



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 1 - avaliação do desdobro do terreno original

95,43 m (79,43+16,00)m – frente para a Avenida Procópio Ferreira

19,31 m - frente para a Rua Teerã

122,50 m (72,55+32+8,50+9,50)- fundos

76,71 m - lado esquerdo

Área do terreno – 3.905,44 m²

Obs.: Para fins de avaliação, o terreno será desmembrado em "Área A" e "Área B", uma vez que existe uma adutora que atravessa o terreno (conforme indicado em croqui), o que impacta diretamente no cálculo do valor do metro quadrado (fator condições do solo), assim:

Área A :

71,90 m (55,90+16,00)m – frente para a Avenida Procópio Ferreira

19,31 m - frente para a Rua Teerã

72,55 m - fundos

46,08 m - lado esquerdo

Área do terreno – 2.429,92 m²

Existe uma adutora subterrânea que cruza o terreno (conforme croqui).

Área B :

23,53 m – frente para a Avenida Procópio Ferreira

50,00 m (32+8,50+9,50) m – fundos

46,08 m – lado esquerdo

76,71 m – lado direito

Área do terreno – 1.475,52 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 A	Grupo II	Profundidade		Testada Referência
			Mín.	Máx.	
Testada (a) em metros =	71,90	ZN5	-	-	16
Área em m² =	2.429,92				
Fator topografia =	0,50		Ft =	Não se aplica	
Fator condições do solo =	0,70		Fp =	Não se aplica	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,15				
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 ₁ =	S ₁ x 357,07 FMPs x 0,50 x 0,70 x 1,15			
⇒ VT ₁ = 2.429,92 x 357,07 FMPs x 0,50 x 0,70 x 1,15					
⇒ VT ₁ = 349.229,742 FMPs ou R\$ 2.030.351,87					

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 MOVEIS	100,67	92,92	0,92	243,93
6	R\$ 901.000,00	JD IPANEMA	EDMUR MOVEIS	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 MOVEIS	100,67	92,92	0,92	306,73
9	R\$ 580.000,00	RUA PROMISSAO	AGUIA MOVEIS	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 MOVEIS	100,67	93,92	0,93	413,26
13	R\$ 300.000,00	JD IPANEMA	IGUAL MOVEIS	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