



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 3 - avaliação do desdobro do terreno original

55,50 m (5,50+28,00+9,00+13,00)m – frente para a Avenida Procópio Ferreira

79,39 m - lado direito

51,50m - fundos

60,11 m - lado esquerdo

Área do terreno – 4.391,18 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:

Área 3	Grupo II	Profundidade		Testada
Zona de avaliação	ZN5	Min.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	55,50	-	-	16
Área em m² =	4.391,18			
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/2026	
Pe = S/a ⇒ Pe = 79,12	VT ₁ =	S ₁ x 357,07 FMPs x 0,60 x 1 x 1		
⇒ VT ₁ = 4.391,18 x 357,07 FMPs x 0,60 x 1 x 1				
⇒ VT ₁ = 940.775,185 FMPs ou R\$ 5.469.478,77				

O cálculo do valor da área de **4.391,18 m²** aplicados os critérios de avaliação será:

VT = 940.775,185 FMPs ou R\$ 5.469.478,77

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.

Arq. Luiz Carlos Rodrigues

Presidente da Comissão Especial de Avaliação

Santo André, 25 de Fevereiro de 2026.

Arq. Augusto Zattoni Bisan

Membro da Comissão Especial de Avaliação

Arq. Vera Lucia Ferreira Lima Uchida

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

média ponderada 30% 461,35 FMP

-30% 248,42 FMP

valor por m² homogeneizado =

353,07 FMPs

R\$ 2.052,69