



Laudo de Avaliação

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Objetivo: Avaliação de imóvel – Atualização de valor
Endereço: Rua Duarte Coelho – Bairro Vila João Ramalho
Metodologia: NBR 14653 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)
Classificação Fiscal: 27.105.033

1 - Características do Imóvel:

Pelo Plano Diretor Lei nº 8.696/2004 o terreno está inserido em Zona de Amortecimento do Parque do Pedroso, na Zona de Recuperação Urbana.

De acordo com dados da matrícula nº 158.185 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, possui formato irregular, topografia em aclive para os fundos e com as seguintes dimensões:

- 86,01 m – frente para a Estrada da Cata Preta
- 14,40 m – esquina da Estrada da Cata Preta com Rua Duarte Coelho
- 29,95 m – frente para Rua Duarte Coelho
- (17+1,3+50+11+24) m – fundos
- 28,05 m – lado esquerdo

Área do terreno = 2.729,33 m²

O imóvel está situado em local com todos os melhoramentos públicos.

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	14653	Grupo I	Profundidade Testada		
Zona de avaliação	ZN01	Mín.	Máx.	Referência	
Testada (a) em metros =	86,01	15	30	5	
Área em m ² =	2.729,33				
Fator condições do solo =	1,00	Ft =	Não se aplica		
Fator declividade =	0,85	Fp =	Não se aplica		
Valor p/m2 em FMP (q) =	278,07	R\$ 1.616,66			
Valor do FMP no mês de Referência =	R\$ 5,8138	Mês de referência =	FEV/2026		
Pe = S/a ⇒ Pe 31,73	Vt =	S x 278,07 FMPs x 0,85			
⇒ Vt = 2.729,33 x 278,07 FMPs x 0,85	⇒ Vt = <u>645.103,074 FMPs ou R\$ 3.750.500,25</u>				

O cálculo do valor do terreno de **2.729,33 m²** aplicados os critérios de avaliação será de:

VT = 645.103,074 FMPs ou R\$ 3.750.500,25

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

Santo André, 25 de Fevereiro de 2026.

Vera Lucia Ferreira Lima Uchida

Arq. Vera Lucia Ferreira Lima Uchida

Membro da Comissão Especial de Avaliação

Augusto Zaffoni Bisan

Arq. Augusto Zaffoni Bisan

Membro da Comissão Especial de Avaliação

fmp de 2026 = R\$ 5,8138

	Valor	Terreno	Endereço	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m² homogeneizado
1	R\$ 210.000,00	250	JD VILA RICA	100,67	77,44	0,77	150,04
2	R\$ 742.000,00	370	JD VILA RICA	77,44	77,44	1,00	465,67
3	R\$ 350.000,00	300	JD VILA RICA	92,92	77,44	0,83	225,78
4	R\$ 850.000,00	327	VL JOAO RAMALHO	92,92	77,44	0,83	503,04
5	R\$ 9.100.000,00	5691	VL JOAO RAMALHO	92,92	77,44	0,83	309,44
6	R\$ 800.000,00	327	VL JOAO RAMALHO	77,44	77,44	1,00	568,09
9	R\$ 95.000,00	83	SITIO DOS VIANAS	116,16	77,44	0,67	177,19
10	R\$ 190.000,00	148	JD CIPRESTES	116,16	77,44	0,67	198,73
11	R\$ 160.000,00	160	VILA RICA	147,13	77,44	0,53	122,22
12	R\$ 120.000,00	125	JD VILA RICA	116,16	77,44	0,67	148,61
13	R\$ 350.000,00	175	JD SANTO ANDRÉ	147,13	77,44	0,53	244,44
14	R\$ 195.000,00	125	JD SANTO ANDRÉ	116,16	77,44	0,67	241,49
15	R\$ 295.000,00	175	JD ACLIMAÇÃO	116,16	77,44	0,67	260,96

MEDIA

278,13

30% ACIMA

361,57

30% ABAIXO

194,69

MEDIA SANEADA

278,07

R\$ 1.616,66