



**Laudo de Avaliação**

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

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

**Endereço:** Rua Guabiroba - Bairro Sacadura Cabral

**Metodologia:** NBR 14653 - Método Comparativo Direto, conforme NBR 5676 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)

**Classificação Fiscal:** 17.290.002

**1 - Características do Imóvel:**

O terreno pertencente à parte da Matrícula nº 140.717 do 1º Registro de Imóveis de Santo André, com o formato irregular descrito em Quadra fiscal, possui topografia plana, com frente para a Rua Guabiroba e Ipê Roxo e com as seguintes dimensões:

57,20 m – frente para a Rua Guabiroba

9,90 m – frente em curva para a confluência da Rua Guabiroba e Rua Ipê Roxo

53,94 m – frente para a Rua Ipê Roxo

76,39 m – lado direito

52,41 m – lado esquerdo

Área = 4.203,80 m²

O terreno está em local com todos os melhoramentos públicos.

**2 - Cálculo do Valor do Terreno:**

O valor unitário por m² foi obtido pela Pesquisa de Valores Imobiliários anexos, assim:

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo IV	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN10	Min.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	57,20	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica min
Área em m² =	4.203,80			
Fator declividade =	1,00	Ftestada=	Não se aplica	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund=	Não se aplica	
Valor p/m2 em FMP (q) =	542,33	R\$ 3.152,99		
Valor do FMP no mês de Referência =	5,8138	Mês de referência =	FEV/2026	

$V_t = S \times 542,33 \text{ FMPs} \Rightarrow V_t = 4.203,80 \times 524,33 \text{ FMPs}$

O valor do terreno de **4.203,80 m²** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação será de:

**$V_t = 2.204.178,454 \text{ FMPs}$  ou  $R\$ 12.814.652,69$**

**3- Considerações Finais:**

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

Santo André, 25 de Fevereiro de 2026

**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**

FMP 2026 = R\$ 5,8138

Valor Instr.	Área Terreno	Endereço	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m² homogeneizado
301.000,00	176	RUA SANTA CLARA	100,67	139,39	1,38	407,31
1.344.000,00	450	RUA MANOEL ESTEVES	100,67	139,39	1,38	711,31
250.000,00	150	RUA LUIS DE CAMOES	92,93	139,39	1,50	430,00
1.950.000,00	787	AV NOVA HORIZONTE	116,16	139,39	1,20	511,42
1.499.000,00	787	AV NOVA HORIZONTE	116,16	139,39	1,20	393,14
1.000.000,00	478	RUA SANTA CLARA	100,67	139,39	1,38	498,25
1.200.000,00	200	RUA SANTA CLARA	100,67	139,39	1,38	1.428,97
2.500.000,00	680	AV NOVA HORIZONTE	116,16	139,39	1,20	758,83
3.180.000,00	800	AV NOVA HORIZONTE	116,16	139,39	1,20	820,45
300.000,00	150	RUA LUIS DE CAMOES	92,93	139,39	1,50	516,00
1.180.000,00	375	RUA ROSARIA	92,93	139,39	1,50	811,83
1.150.000,00	450	RUA MANOEL ESTEVES	100,67	139,39	1,38	608,63
1.600.000,00	787	AV NOVA HORIZONTE	116,16	139,39	1,20	419,62
237.000,00	150	RUA LUIS DE CAMOES	92,93	139,39	1,50	407,64
250.000,00	150	RUA LUIS DE CAMOES	92,93	139,39	1,50	430,00
1.650.000,00	787	AV NOVA HORIZONTE	116,16	139,39	1,20	432,74
1.250.000,00	450	RUA MANOEL ESTEVES	100,67	139,39	1,38	661,56
2.650.000,00	680	AV NOVA HORIZONTE	116,16	139,39	1,20	804,36
1.250.000,00	680	AV GAGO COUTINHO	116,16	139,39	1,20	379,42
1.100.000,00	477	RUA SANTA CLARA	100,67	139,39	1,38	549,22
3.900.000,00	1105	AV NOVA HORIZONTE	116,16	139,39	1,20	728,48
1.250.000,00	450	RUA MANOEL ESTEVES	100,67	139,39	1,38	661,56
1.250.000,00	449	RUA MANOEL ESTEVES	100,67	139,39	1,38	663,03
2.000.000,00	970	RUA RECIFE	100,67	139,39	1,38	491,05
945.000,00	480	RUA PARAIBUNA	100,67	139,39	1,38	468,88
2.000.000,00	970	RUA RECIFE	100,67	139,39	1,38	491,05

MEDIA 595,57

30% ACIMA 804,02

30% ABAIXO 416,90

MEDIA SANEADA 542,33

R\$ 3.152,99



Lote/Terreno para comprar com 176 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Rua Santa Clara

📏 176 m<sup>2</sup>

**R\$ 301.000**  
IPTU R\$ 300



Lote/terreno para comprar com 450 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Rua Manoel Esteves

📏 450 m<sup>2</sup>

**R\$ 1.344.000**  
IPTU R\$ 186



Lote/terreno para comprar com 150 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Rua Luís de Camões

📏 150 m<sup>2</sup>

**R\$ 250.000**  
IPTU R\$ 600



Lote/terreno para comprar com 797 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Avenida Nova Horizonte

📏 797 m<sup>2</sup>

**R\$ 1.950.000**  
IPTU R\$ 5.460



Lote/Terrano para comprar com 620 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Avenida Novo Horizonte

📏 620 m<sup>2</sup>

**R\$ 2.500.000**  
IPTU R\$ 400



Lote/Terrano para comprar com 800 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Avenida Novo Horizonte

📏 800 m<sup>2</sup>

**R\$ 3.180.000**



Lote/Terrano para comprar com 150 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Rua Luís de Camões

📏 150 m<sup>2</sup>

**R\$ 300.000**



Lote/Terrano para comprar com 375 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Rua Rosária

📏 375 m<sup>2</sup>

**R\$ 1.180.000**



1 lote/terreno para comprar com 150 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
 Rua Luis de Camões

150 m<sup>2</sup>

**R\$ 250.000**  
 IPTU R\$ 80



1 lote/terreno para comprar com 787 m<sup>2</sup>, 1 banheiro em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
 Avenida Novo Horizonte

787 m<sup>2</sup> 1

**R\$ 1.650.050**  
 IPTU R\$ 558



1 lote/terreno para comprar com 450 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
 Rua Manoel Estevos

450 m<sup>2</sup>

**R\$ 1.250.000**



1 lote/terreno para comprar com 660 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
 Avenida Novo Horizonte

660 m<sup>2</sup>

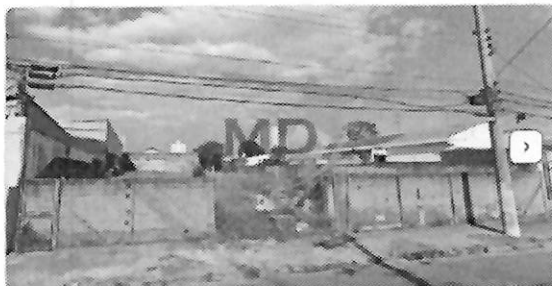
**R\$ 2.650.000**



Lista/Terreno para comprar com 449 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Rua Manoel Esteves

📏 449 m<sup>2</sup>

**R\$ 1.250.000**  
IPTU R\$ 280



Lista/Terreno para comprar com 970 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Rua Recife

📏 970 m<sup>2</sup>

**R\$ 2.000.000**  
IPTU R\$ 100



Lista/Terreno para comprar com 490 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Rua Parabuna

📏 490 m<sup>2</sup>

**R\$ 945.000**



Lista/Terreno para comprar com 970 m<sup>2</sup> em  
**Vila Sacadura Cabral, Santo André**  
Rua Recife

📏 970 m<sup>2</sup>

**R\$ 2.000.000**