

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

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

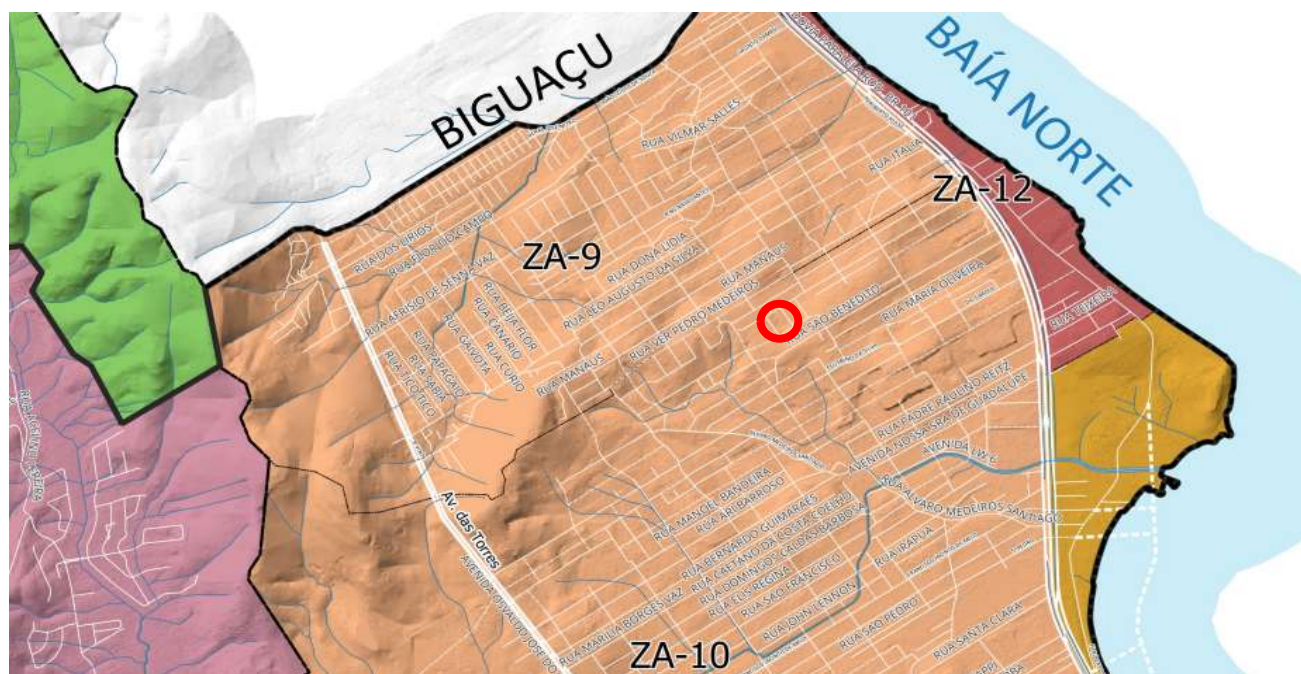
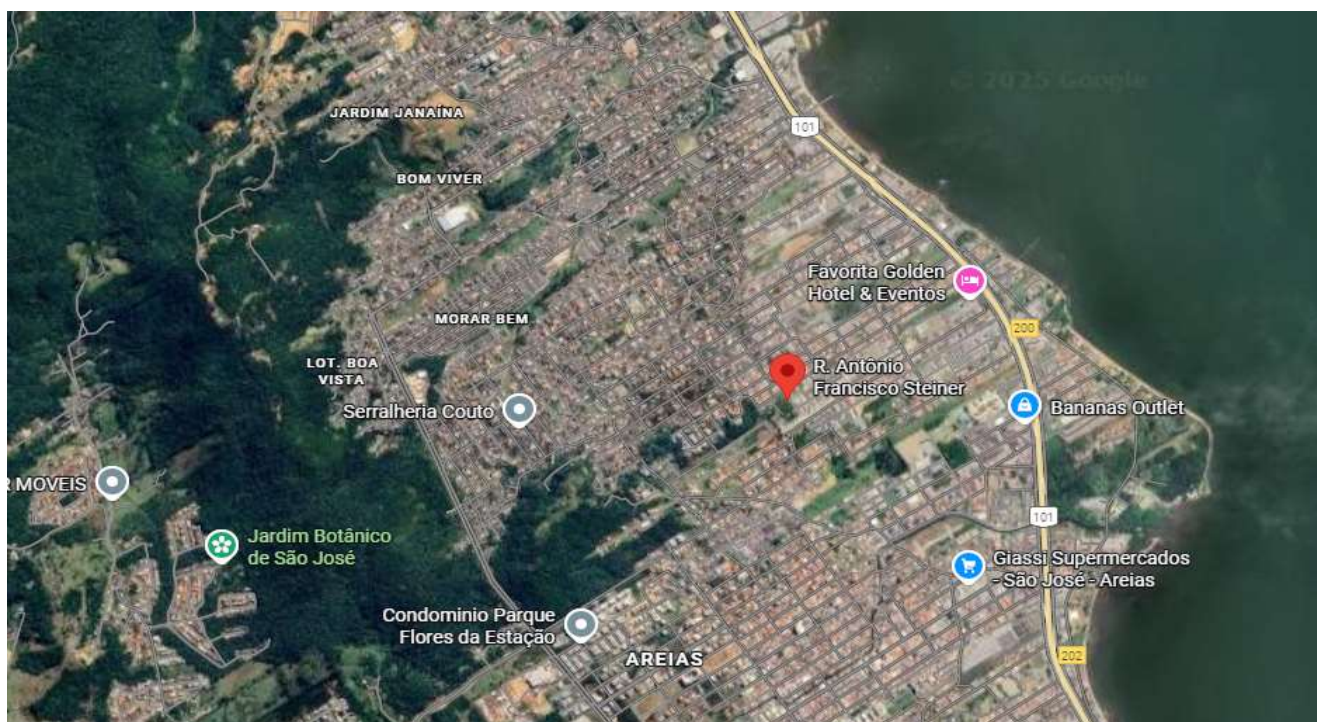
Infraestrutura Urbana:

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Águas Pluviais | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Rede de Gás |
| <input type="checkbox"/> Fossa | <input checked="" type="checkbox"/> Rede Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone |

Serviços Públicos e Comunitários:

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input type="checkbox"/> Lazer | <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input checked="" type="checkbox"/> Shopping |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input checked="" type="checkbox"/> Parque | <input checked="" type="checkbox"/> 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

Terreno e Benfeitoria		Área Terreno	Área Construída Equivalente	Valor (R\$/m²)	Valor de Avaliação
TERRENO		1.440,00	-	R\$913,72	R\$ 1.316.000,00
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO				R\$ 1.316.000,00	

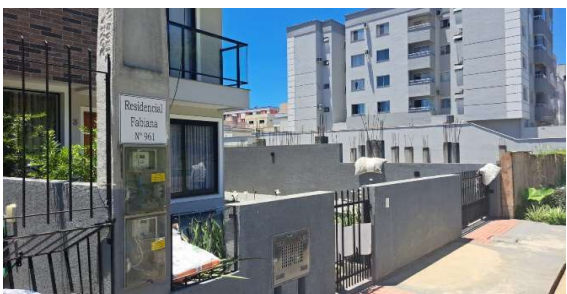
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO: 11/11/2025



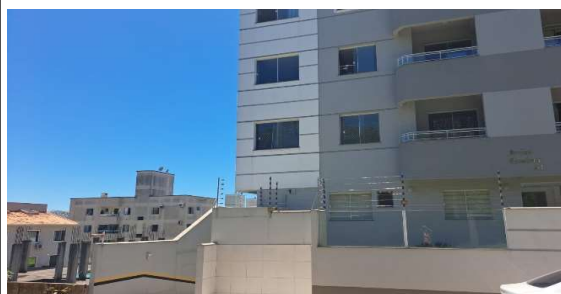
FACHADA

VIA DE ACESSO - RUA ANTÔNIO FRANCISCO
STEINERVIA 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
FILHO



VIA 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\$/m² de A Terr.	R\$/m² 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	320,00	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 R\$ 879,27	construção 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\$/m²)		Coeficiente de Testada - Cf		Coeficiente de Profundidade - Cp		Fator Localização (Transposição) - FI		Fator de Topografia		Fator Zoneamento		Fator Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)		
			Fator Frente	Difer.	Fator Profund.	Difer.	Fator Localiz.	Difer.	Fator Topograf.	Difer.	Fator Zoneamento	Difer.	Fator	Difer.			
				(R\$)		(R\$)		(R\$)		(R\$)		(R\$)		(R\$)		(R\$)	(R\$)
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\$/ m²			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 do Terreno = Valor Básico unitário / {[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 de Mercado do Terreno = R\$ 1.315.750,00

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	Frete	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 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 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 avaliando	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 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: Crédito Imóveis - Edina Martins (49) 99192-1079				Bairro:	Serraria
Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	ZA-10 - ZONA DE ESTRUTURA
Formato: Regular		Área de Terreno: 1780 m²		Testada:	50 metros
Área equivalente: 0 m²		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\$/m²)->		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 ESTRUTURAÇÃO		
Formato: Regular	Área de Terreno: 1425 m²			Testada:	35 metros		
Área equivalente: 0 m²	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\$/m²)->		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 m²			Testada:	36 metros	
Área equivalente: 0 m²	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\$/m²)->		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 ESTRUTURAÇÃO	
Formato: Irregular	Área de Terreno: 2597 m²			Testada:	49 metros	
Área equivalente: 0 m²	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\$/m²)->		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 m²		Testada:	15 metros
Área equivalente: 0 m²		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\$/m²)->	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\$ Homoq.:	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 m²			Testada:	24 metros		
Área equivalente: 320 m²		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\$/m²)->		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