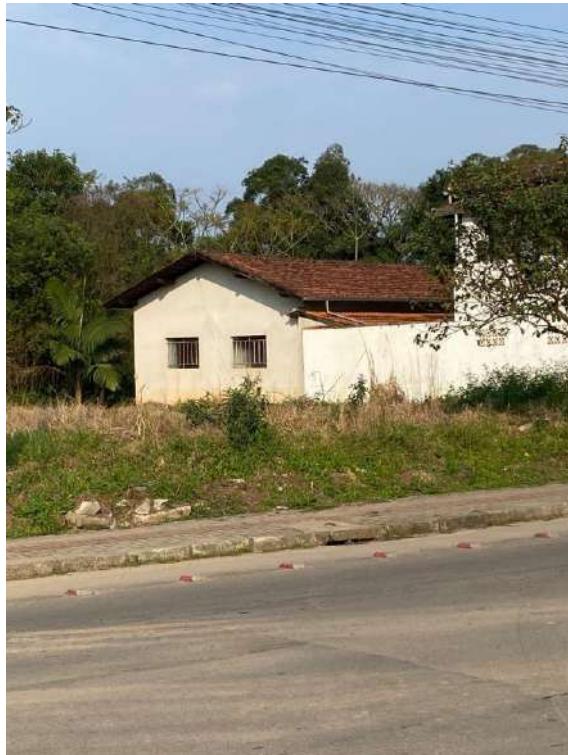


Foto 07- Frente do terreno.



Foto 08- Frente do terreno.



Foto 09- Entrada travessa Marcos Silva.



Foto 10- Limite lateral direita do terreno.



Foto 11- Limite lateral direita do terreno.



Foto 12- Limite lateral direita do terreno.



Foto 13- Rua Marcos Silva.

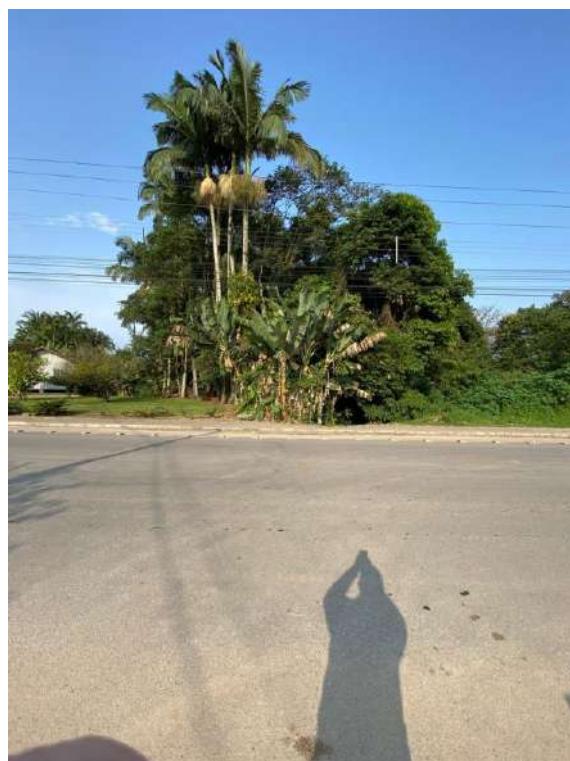


Foto 14- Limite lateral direita do terreno.



Foto 15- Frente do Terreno.

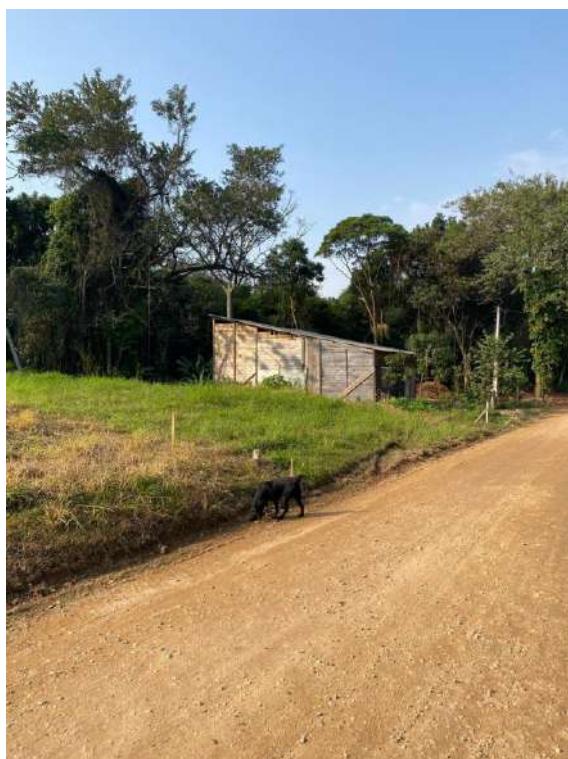


Foto 16- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 17- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.

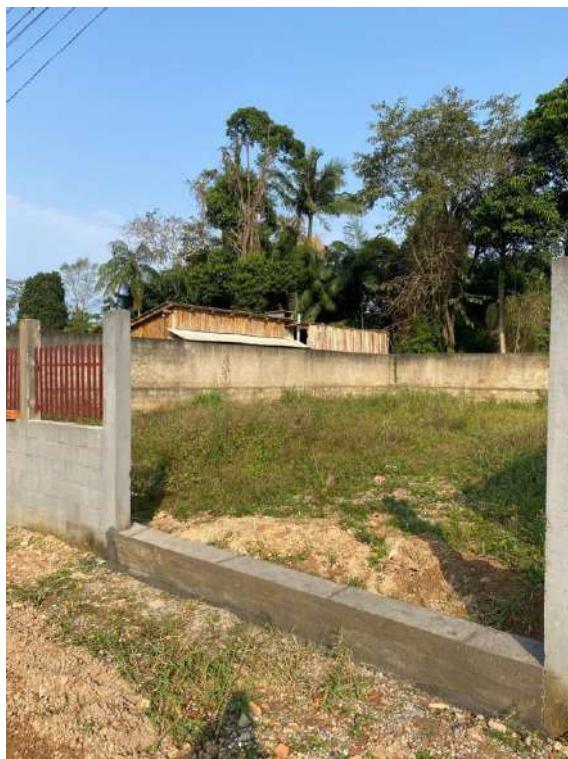


Foto 18- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 19- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 20- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 21- Frente do terreno.



Foto 22- Aterro sendo realizado.



Foto 23 – Aterro sendo realizado.



Foto 24- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 25- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 26- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 27- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 28- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 29- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 30- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 31- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 32- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 33- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 34- Fundos Rio Tijucas.



Foto 35- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 36- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 37- Fundos Rio Tijucas.



Foto 38- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 39- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.

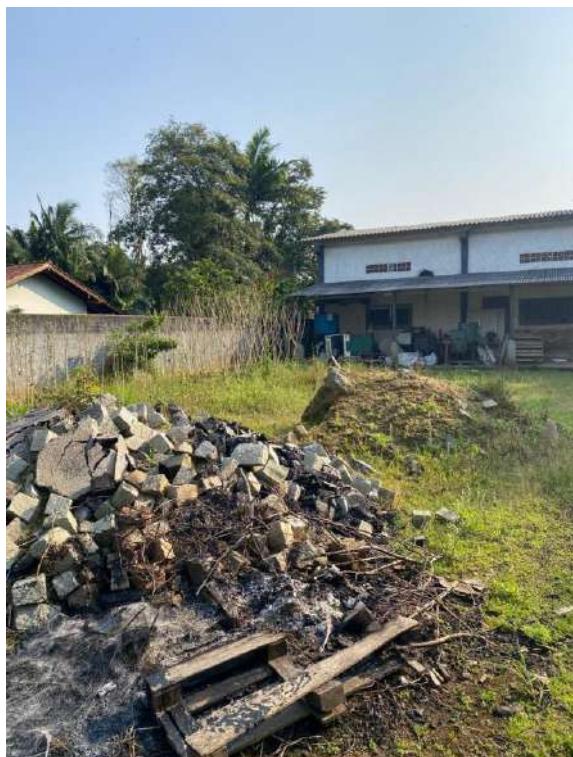


Foto 40- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.

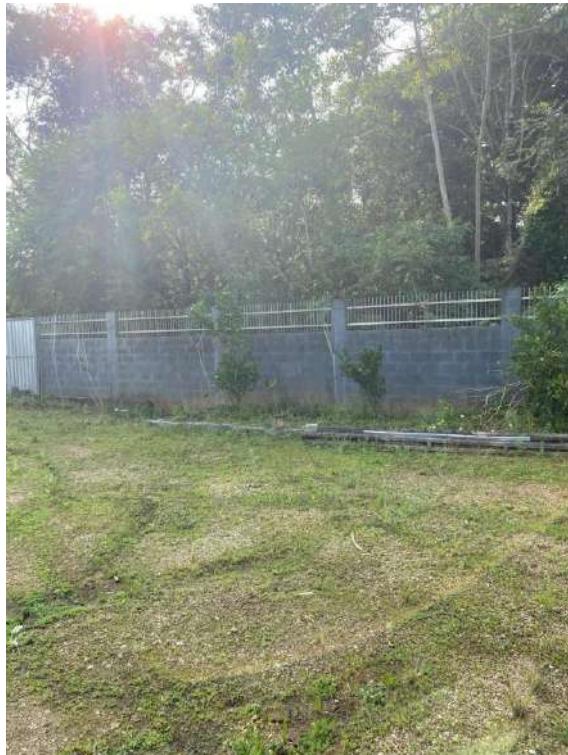


Foto 41- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 42- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 43- Fundos Rio Tijucas.



Foto 44- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 45- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 46- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 47- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 48- Tv. Marcos Silva.



Foto 49- Tv. Marcos Silva.



Foto 50- Tv. Marcos Silva.



Foto 51- Tv. Marcos Silva.



Foto 52- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.



Foto 53- Benfeitoria de terceiro – Tv. Marcos Silva.

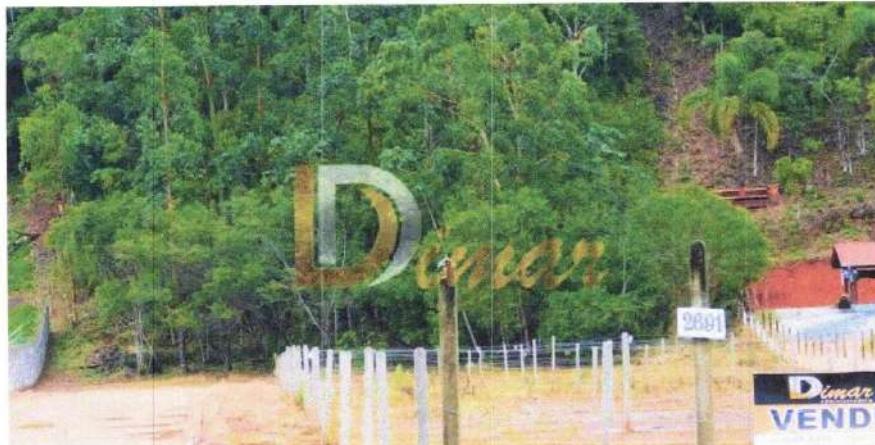
13 – FOTOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

19/01/24, 10:21

Lote/Terreno 302 m² em São João Batista, por R\$ 120.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



9 fotos

Início / Venda / ... /

Lotes/Terrenos à venda em São João Batista

COMPRA

R\$ 120.000

19/01/24, 10:21

Lote/Terreno na SC-108, em São João Batista, por R\$ 120.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



5 fotos

Início / Venda / ... /

Lotes/Terrenos à venda em São João Batista

COMPRA

R\$ 120.000

Lote/Terreno à Venda, 4000

m² por R\$ 120.000

Condomínio

Não informado

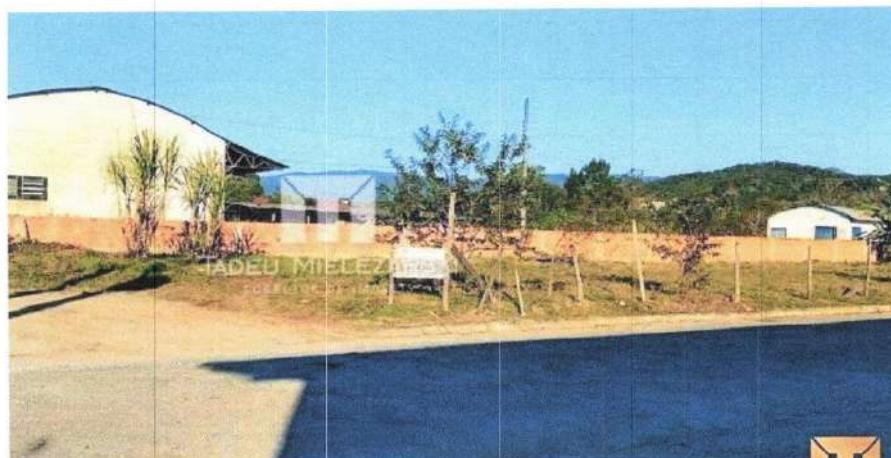
Rua Rodrigues Alves, 233 / Fone: (47) 3044.1177–99922-7756 Centro / Brusque – SC

19/01/24, 10:21

Lote/Terreno 721 m² em Centro em São João Batista, por R\$ 565.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



4 fotos

[Início](#) / [Venda](#) / ... / [Centro](#)

COMPRA

R\$ 565.000

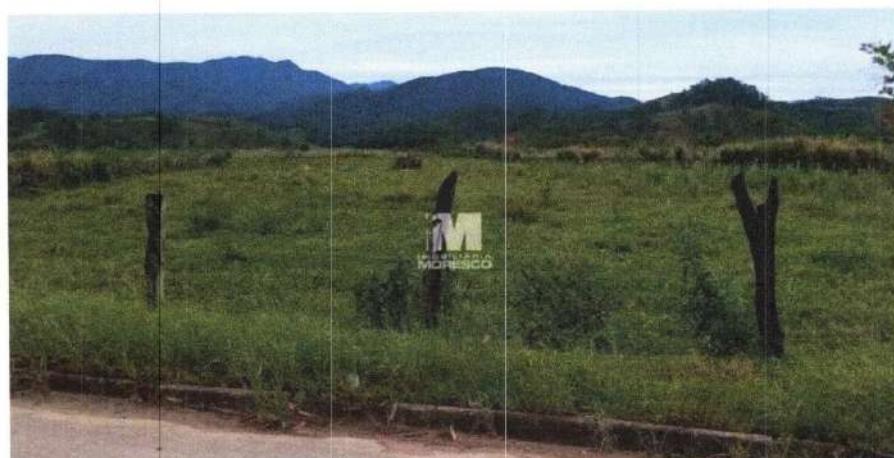
Lote/Terreno à Venda, 721
m² por R\$ 565.000

19/01/24, 10:21

Lote/Terreno 11000 m² em São João Batista, por R\$ 650.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



2 fotos

[Início](#) / [Venda](#) / ... /

Lotes/Terrenos à venda em São João Batista

COMPRA

R\$ 650.000

Lote/Terreno à Venda, 11000
m² por R\$ 650.000

Condomínio

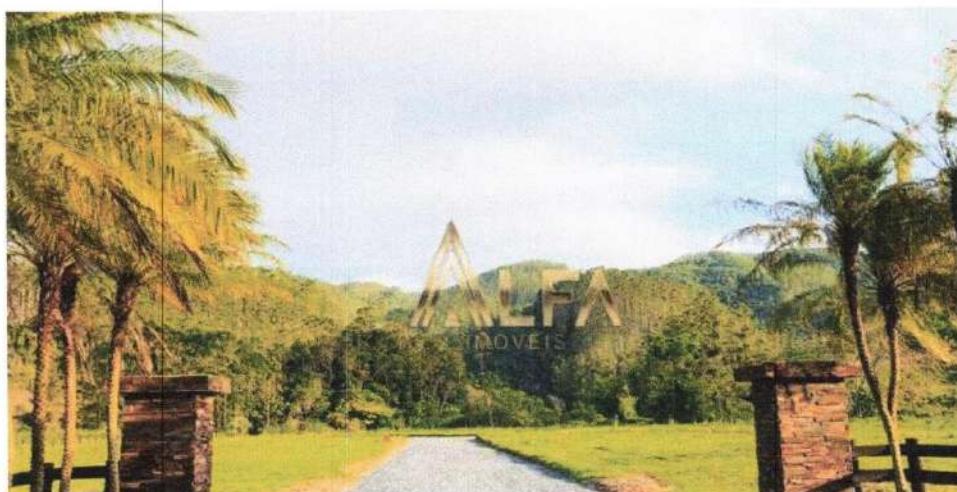
Não informado

19/01/24, 10:21

Lote/Terreno 2000 m² em Tijipió em São João Batista, por R\$ 308.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



11 fotos

Início / Venda / ... / Tijipió

COMPRA

R\$ 308.000

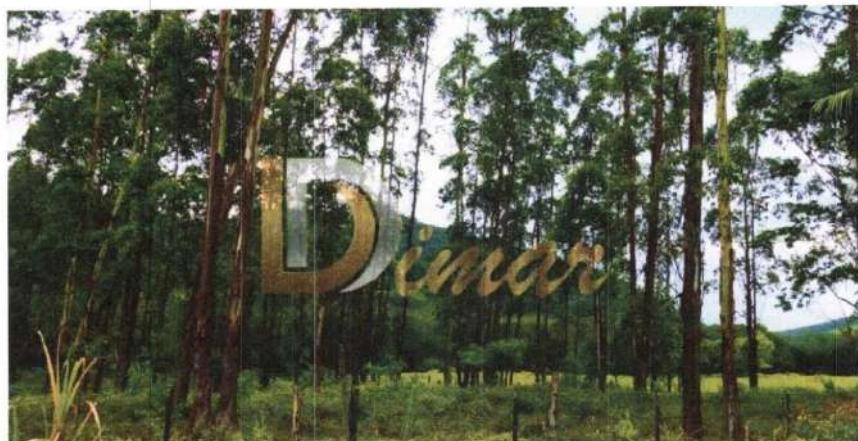
Lote/Terreno à Venda, 2000 m² por
R\$ 308.000

19/01/24, 10:21

Lote/Terreno 30000 m² em São João Batista, por R\$ 1.500.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



6 fotos

Início / Venda / ... / Lotes/Terrenos à venda em São João Batista

COMPRA

R\$ 1.500.000

Lote/Terreno à Venda, 30000 m² por R\$
1.500.000

19/01/24, 10:22

Lote/Terreno na SC-108, 1696, Tigipio em São João Batista, por R\$ 480.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



50 fotos

[Início](#) / [Venda](#) / ... / [Tigipio](#)

COMPRA

R\$ 480.000

Lote/Terreno à Venda, 17704
m² por R\$ 480.000

19/01/24, 10:21

Lote/Terreno 669 m² em São João Batista, por R\$ 290.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



5 fotos

[Início](#) / [Venda](#) / ... /
[Lotes/Terrenos à venda em São João Batista](#)

COMPRA

R\$ 290.000

Lote/Terreno à Venda, 669
m² por R\$ 290.000
Carmelo, São João Batista - SC

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado



Venda > Ambos > Terreno em São João Batista > 348

348

6.367,39m²

VALORES

Venda: R\$ 500.000,00



Venda > Residencial > Terreno em São João Batista > 802



802

1050,91m²

VALORES

Venda: R\$ 500.000,00



Venda > Ambos > Terreno em São João Batista > 808

808

577,00m²

VALORES

Venda: R\$ 399.000,00



Venda > Ambos > Terreno em São João Batista > 708



708

787,50m²

VALORES

Venda: R\$ 270.000,00



Venda > Residencial > Terreno em São João Batista > 741



741

1.278,24m²

VALORES

Venda: R\$ 350.000,00



Venda > Residencial > Terreno em São João Batista > 731



731

195,55m²

VALORES

Venda: R\$ 90.000,00



[Venda](#) > [Residencial](#) > [Terreno em São João Batista](#) > **347**

347

378,30m²

VALORES

Venda: R\$ 120.000,00



[Venda](#) > [Ambos](#) > [Terreno em São João Batista](#) > **810**

810

380,00m²

VALORES

Venda: R\$ 270.000,00