

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel rural situado na Praia De Sete Fontes - Ubatuba - SP.

Solicitante: Vinícius Simões Laureano

CPF/CNPJ: 348.261.398-2

Endereço: Avenida Marques de São Vicente 2.898

Data Base: 09/04/2026

Processo: 1002418-74.2022.8.26.0016

Objeto de Estudo

Propriedade rural situada em área litorânea, com extensão de 6,64 hectares, localizada na Praia das Sete Fontes, em Ubatuba/SP.

OBS.: Verifica-se na matrícula, conforme R-1, a existência de área de servidão de 539,8m². Ademais, de acordo com dados do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (CAR), estima-se que o imóvel possua aproximadamente 4,32 hectares de área de preservação nativa. Diante dessas limitações, a avaliação foi realizada considerando apenas a área útil estimada de 2,26 ha.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP sob nº 27.960.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do ha da região é R\$/ha 1.221.493,41.

2,26hectares x R\$ 1.221.493,41/ha

Valor da Avaliação

R\$ 2.760.575,11


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 09/04/2026

Solicitante do parecer técnico: Vinícius Simões Laureano

Inscrito no CNPJ/CPF: 348.261.398-2

Estabelecido: Avenida Marques de São Vicente 2.898

- **Finalidade do Parecer**

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 27.960 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP

Descrição: Área de terras próxima ao litoral, com superfície de 6,64 ha, localizada na Praia das Sete Fontes, município de Ubatuba, São Paulo.

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula.

Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural.

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 2.732.405,98** referente ao mês de **Abril de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F



Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1002418-74.2022.8.26.0016
- **Solicitante:** Vinícius Simões Laureano
- **CPF/CNPJ:** 348.261.398-2.
- **Endereço:** Avenida Marques de São Vicente 2.898.

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 2.901.420,78



Isabelle Silva de Oliveira

CRECI N°310845-F





Data da Avaliação	09/04/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Praia De Sete Fontes - Ubatuba - SP
Descrição do Imóvel	Gleba rural em região costeira, com dimensão de 6,64 hectares, situada na Praia das Sete Fontes, em Ubatuba/SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 27.960 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o hectare da região equivale a R\$ 1.283.814,51
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.283.814,51 x 2,25ha = R\$ 2.901.420,78

