

ANEXO VII - ANEXOS TÉCNICOS

ANEXO VII-D

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO – GUARATINGUETÁ A

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO – GUARATINGUETÁ D

**Laudo de Avaliação****Interessado:** Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária**Objetivo:** Avaliação de imóvel para o programa Habitacional**Endereço:** Avenida Guaratinguetá – frente para Rua Cunha - Bairro Sítio Jaçatuba**Metodologia:** NBR 14653 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)**Classificação Fiscal:** 14.115.102**1. Características do Imóvel:**

Pelo Plano Diretor Lei nº 8.696/2004 e Lei nº 9066/2008 o terreno está inserido em ZEIS C (Zona Especial de Interesse Social) na Zona de Reestruturação Urbana – Eixo Tamanduateí.

Características- formato irregular, topografia com declive acentuado em parte de sua extensão e conforme Quadra Fiscal anexa, com as seguintes dimensões e características:

Área total do terreno – 4.449,72 m²

Características do lote – formato irregular, topografia com platô, trecho sem a restrição de APP (Área de Preservação Permanente).

O imóvel está em local com alguns melhoramentos públicos tais como rede elétrica, água encanada, iluminação pública, falta rede de esgoto e de drenagem.

2- Cálculo do valor do terreno:

O valor por m² para o local, fornecido pela Pesquisa Imobiliária anexa foi obtido considerando-se o fator de localização do imóvel e seu entorno, onde o imóvel está caracterizado em Zona Residencial.

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR

Profundidade Testada

14653	Grupo I			
Zona de avaliação	ZN01	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	13,77	15	30	5
Área em m² =	4.449,72			
Fator condições do solo =	1,00	Ft =	Não se aplica	
Fator declividade =	0,85	Fp =	Não se aplica	
Valor p/m2 em FMP (q) =	301,19	R\$ 1.596,78		
Valor do FMP no mês de Referência =	R\$ 5,3016	Mês de referência =	FEV/2024	
Pe = S/a ⇒ Pe = 323,14	Vt = S x 301,19 FMPs x 0,85			
⇒ Vt = 4.449,72 x 301,19 FMPs x 0,85 ⇒ Vt = 1.139.179,492 FMPs ou R\$ 6.039.473,99				

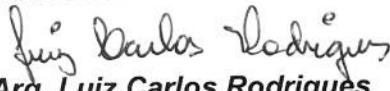
O cálculo do valor do terreno de **4.449,72 m²** aplicados os critérios de avaliação será de:

VT = 1.139.179,492 FMPs ou R\$ 6.039.473,99

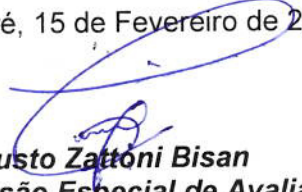
3 – Considerações Finais:

a Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André, encerra o presente laudo, que consta desta folha digitada datada e assinada.

Santo André, 15 de Fevereiro de 2024.

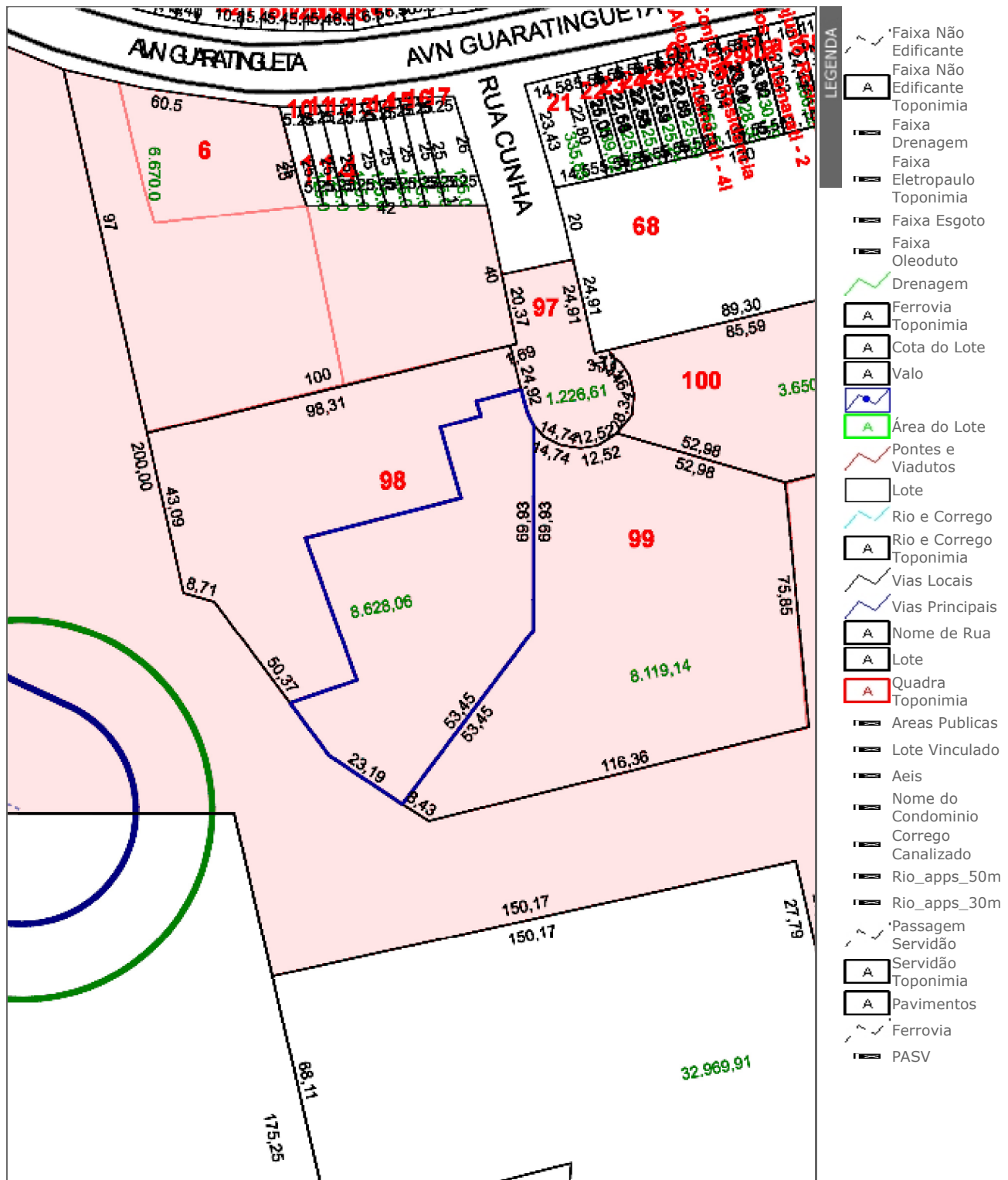

Arq. Luiz Carlos Rodrigues

Presidente da Comissão Especial de Avaliação


Arq. Augusto Zattoni Bisan
Membro da Comissão Especial de Avaliação


Arq. Vera Lucia Ferreira Lima Uchida
Membro da Comissão Especial de Avaliação

Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André - 7/6/2024
Localização do Lote: Setor Fiscal:14 Quadra: 115 Lote: 102

As informações das redes de infraestrutura (água, esgoto, gás, energia, iluminação e dutos) devem ser solicitadas diretamente ao órgão ou concessionária responsável pelo serviço.



VALOR POR M² - AV GUARATINGUETA

fmp de 2024 = R\$ 5,3016

	Valor	Terreno	Endereço	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m² homogeneizado
1	R\$ 1.120.000,00	567	JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	322,90
2	R\$ 360.000,00	300	RUA URUBUA - JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	196,16
3	R\$ 390.000,00	300	RUA NORMANDA	116,16	100,67	0,87	212,51
4	R\$ 403.000,00	300	RUA URUBUA - JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	219,59
5	R\$ 650.000,00	320	RUA CAXAMBU - PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	332,05
6	R\$ 397.000,00	200	RUA PARACATU - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	270,41
7	R\$ 400.000,00	295	RUA SAQUAREMA - JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	221,65
8	R\$ 427.000,00	250	RUA GUAPIARA - JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	279,21
9	R\$ 449.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	293,59
10	R\$ 450.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	294,24
11	R\$ 475.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	310,59
12	R\$ 490.000,00	250	RUA IBITURAMA - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	267,00
13	R\$ 510.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	333,48
14	R\$ 510.000,00	250	RUA FLAMENGO - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	277,90
15	R\$ 550.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	359,63
16	R\$ 551.000,00	250	RUA CATIGUA - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	300,24
17	R\$ 555.000,00	250	RUA CURITIBA - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	302,42

MEDIA 295,57

30% ACIMA 384,24

30% ABAIXO 206,90

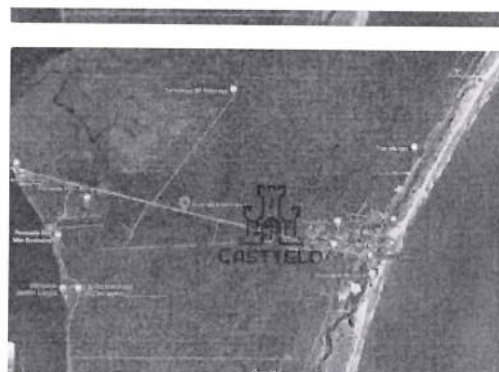
MEDIA SANEADA 301,19

R\$ 1.596,79

ra

4A

to MP



Jardim Alzira Franco, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 567m²

567 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 120.000



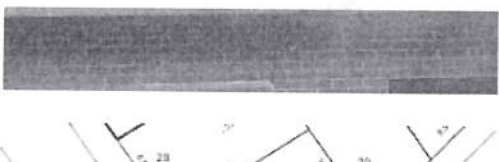
Rua Urubupá, 159 - Jardim Alzira Franco, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 300m²

300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha

R\$ 360.000



Rua Normanda - Parque Capuava, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 300m²

R\$ 300.000



Rua Urubupá - Jardim Alzira Franco, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 300m²

300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 403.000



Rua Caxambu - Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 320m²

320 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

IMO

titado

ora

VA

99 m²

1

+



Rua Paracatu - Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 200m²

200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 397.000



Rua Saquarema, 405 - Jardim Alzira Franco, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 295m²

295 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 400.000



Rua Guapiara - Jardim Alzira Franco, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²



Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 449.000



Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 450.000



Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

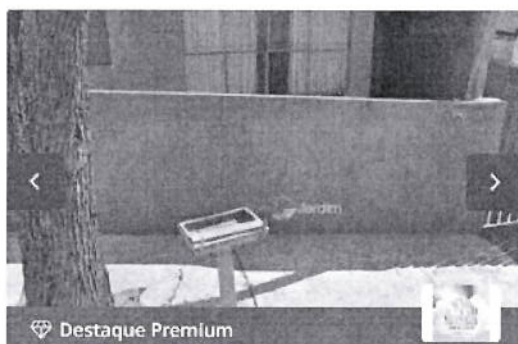


Rua Ibiturama - Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 490.000



Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 510.000



Rua Flamengo, 465 - Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²



Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 550.000



Rua Catiguá - Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha Aceita animais

R\$ 551.000



Rua Curitiba - Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

**Laudo de Avaliação****Interessado:** Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária**Objetivo:** Avaliação de imóvel para o programa Habitacional**Endereço:** Avenida Guaratinguetá – frente para Rua Cunha - Bairro Sítio Jaçatuba**Metodologia:** NBR 14653 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)**Classificação Fiscal:** 14.115.101**1. Características do Imóvel:**

Pelo Plano Diretor Lei nº 8.696/2004 e Lei nº 9066/2008 o terreno está inserido em ZEIS C (Zona Especial de Interesse Social) na Zona de Reestruturação Urbana – Eixo Tamanduateí.

Características- formato irregular, topografia com declive acentuado em parte de sua extensão e conforme Quadra Fiscal anexa, com as seguintes dimensões e características:

Área total do terreno – 4.178,34 m²;

Características do lote – formato irregular, topografia com platô, trecho sem a restrição de APP (Área de Preservação Permanente).

O imóvel está em local com alguns melhoramentos públicos tais como rede elétrica, água encanada, iluminação pública, falta rede de esgoto e de drenagem.

2- Cálculo do valor do terreno:

O valor por m² para o local, fornecido pela Pesquisa Imobiliária anexa foi obtido considerando-se o fator de localização do imóvel e seu entorno, onde o imóvel está caracterizado em Zona Residencial.

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR

Profundidade Testada

14653	Grupo I			
Zona de avaliação	ZN01	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	11,15	15	30	5
Área em m² =	4.178,34			
Fator condições do solo =	1,00	Ft =	Não se aplica	
Fator declividade =	0,85	Fp =	Não se aplica	
Valor p/m2 em FMP (q) =	301,19	R\$ 1.596,78		
Valor do FMP no mês de Referência =	R\$ 5,3016	Mês de referência =	FEV/2024	
Pe = S/a ⇒ Pe 374,74	Vt = S x 301,19 FMPs x 0,85			
⇒ Vt= 4.178.34 x 301.19 FMPs x 0.85 ⇒ Vt = 1.069.703.09 FMPs ou R\$ 5.671.137,90				

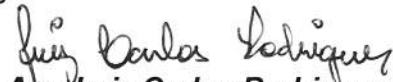
O cálculo do valor do terreno de **4.178,34 m²** aplicados os critérios de avaliação será de:

VT = 1.069.703,09 FMPs ou R\$ 5.671.137,90

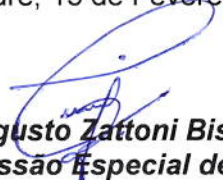
3 – Considerações Finais:

a Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André, encerra o presente laudo, que consta desta folha digitada datada e assinada.

Santo André, 15 de Fevereiro de 2024.


Arq. Luiz Carlos Rodrigues

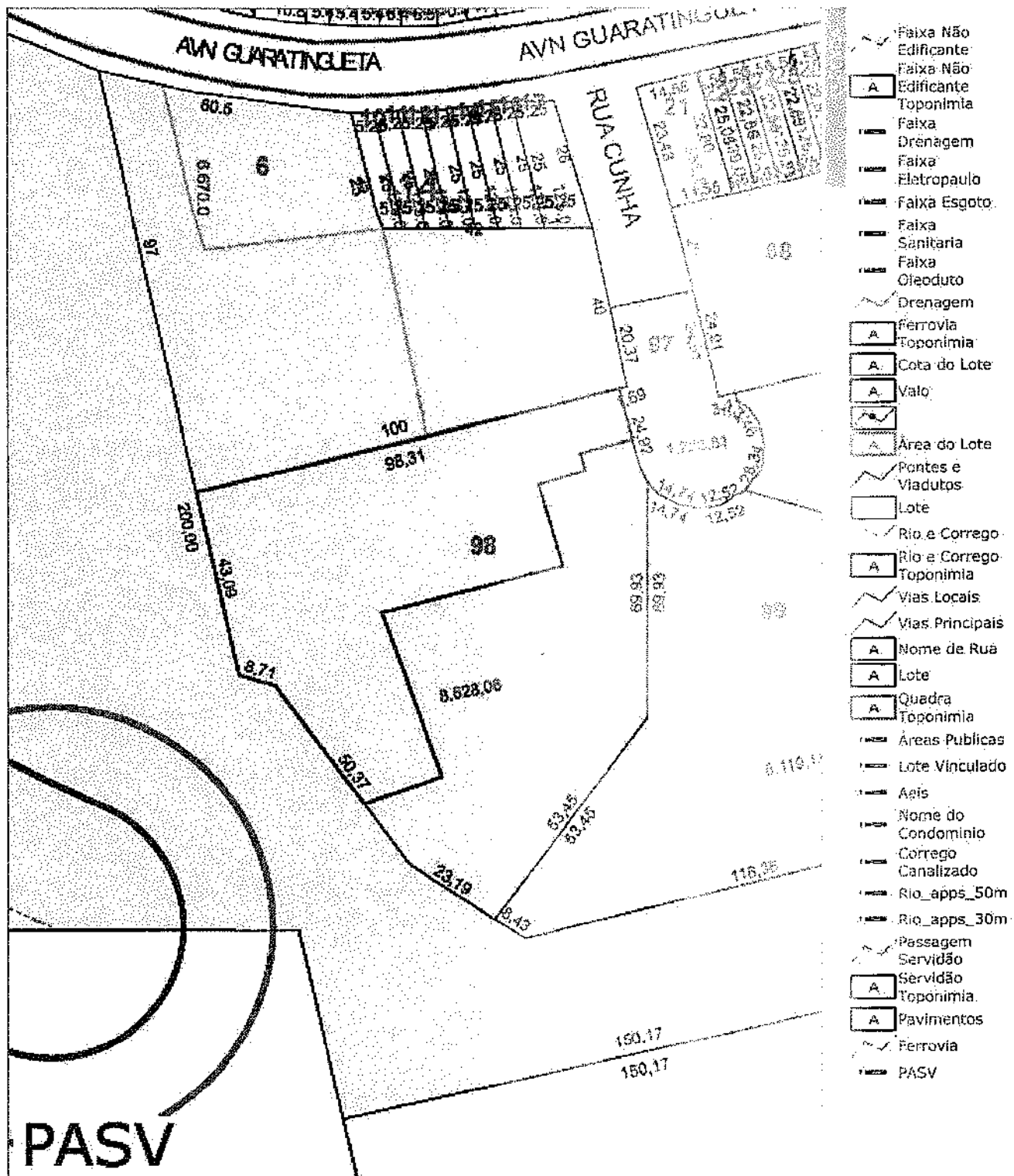
Presidente da Comissão Especial de Avaliação


Arq. Augusto Zattoni Bisan
Membro da Comissão Especial de Avaliação


Arq. Vera Lucia Ferreira Lima Uchida
Membro da Comissão Especial de Avaliação



Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André - 15/2/2024
Localização do Lote: Setor Fiscal:14 Quadra: 115 Lote: 101

As informações das redes de infraestrutura (água, esgoto, gás, energia, iluminação, etc) devem ser solicitadas diretamente ao órgão ou concessionária responsável pelo serviço.

VALOR POR M² - AV GUARATINGUETA

SPEL - CEA

fmp de 2024 = R\$ 5,3016

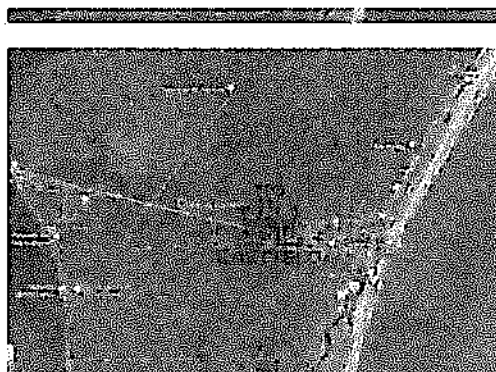
	Valor	Terreno	Endereço	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m² homogeneizado
1	R\$ 1.120.000,00	567	JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	322,90
2	R\$ 360.000,00	300	RUA URUBUA - JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	196,16
3	R\$ 390.000,00	300	RUA NORMANDA	116,16	100,67	0,87	212,51
4	R\$ 403.000,00	300	RUA URUBUA - JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	219,59
5	R\$ 650.000,00	320	RUA CAXAMBU - PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	332,05
6	R\$ 397.000,00	200	RUA PARACATU - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	270,41
7	R\$ 400.000,00	295	RUA SAQUAREMA - JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	221,65
8	R\$ 427.000,00	250	RUA GUAPIARA - JD ALZIRA FRANCO	116,16	100,67	0,87	279,21
9	R\$ 449.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	293,59
10	R\$ 450.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	294,24
11	R\$ 475.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	310,59
12	R\$ 490.000,00	250	RUA IBITURAMA - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	267,00
13	R\$ 510.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	333,48
14	R\$ 510.000,00	250	RUA FLAMENGO - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	277,90
15	R\$ 550.000,00	250	PQ ERASMO	116,16	100,67	0,87	359,63
16	R\$ 551.000,00	250	RUA CATIGUA - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	300,24
17	R\$ 555.000,00	250	RUA CURITIBA - PQ ERASMO	139,39	100,67	0,72	302,42

MEDIA	295,57
30% ACIMA	384,24
30% ABAIXO	206,90
MEDIA SANEADA	301,19
	R\$ 1.596,79

ra

FA

to 77

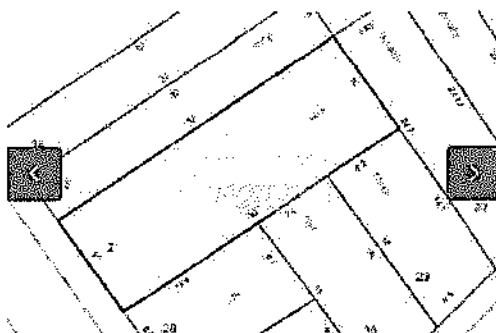


Jardim Alzira Franco, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 567m²

567 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 120.000



Rua Urubusá, 159 - Jardim Alzira Franco, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 300m²

300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cózinha

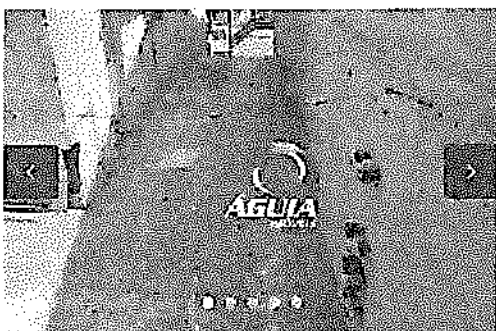
R\$ 360.000



Rua Normanda - Parque Capuava, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 300m²

R\$ 300.000



Rua Urubusá - Jardim Alzira Franco, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 300m²

300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 403.000



Rua Caxambu - Parque Ezequiel Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 320m²

320 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga



Rua Itaperiã - Parque Brasília Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 490.000



Parque Brasília Assunção, Santo André - SP

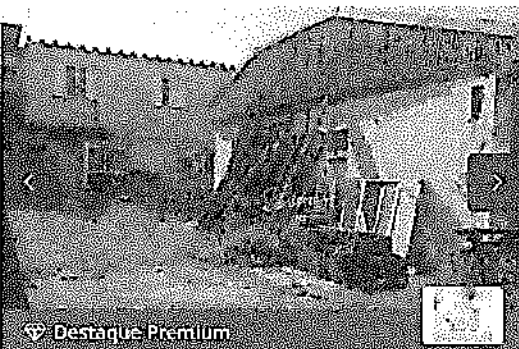
Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 510.000



Rua Platergo, 465 - Parque Brasília Assunção, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 250m²

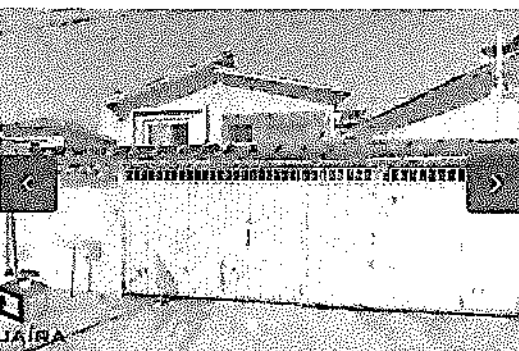


Parque Brasília Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 550.000



Rua Capigüã - Parque Brasília Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Capigüã - Rua Platergo

R\$ 551.000



Rua Curdos - Parque Brasília Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²