



**Laudo de Avaliação**

**Interessado:** Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

**Objetivo:** Avaliação de imóvel – Atualização de valor

**Endereço:** Avenida Procopio Ferreira - Bairro Jardim Ipanema

**Metodologia:** NBR 14653-2 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)

**Classificação Fiscal:** 23.110.299 (parte)

**1. Características do Imóvel:**

O terreno possui formato irregular, com topografia acidentada e conforme descrição de Quadra Fiscal anexa e de matrícula nº 89.301-2º RISA (Registro de Imóveis de Santo André) com as seguintes dimensões: Área original do terreno – 12.886,84 m²

AREA 2 - avaliação do desdobro do terreno original

59,07m – frente para a Avenida Procópio Ferreira

76,71 m – lado direito

59,00 m - fundos

79,39 m - lado esquerdo

Área do terreno – 4.590,22 m²

O imóvel está em local com todos os melhoramentos públicos.

**2 - Cálculo do Valor do Terreno:**

De acordo com os dados anexos da Pesquisa Imobiliária, classificado como Padrão Incorporação Médio Padrão, temos:

Zona de avaliação	Área 1	Grupo II	Profundidade		Testada Referência
			Mín.	Máx.	
Testada (a) em metros =	59,07	ZN5	-	-	16
Área em m² =	4.590,22				
Fator topografia =	0,60		Ft =	Não se aplica	
Fator condições do solo =	1		Fp =	Não se aplica	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1				
Valor p/m2 em FMP (q) =	357,07		R\$ 2.052,69		
Valor do FMP no mês de Referência =	5,8138		Mês de referência =	FEV/26	
Pe = S/a ⇒ Pe = 77,70	VT <sub>1</sub> =	S <sub>1</sub> x 357,07 FMPs x 0,60 x 1 x 1			
⇒ VT <sub>1</sub> = 4.590,22 x 357,07 FMPs x 0,60 x 1 x 1					
⇒ VT <sub>1</sub> = 983.417,913 FMPs ou R\$ 5.717.395,06					

O cálculo do valor da área de **4.590,22 m²** aplicados os critérios de avaliação será:

**VT = 983.417,913 FMPs ou R\$ 5.717.395,06**

**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.

*Luiz Carlos Rodrigues*

**Arq. Luiz Carlos Rodrigues**

**Presidente da Comissão Especial de Avaliação**

*Vera Lucia Ferreira Lima Uchida*

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

Santo André, 25 de Fevereiro de 2026.

*Augusto Zattoni Bisan*

**Arq. Augusto Zattoni Bisan**  
**Membro da Comissão Especial de Avaliação**

fmp 2026 = R\$ 5,8138

## VALOR POR M² - JD IPANEMA

area útil	valor de venda	local	FONTE	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m² homogeneizado em FMP
1	R\$ 300.000,00	JD IPANEMA	PHD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	100,67	92,92	0,92	221,75
2	R\$ 550.000,00	RUA CISPLATINA	NOVAABC CONSULTORIA	100,67	92,92	0,92	389,22
3	R\$ 550.000,00	RUA CISPLATINA	INVICTUS NEG IMOB	100,67	92,92	0,92	389,22
4	R\$ 550.000,00	JD IPANEMA	LI NEGOCIOS IMOB	100,67	92,92	0,92	389,22
5	R\$ 330.000,00	JD IPANEMA	AGUIA IMOVEIS	100,67	92,92	0,92	243,93
6	R\$ 901.000,00	JD IPANEMA	EDMUR IMOVEIS	92,92	92,92	1,00	363,72
7	R\$ 580.000,00	JD IPANEMA	ALIADOS CONSULTORIA IMOBILIARIA	100,67	92,92	0,92	408,86
8	R\$ 378.000,00	JD IPANEMA	IGUAL IMOVEIS	100,67	92,92	0,92	306,73
9	R\$ 580.000,00	RUA PROMISSAO	AGUIA IMOVEIS	92,92	92,92	1,00	442,96
10	R\$ 650.000,00	VL TIBIRIÇA	ALIADOS CONSULTORIA IMOBILIARIA	100,67	92,92	0,92	409,23
11	R\$ 580.000,00	VL TIBIRIÇA	INVICTUS NEG IMOB	100,67	92,92	0,92	408,86
12	R\$ 580.000,00	VL TIBIRIÇA	EDMUR IMOVEIS	100,67	93,92	0,93	413,26
13	R\$ 300.000,00	JD IPANEMA	IGUAL IMOVEIS	100,67	94,92	0,94	226,53

média geral 354,88 FMP

30%

248,42 FMP

média ponderada

valor por m² homogeneizado =

353,07 FMPs

R\$ 2.052,69