

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO



São Paulo, 14 de Novembro de 2025



Laudo de Avaliação

Empreendimento: TERRENO

Logradouro: Rua Antônio Francisco Steiner, S/n - Lotes 21, 22, 23 e 24 - Quadra C

Bairro: Serraria

CEP: 88115-174

Cidade: São José

UF: SC

Data Vistoria: 11/11/2025

TERRENO

<i>Área do Terreno (m²):</i>	1.440,00	<i>Formato:</i>	Regular
<i>Testada (m):</i>	24,00	<i>Topografia:</i>	Declive
<i>Superfície:</i>	Seco	<i>Situação:</i>	Meio de Quadra
<i>Tipo de Implantação:</i>	-	<i>Muro de Divisa:</i>	Cercamento Total
<i>Uso Predominante:</i>	Misto	<i>Área Construída Matricula (m²):</i>	0,00
<i>Coef. Aproveitamento Básico:</i>	1,00	<i>Zoneamento:</i>	ZA-10 - ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
<i>Coef. Aproveitamento Máximo:</i>	2,00	<i>Taxa de Ocupação:</i>	0,50

VALOR DE AVALIAÇÃO

Valor de Mercado do Terreno =	R\$ 1.316.000,00
--------------------------------------	-------------------------

(Um milhão, trezentos e dezesseis mil reais)



Localização:

O imóvel, está localizado na Rua Antônio Francisco Steiner, S/n, lotes 21, 22, 23 e 24 da Quadra C, fundos Rua José João Rachadel Filho, S/n - Serraria, São José - SC.

O local possui fácil acesso pelas Avenidas Osvaldo José do Amaral, José Manoel Florêncio e Leoberto Leal, pelas Ruas São Benedito, Joséfina Borsato, Adélia Schroeder Pontes, Maria Oliveira, Léo Augusto da Silva, Doná Lídia, José de Anchieta e Rodovia Governador Mário Covas e Marginal BR 101 e BR 282.

Característica do Bairro:

O imóvel está localizado no bairro Serraria do município de São José, faz divisa com os bairros Bom Viver, Areias, Ipiranga, Barreiros e Bela Vista. Possui boa infraestrutura urbana e de serviços. O bairro é caracterizado por ser de uso residencial.

A Serraria possui boa localização devido à proximidade com Shopping Itaguaçu, Havan, Supermercados e comércio local, além de grandes avenidas que ligam a outros bairros da cidade.

As dimensões das avenidas são boas com infraestrutura de comércio e serviços, com presença de postos de gasolina, supermercados, escolas, hotel, clínicas médicas, lojas, igrejas, bares, restaurantes, padarias, agências bancárias, hospitais, shoppings, entre outros.

Infraestrutura Urbana:

- Rede de Água
- Rede de Esgoto
- Fossa

- Galeria de Águas Pluviais
- Iluminação Pública
- Rede Elétrica

- Pavimentação
- Rede de Gás
- Telefone

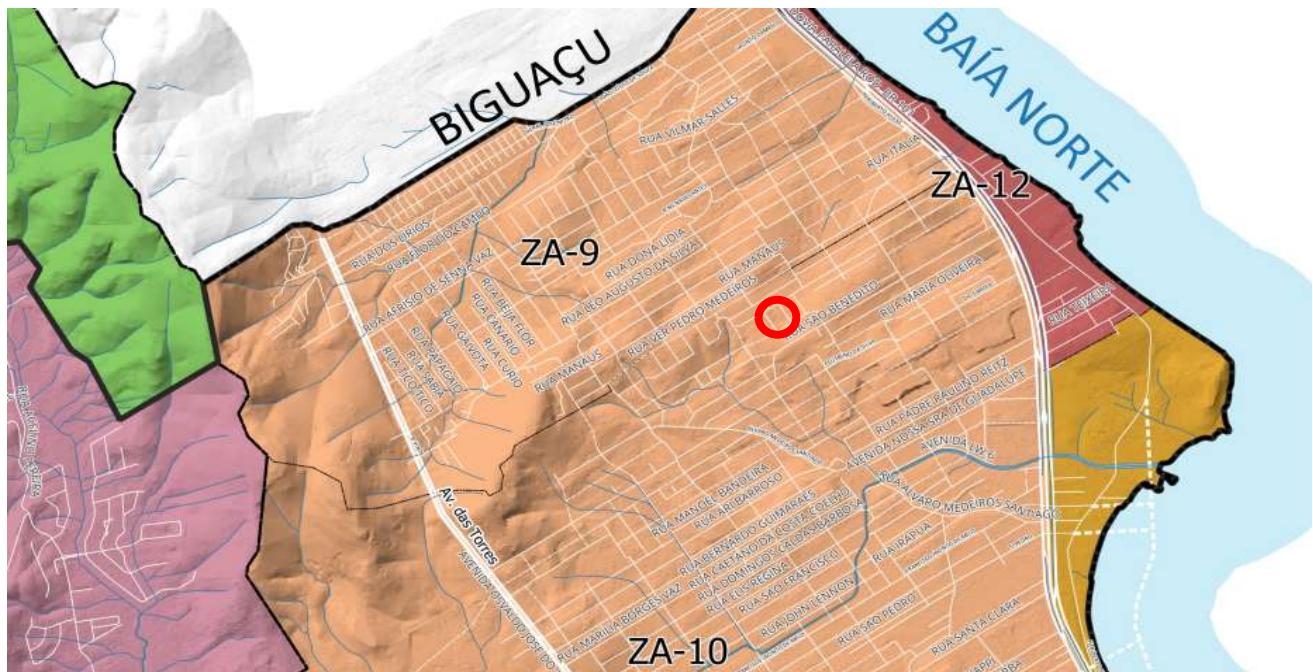
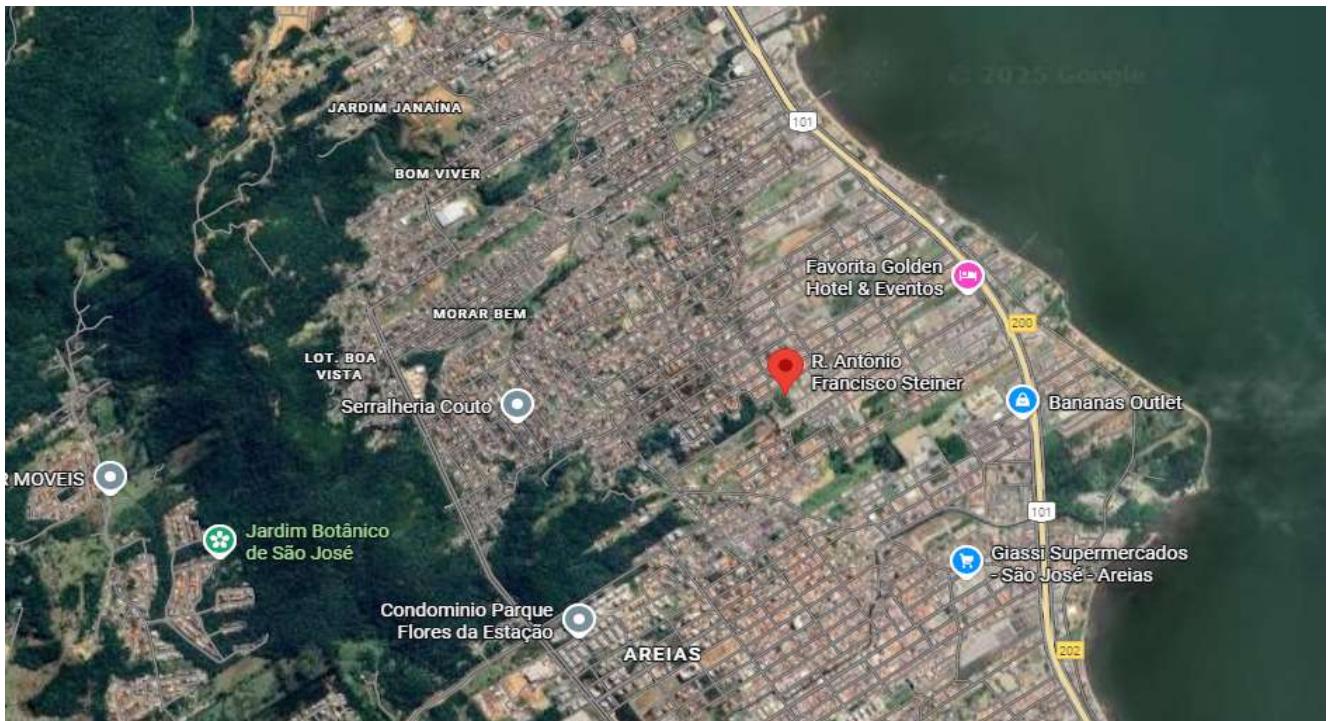
Serviços Públicos e Comunitários:

- Metrô
- Ônibus
- Rede Bancária
- Escola

- Lazer
- Centro Comercial
- Aeroporto
- Parque

- Clínicas/Hospitais
- Segurança
- Shopping
- Coleta de Lixo

Croqui de Localização:



Zonas

- Zona de Consolidação e Qualificação Urbana (ZA-1 a ZA-7)
 - Zona de Contenção da Ocupação (ZA-8 e ZB-1)
 - Zona de Estruturação e Qualificação Urbana (ZA-9 e ZA-10 e ZB-2)
 - Zona de Qualificação Urbana e Paisagística (ZA-11 e ZA-12)
 - Zona de Especial Desenvolvimento Econômico (ZB3)
 - Zona Rururbana (ZC-1)
 - Zona Rural (ZR)

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



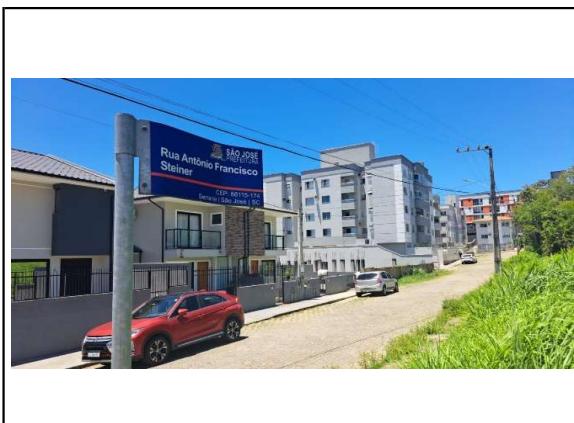


VALOR DE AVALIAÇÃO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO: 11/11/2025

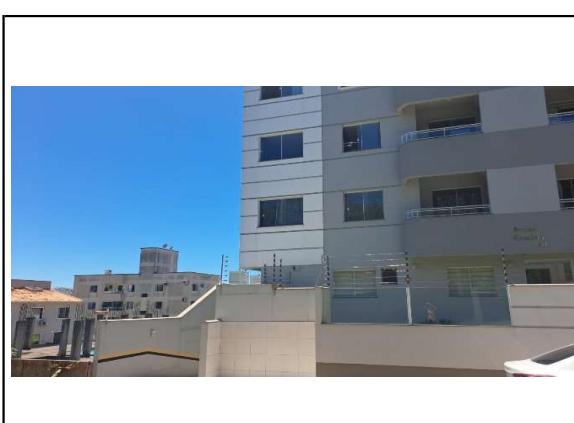
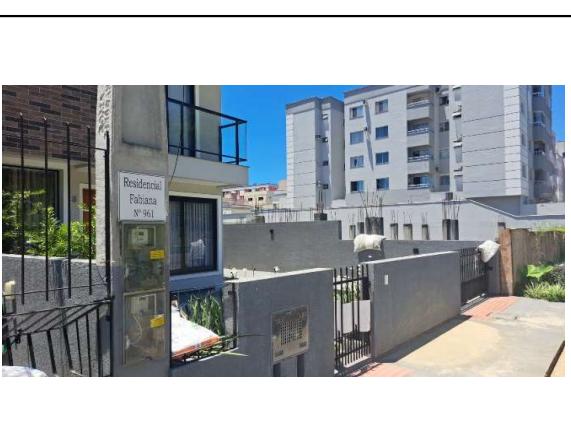
FACHADA

VIA DE ACESSO - RUA ANTÔNIO FRANCISCO STEINER



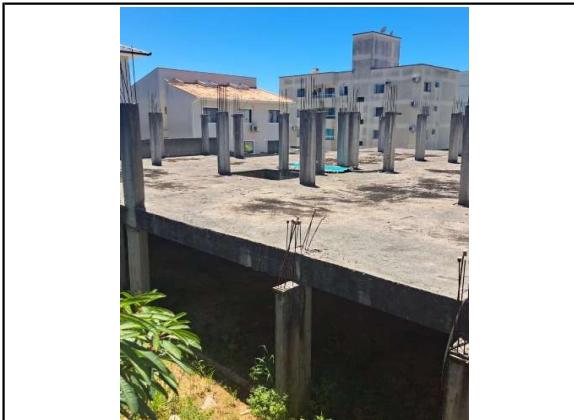
VIA DE ACESSO - RUA ANTÔNIO FRANCISCO STEINER

IDENTIFICAÇÃO DA VIA



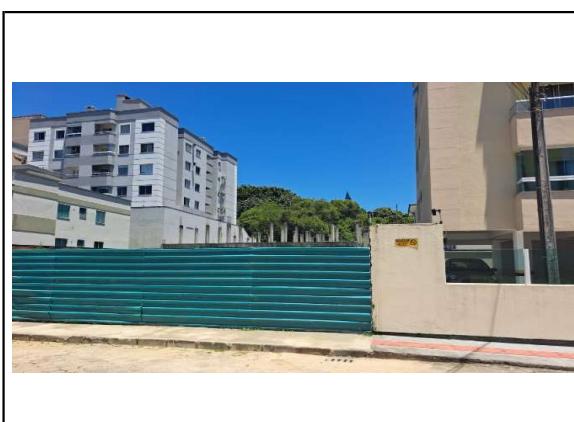
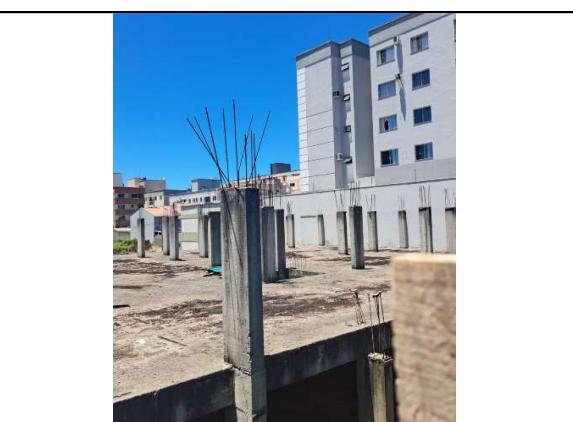
VIZINHO LADO ESQUERDO

VIZINHO LADO DIREITO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO: 11/11/2025

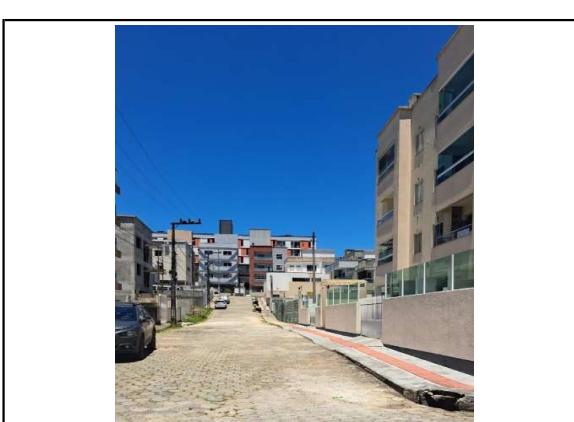
VISTA DO TERRENO

VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO

FACHADA

VIA DE ACESSO - RUA JOSÉ JOÃO RACHADEL
FILHOVIA DE ACESSO - RUA JOSÉ JOÃO RACHADEL
FILHO



Procedimentos Gerais:

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

A presente avaliação está de acordo com as normas ABNT NBR 14653-1: 2019, “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”; ABNT NBR 14653-2: 2011, “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, em especial seu item 8.2.1; “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Considerações:

- * Foi realizado a vistoria externa do Imóvel, sujeito a alteração mediante vistoria interna.
- * Avaliação realizada pelo método evolutivo de mercado.
- * Dados extraídos da Matrícula 9.321 do 2º Oficial de registro de imóveis de São José, com área de terreno de 1.440,00m².
- * Não foi apresentado o IPTU do Imóvel.
- * Para fins de avaliação, foi considerado área total de terreno de 1.440,00m², não possui área construída, conforme matrícula.
- * O valor de liquidez, foi considerado índice de 1,00% e período de 24 meses.
- * Pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros utilizadas na elaboração deste trabalho, essas são consideradas válidas não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade.
- * Reserva-se o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica que possa afetar o potencial do imóvel.



Termo de Encerramento

Produto: Laudo de Avaliação

Empreendimento: TERRENO

Logradouro: Rua Antônio Francisco Steiner, S/n - Lotes 21, 22, 23 e 24 - Quadra C

Bairro: Serraria

CEP: 88115-174

Cidade: São José

UF: SP

São Paulo, 14 de Novembro de 2025

Responsável pelo Trabalho: Engº Bruno Paulino Mol

CREA : 506.970.068-7

Empresa Avaliadora : JJ4 Engenharia Consultiva

Engº João Julião Batista Neto

CREA : 060.151.236-7

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m ² de A Terr.	R\$/m ² de AC
1	R\$ 1.300.000,00	0,95	50,00	35,60	1.780,00	0,00	0	1	70	1.000000	R\$ 3.003,02	1,93	1,00	R\$ 0,00	R\$ 1.235.000,00	693,82	
2	R\$ 1.595.000,00	0,95	35,00	40,71	1.425,00	0,00	0	1	70	1.000000	R\$ 3.003,02	1,93	1,00	R\$ 0,00	R\$ 1.515.250,00	1.063,33	
3	R\$ 1.000.000,00	0,95	36,00	30,00	1.080,00	0,00	0	1	70	1.000000	R\$ 3.003,02	1,93	1,00	R\$ 0,00	R\$ 950.000,00	879,63	
4	R\$ 2.300.000,00	0,95	49,00	53,00	2.597,00	0,00	0	1	70	1.000000	R\$ 3.003,02	1,93	1,00	R\$ 0,00	R\$ 2.185.000,00	841,36	
5	R\$ 410.000,00	0,95	15,00	30,00	450,00	0,00	0	1	70	1.000000	R\$ 3.003,02	1,93	1,00	R\$ 0,00	R\$ 389.500,00	865,56	
6	R\$ 1.750.000,00	0,95	24,00	32,79	787,00	32,00	35	5	80	1	R\$ 3.003,02	1,49	1,00	R\$ 929.075,34	R\$ 733.424,66	931,92	2.903,36
MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização														terreno	construção		
														R\$ 879,27	R\$ 2.903,36		
														pré-saneamento	+30%	R\$ 1.143,05	
														-30%	R\$ 615,49		

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m ²)	Coeficiente de Testada - Cf		Coeficiente de Profundidade - Cp		Fator Localização (Transposição) - Fl		Fator de Topografia	Fator		Fator		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m ²)		
		Fator Frente	Difer.	Fator Profund.	Difer.	Fator Localiz.	Difer.		Fator Topograf.	Difer.	Zoneamento	Área			
			(R\$)		(R\$)		(R\$)			(R\$)	Fator Zoneamento	Difer.			
1	693,82	1,00	0,00	1,000	0,00	1,100	69,38	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	763,20	
2	1.063,33	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,050	53,17	1,000	0,00	1.116,50	
3	879,63	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	879,63	
4	841,36	1,00	0,00	1,000	0,00	1,050	42,07	1,000	0,00	1,050	42,07	1,000	0,00	925,49	
5	865,56	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	865,56	
6	931,92	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	931,92	
Coeficientes de variação =		13,711	15,156	maior	15,156	maior	12,148	ok	15,15582	maior	16,944	maior	15,156	maior	Média Homogeneizada
														R\$ 913,72	
Avaliação válida para Terreno, localizado na Rua Antônio Francisco Steiner, nº Lote 21, 22, 23 e 24 - Qd. C, Serraria, São José / SC														Saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :	+30% R\$ 1.187,83 -30% R\$ 639,60

VALOR DO TERRENO E CONSTRUÇÃO

DADOS DO AVALIANDO					
Área do terreno-At	1.440,00	Frente de referência (m)	16,00	Fator área	1,00
Frente efetiva (m)	24,00	Fator frente	1,0000	Fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$/ m ²	913,72				
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,93	Fator de Depreciação:	1,0000		
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	3.003,02	Fator de A. M. (FAM):	1,00		
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00	Coef. (Adm., B.D.I.):	1,00		
Estado de Conservação:	Novo	Idade Aparente:	0	Anos	
Padrão do Imóvel:	Casa Médio	Vida Útil:	70	Anos	

Valor de Mercado do Terreno =

R\$ 1.315.750,00

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F -1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)]} x At

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Zoneamento	Área	Total
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,10
5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado							
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II							
Item	Descrição	Grau					
		III	II	I			
1	Caracterização do imóvel avaliado	X					
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X				
3	Identificação dos dados de mercado	X					
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X					

Método da Quantificação de Custo							
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II							
Item	Descrição	Grau					
		III	II	I			
1	Estimativa do custo direto		X				
2	B.D.I.			X			
3	Depreciação Física		X				

Método Evolutivo							
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II							
Item	Descrição	Grau					
		III	II	I			
1	Estimativa do Valor do Terreno		X				
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda			X			
3	Fator de Ajuste ao Mercado						X
Grau de Fundamentação:		II					

GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	843,59	-7,67%
Limite Superior:	983,84	7,67%
Amplitude do IC (80%)		15,35%
Grau de Precisão:		III

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento Comparativo : nº 01		Data :	13.11.25	Cidade:	São José		
Endereço:	Rua Dona Carola N° 860			Condomínio:	**		
Fonte / Telefone:	Credito Imóveis - Edina Martins (49) 99192-1079			Bairro:	Serraria		
Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	ZA-10 - ZONA DE ESTRUTURA		
Formato: Regular	Área de Terreno: 1780 m ²			Testada:	50 metros		
Área equivalente: 0 m ²	Coef.ajuste padrão:	1,93		Construção:	0		
Custo Unitário: R\$ 3003,02	Idade aparente:	0 ano		Est.Cons:	Novo		
Status Ofertado			CAB: 1,00 - CAM: 1,50 - TO: 0,45				
Preço:	R\$ 1.300.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.:	Área terreno:	693,82		
Localização:	1,10	Zoneamento : 1	Topog.: 1	Área:	1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	763,20		
Elemento Comparativo : nº 02		Data :	13.11.25	Cidade:	São José		
Endereço:	Rua Vitória N° 113			Condomínio:	**		
Fonte / Telefone:	Nelma Ferreira (48) 99204-9461/ 3375-7515			Bairro:	Serraria		
Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	ZA-9 - ZONA DE ESTRUTURA		
Formato: Regular	Área de Terreno: 1425 m ²			Testada:	35 metros		
Área equivalente: 0 m ²	Coef.ajuste padrão:	1,93		Construção:	0		
Custo Unitário: R\$ 3003,02	Idade aparente:	0 ano		Est.Cons:	Novo		
Status Ofertado			CAB: 2,50 - CAM: 3,00 - TO: 0,55				
Preço:	R\$ 1.595.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.:	Área terreno:	1.063,33		
Localização:	1,00	Zoneamento : 1,05	Topog.: 1	Área:	1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	1.116,50		
Elemento Comparativo : nº 03		Data :	13.11.25	Cidade:	São José		
Endereço:	Rua Hamilton Ferreira N° S/n			Condomínio:	**		
Fonte / Telefone:	Credito Imóveis - Fabio Ribeiro (48) 92500-0110			Bairro:	Areias		
Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	ZA-10 - ZONA DE ESTRUTURA		
Formato: Regular	Área de Terreno: 1080 m ²			Testada:	36 metros		
Área equivalente: 0 m ²	Coef.ajuste padrão:	1,93		Construção:	0		
Custo Unitário: R\$ 3003,02	Idade aparente:	0 ano		Est.Cons:	Novo		
Status Ofertado			CAB: 1,00 - CAM: 1,50 - TO: 0,45				
Preço:	R\$ 1.000.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.:	Área terreno:	879,63		
Localização:	1,00	Zoneamento : 1	Topog.: 1	Área:	1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	879,63		
Elemento Comparativo : nº 04		Data :	13.11.25	Cidade:	São José		
Endereço:	Rua Nova Caledonia N° 29			Condomínio:	**		
Fonte / Telefone:	Visão Imóveis - Zancanaro (48) 99930-5076/ 3035-3132			Bairro:	Serraria		
Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	ZA-9 - ZONA DE ESTRUTURA		
Formato: Irregular	Área de Terreno: 2597 m ²			Testada:	49 metros		
Área equivalente: 0 m ²	Coef.ajuste padrão:	1,93		Construção:	0		
Custo Unitário: R\$ 3003,02	Idade aparente:	0 ano		Est.Cons:	Novo		
Status Ofertado			CAB: 1,00 - CAM: 1,00 - TO: 0,50				
Preço:	R\$ 2.300.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.:	Área terreno:	879,63		
Localização:	1,05	Zoneamento : 1,05	Topog.: 1	Área:	1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	925,49		
Elemento Comparativo : nº 05		Data :	13.11.25	Cidade:	São José		
Endereço:	Rua Antônio João Vitor N° 1214			Condomínio:	**		
Fonte / Telefone:	Felipe Leal Imóveis (48) 99204-9461/ 3375-7515			Bairro:	Serraria		
Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	ZA-10 - ZONA DE ESTRUTURA		
Formato: Regular	Área de Terreno: 450 m ²			Testada:	15 metros		
Área equivalente: 0 m ²	Coef.ajuste padrão:	1,93		Construção:	0		
Custo Unitário: R\$ 3003,02	Idade aparente:	0 ano		Est.Cons:	Novo		
Status Ofertado			CAB: 1,00 - CAM: 2,00 - TO: 0,50				
Preço:	R\$ 410.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.:	Área terreno:	879,63		
Localização:	1,00	Zoneamento : 1	Topog.: 1	Área:	1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	865,56		

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento Comparativo : nº 06		Data :	13.11.25	Cidade:	São José		
Endereço: Rua Profa. Regina Maria da Silva Waltrick Ramos N° 210			Condomínio:	**			
Fonte / Telefone: Djalma Pacheco (48) 99961-8275			Bairro:	Serraria			
Padrão construtivo:		Galpão Médio		Zona :	ZA-10 - ZONA DE ESTRUTURA		
Formato: Regular		Área de Terreno: 787 m ²		Testada:	24 metros		
Área equivalente: 320 m ²		Coef.ajuste padrão:	1,49	Construção: 320			
Custo Unitário: R\$ 3003,02		Idade aparente:	35 anos	Est.Cons:	Reparos Simples		
Status Ofertado				CAB: 1,00 - CAM: 2,00 - TO: 0,50			
Preço:	R\$ 1.750.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.:	2903,36	Área terreno:	931,92	
Localização:	1,00	Zoneamento : 1	Topog.:	1	Área:	1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização:	1	R\$ Homog.:	931,92	

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS