Município de Tubarão
Secretaria de Fazenda

LAUDO TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO DE

IMÓVEL URBANO

IMÓVEL: TERRENO
PROTOCOLO/MEMORANDO = 4.173 |2026

Nº DA MATRÍCULA: 70.371
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO- SC

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....3

2. OBJETIVO.....3

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....3

4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL.....3

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL.....4

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....4

7. VISTORIA DO IMÓVEL.....06

8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO.....06

9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....09

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....10

11. CONCLUSÃO.....12

12. ENCERRAMENTO.....12

13. BIBLIOGRAFIA.....13

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atender à solicitação **da secretaria da fazenda do município de Tubarão,** determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos **da Lei nº. 6.530/78,** que regulamenta a profissão de Corretor de Imóve**is,** e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.** A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.**

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.**

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA INDUSTRIAL – CONDOMÍNIO JOSÉ ROBERTO TOURNIER

PROPRIETÁRIO – MUNICÍPIO DE TUBARÃO

LOCAL – SÃO JOÃO

MATRÍCULA: n. 70371

Lote 06
Área Total: 1.250,00m²
NORTE: Extremando 25,00 metros com a rua Manoel Jovêncio de Castro;
SUL: Extremando 25,00 metros com o lote 10;
LESTE: Extremando 50,00 metros com o lote 07;
OESTE: Extremando 50,00 metros com o lote 05.

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Conforme boletim de cadastro imobiliário (BCI) o imóvel encontra-se em nome da PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula não constam pendências ou ações judiciais.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localizado na área industrial no bairro São João, Tubarão, SC. Registrado sob a matrícula n° 70.371 do 2° ofício de registro de imóveis da comarca de Tubarão, livro n° 02 registro geral., fica localizado a poucos metros da br 101 e também com fácil acesso ao centro da cidade. Conforme a matrícula o terreno possui 1.250 m². O terreno possui uma localização estratégica, com fácil acesso a br 101 e com isso faz com que seu valor agregado seja maior.

MAPA LOCALIZAÇÃO

7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18/06/2025 as 14:00 horas pelo avaliador Fabio Odair da Rosa costa, CRECI/SC 36647 e CNAI 28882, apenas foi feita visita externa no imóvel.

8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

Tubarão é uma das principais cidades da AMUREL.

Tubarão, uma cidade no sul de Santa Catarina, destaca-se pela sua localização privilegiada, próxima a praias e montanhas, e pela sua economia diversificada, com foco no comércio, serviços, agropecuária e indústria. Além disso, a cidade possui uma rica história e cultura, com diversos atrativos turísticos e eventos.

Situada na região sul de Santa Catarina, a cerca de 140 km de Florianópolis e 57 km de Criciúma, Tubarão é uma cidade estratégica no estado, com boa infraestrutura de transporte e acesso a outras regiões.

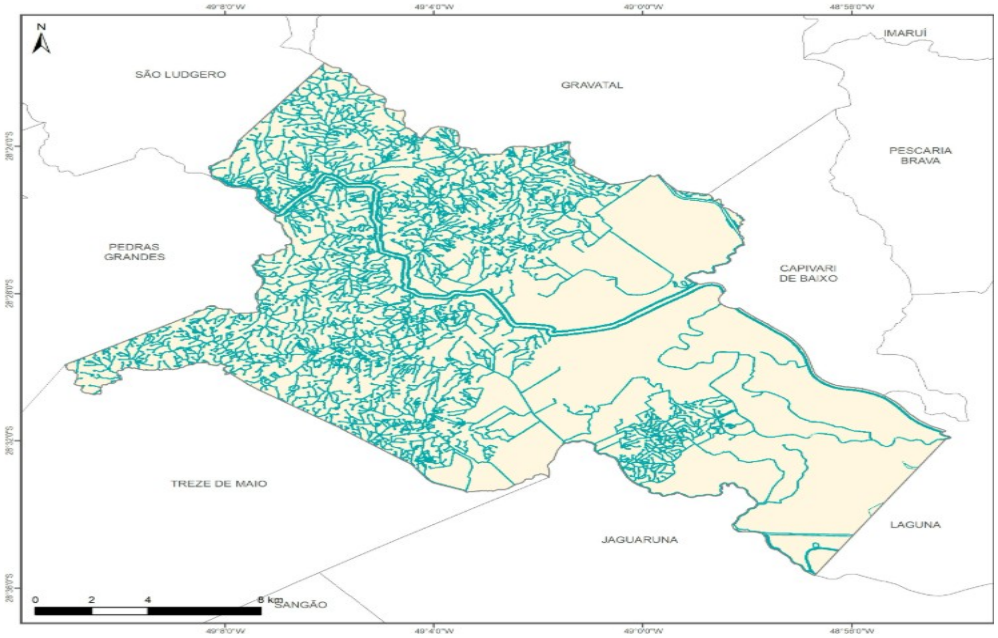
A economia local é diversificada, com destaque para o comércio, serviços, indústria e agropecuária. A cidade possui um PIB forte e um número significativo de empresas, gerando uma grande quantidade de empregos formais.

Tubarão conta com diversos atrativos culturais, como o Centro Municipal de Cultura, o Museu Willy Zumblick e o Museu Ferroviário. Além disso, a cidade possui estâncias termais e eventos que atraem visitantes de diferentes regiões.

Tubarão é considerada uma cidade tranquila e com boa qualidade de vida, com bairros que oferecem um ambiente seguro e agradável para morar.

A cidade possui uma rica história, com raízes na colonização europeia e na influência indígena. O nome Tubarão tem origem na língua tupi-guarani, referindo-se ao rio que a atravessa, e a cidade foi fundada em 27 de maio de 1870.

Tubarão tem uma população de cerca de 110.088 habitantes, de acordo com o IBGE. Em resumo, Tubarão é uma cidade com uma combinação de desenvolvimento econômico, riqueza cultural e boa qualidade de vida, tornando-a um destino atraente para morar e visitar.



O bairro São João possui fácil acesso às principais vias da cidade, como a BR-101

Nos últimos anos o bairro tem experimentado uma significativa valorização imobiliária. O desenvolvimento de empreendimentos como o Loteamento Silvestre, que oferece infraestrutura completa e localização privilegiada, tem atraído investidores e novos moradores.

A proximidade com a BR-101 torna o bairro uma opção estratégica para residências e negócios. A infraestrutura viária facilita o deslocamento e contribui para o desenvolvimento econômico da região.

O bairro abriga estabelecimentos comerciais e industriais e o constante surgimento de novas empresas e empreendimentos imobiliários reflete o dinamismo do bairro. A combinação de infraestrutura adequada, localização estratégica e ambiente propício aos negócios torna o bairro um polo de crescimento e desenvolvimento em Tubarão.

Em resumo, o bairro São João em Tubarão destaca-se como uma região em plena expansão, oferecendo qualidade de vida, oportunidades de investimento e um ambiente favorável ao crescimento econômico.

9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.
- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.
- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário**.**

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

No início do ano de 2020 o planeta Terra entrou em um estado de Pandemia causada pelo vírus COVID -19. A contaminação iniciou na China e alastrou-se para os demais países da Ásia e posteriormente para a Europa. Em março intensificou-se nos Estados Unidos e chegou ao Brasil. Hoje estamos vivendo uma situação crítica de enfrentamento ao vírus que afeta diretamente todos os setores vitais de um país.

O setor imobiliário reagiu de modo diferenciado ao enfrentamento dessa situação. O setor construtivo, na sua maioria, continuou a rotina de edificações e incorporações com adoções de medidas preventivas de contaminação. As intermediações imobiliárias sofreram uma redução, mas foram direcionadas de modo satisfatório para os canais de atendimento digitais. Os novos lançamentos Imobiliários, em grande parte foram suspensos, mas projetos específicos, pontuais, em mercados

bem definidos e caracterizados, tanto do Minha Casa Minha Vida, como Altíssimo Padrão, em algumas cidades foram mantidos e tiveram grande êxito.

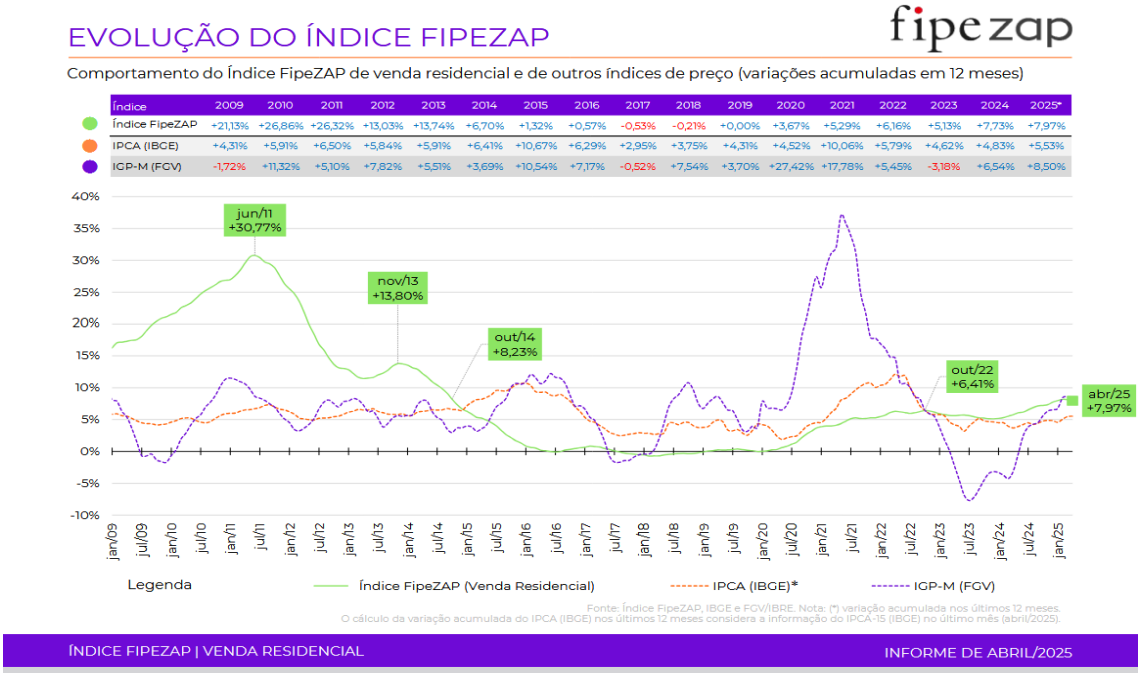
Iniciamos 2021 com a perspectiva de vacinação da população e que as condições de convivência social e profissional se normalizem, e enquadrem-se dentro dos padrões normais de sociabilidade.

O país apresenta condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.

A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura. O imóvel é um dos investimentos mais seguros existentes por sua concretitude e possibilidade de retorno pela locação.

O índice FIPE ZAP, FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e ZAP maior portal de imóveis da América do Sul, mensalmente apresenta os dados do mercado imobiliário.



Índice	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Índice FipeZAP	+21,13%	+26,86%	+26,32%	+13,03%	+13,74%	+6,70%	+1,32%	+0,57%	-0,53%	-0,21%	+0,00%	+3,67%	+5,29%	+6,16%	+5,13%	+7,73%	+7,97%
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%	+4,83%	+5,53%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,18%	+6,54%	+8,50%

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O Perito Avaliador entende que considerando a particularidade do imóvel e as recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653-2 - 2011,** o melhor aproveitamento eficiente do imóvel é como um imóvel comercial , e que de acordo com as suas características particulares, que não permitem a comparação com outros imóveis similares ao imóvel avaliando que tenham sido comercializados ou que estejam em oferta, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor do imóvel é o **O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.** Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa de Terrenos concentrou-se em imóveis com características similares ao terreno do imóvel avaliando quanto a localização, dimensões e infraestrutura urbana, e buscou-se principalmente os imóveis efetivamente comercializados, entretanto, a maior fonte de amostras se deu através de imóveis em oferta.. As fontes de pesquisa foram Imobiliárias e Corretores de Imóveis que atuam na região. Todavia devido a peculiaridade do bem deste laudo, buscou-se também imóveis em regiões próximas e de mesmo padrão.

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO					
Nº	**BAIRRO**	**Valor R$**	**ÁREA m²**	**R$/m²**	**Fonte**
01	**SÃO JOÃO M.E.**	699.000,00	2.164,61	322,92	https://www.corretaimobiliaria.com/967/terreno/terreno-lote-grande-na-rodovia-em-tubarao-sc
02	**SÃO JOÃO M.E.**	699.000,00	2.164,61	322,92	https://www.corretaimobiliaria.com/967/terreno/terreno-lote-grande-na-rodovia-em-tubarao-sc
03	**SÃO MARTINHO**	3.000.000,00	10.000	300,00	https://loteazul.com.br/imovel/terreno-sc-370-tubarao-sc/20221
04	**SÃO JOÃO M.E.**	280.000,00	1.180	237,28	https://rodrigolongoimoveis.com/imovel/terreno-lote-a-venda-1180m2-sao-bernardo-tubarao-sc-id-151
05	**SÃO JOÃO M.E.**	126.000,00	397	317,38	**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-bernardo-bairros-tubarao-397m2-venda-RS126000-id-2784552951/?source=ranking%2Crp**
06	**SÃO JOÃO M.E.**	1.000.000,00	1.182	846,02	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-tubarao-sao-joao-margem-esquerda-1182m2-RS1000000/id-21389909/

07	**SÃO JOÃO M.E.**	320.000,00	392	816,33	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-tubarao-sao-joao-margem-esquerda-392m2-RS320000/id-24196517/
08	**SÃO JOÃO M.E.**	250.000,00	300	833,33	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-tubarao-sao-joao-margem-esquerda-300m2-RS250000/id-34950388/
10	**SÃO JOÃO M.E.**	428.000,00	1.107	386,63	https://www.chavesnamao.com.br/sala-comercial-para-alugar/sc-tubarao/humaita/
11	**SÃO JOÃO M.E.**	4.689.846,00	4.466	1.050,12	https://www.rodrigolongoimoveis.com/imovel/terreno-lote-a-venda-4466m2-sao-joao-margem-esquerda-tubarao-sc-id-93
12	**SÃO JOÃO M.E.**	550.000,00	1.400	392,85	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/amplo-lote-1411903667?lis=listing_1100
			TOTAL →	**5.825,78**	
			MÉDIA ARITMÉTICA	**529,61R$**	

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 12 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA =R$/m² 5.825,61= R$/m²*** ***12*** ***MA = 529,61 R$/m²***

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA MÉDIA FINAL

VALOR DO TERRENO = 1.250 m² X R$/m² *529,61* = R$ 662.012,50

FATOR CORREÇÃO:

Considerando que a pesquisa se baseou em imóveis **OFERTADOS** no mercado imobiliário, e que como recomenda a NBR 14653, a definição de **VALOR** considera o valor efetivamente negociado, sem honorários de intermediação. O Perito entende que deve ser descontado o percentual de 10**% dez por cento** em relação aos honorários conforme valores praticados no mercado, embutidos nas amostras coletas bem como e possíveis variações de valores anunciados.

VALOR DE MERCADO FINAL DO IMÓVEL			
	VALOR R$	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL DO IMÓVEL**
VALOR FINAL DO IMÓVEL	**R$662.012,50**	**(-10%)**	**R$ 595.811,25**

11. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R$ 595.811,00

(QUINHENTOS E NOVENTA CINCO MIL OITOCENTOS E ONZE REAIS.)

- VALORE ARREDONDADO E SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

12. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 13 páginas, assinadas de forma digital via através de plataforma de certificado e assinatura digital.

TUBARÃO 25 DE FEVEREIRO DE 2026

FABIO ODAIR DA ROSA COSTA:03699360946

Assinado de forma digital por FABIO ODAIR DA ROSA COSTA:03699360946
Dados: 2026.02.25 09:23:44 -03'00'

_____

FABIO ODAIR DA ROSA COSTA
CRECI-SC 36647 E CNAI 28882

13. ANEXOS

14. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection od resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3º Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

https://sinduscon-fpolis.org.br/servico/cub-mensal/

https://eadtec.cps.sp.gov.br/documentos/ag_08_giv2.pdf

gov.br Documento assinado digitalmente
SAMUEL GONCALVES DA SILVA
Data: 12/03/2026 17:56:43-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br