



|  |            |  |                                      |                                 |
|--|------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| Testada (a) em metros = (12,40 + 10,31)          | 22,71      | <input type="text" value="25"/>                            | <input type="text" value="40"/>      | <input type="text" value="10"/> |
| Área em m <sup>2</sup> = (337,10 + 107,50) =     | 444,60     |  |                                      |                                 |
| Fator condições do solo =                        | 1,00       | Ft =   | 0,20                                 |                                 |
| Fator declividade =                              | 1,00       | Fp =   | 0,50                                 |                                 |
| Valor p/m <sup>2</sup> em FMP (q) =              | 335,86     | R\$ 1.352,95   |                                      |                                 |
| Valor do FMP no mês de Referência =              | R\$ 4,0283 | Mês de referência =  | AGO/2019                             |                                 |
| Pe = S <sub>2</sub> /a <sub>2</sub> ⇒ Pe = 19,57 |            |  |                                      |                                 |
| Ft <sub>2</sub> = 1 e fp <sub>2</sub> = 1        |            | Vt <sub>2</sub> =  | S <sub>2</sub> x 335,86 FMPs x 1 x 1 |                                 |
| ⇒ Vt <sub>2</sub> = 444,60 x 335,86 FMPs x 1 x 1 |            |  |                                      |                                 |
|  |            | <u>Vt<sub>2</sub> = 149.323,356 FMPs ou R\$ 601.519,27</u> |                                      |                                 |

**2.1 – Valor da área objeto de interesse:**

O valor da área de **107,50 m<sup>2</sup>** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação, será de:

$$VT = (Vt_2 - Vt_1) / 2 \Rightarrow VT = R\$ (601.519,27 - 456.077,70) / 2 \Rightarrow VT = 18.052,475 \text{ FMPs ou R\$ 72.720,78}$$

**VT = 18.052,475 FMPs ou R\$ 72.720,78**

**2.2 – Grau de Fundamentação:**

A presente avaliação, no que tange a determinação do valor médio por m<sup>2</sup> atende ao item 13.1.2 da Norma em relação ao Tratamento por Fatores, tratando-se, portanto de **Laudo Fundamentado**.

**2.3 – Grau de Precisão:**

Atendendo ao item 13.4 da Norma, temos:

| DESCRIÇÃO   | GRAU  |           |       |
|---|-------|-----------|-------|
|   | III   | II        | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado para o imóvel | ≤ 30% | 30% ~ 50% | > 50% |

No resultado da obtenção do valor médio por m<sup>2</sup> para o terreno, foi obtido o valor de amplitude média de **30 %** e portanto enquadrado no **Grau de Precisão III**.

**3 – Considerações Finais:**

Nada mais havendo a informar, os signatários, membros da Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André, dão por encerrado o presente laudo, que consta de 02 (duas) folhas digitadas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 13 de Setembro de 2019

*Luiz Carlos Rodrigues*

**Arq. Luiz Carlos Rodrigues**  
**Presidente da Comissão Especial de Avaliação**

*Eng.º José Tadeu dos Santos Machado*  
**Eng.º José Tadeu dos Santos Machado**  
**Membro da Comissão Especial de Avaliação**

*Vera Lúcia Ferreira Lima Uchida*

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



**Laudo de Avaliação**

**Interessado:** Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego

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

**Endereço:** Rua Ibiapava – Bairro Paraíso

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

**Classificação Fiscal:** 15.093.043

**1 - Características do Imóvel:**

Obs.: Para efeito de avaliação, o cálculo da área requerida será efetuado considerando a incorporação da mesma ao lote lindeiro, pelo fato de ser área menor que um terreno regular.

**1.1 Lote Original – CF – 15.093.056 – Rua Ibiapava, 75**

De acordo com dados de Quadra Fiscal anexa, o terreno apresenta formato irregular, topografia plana e com as seguintes medidas:

- 12,40 m – frente
- 10,00 m - fundos
- 30,00 m – lado direito
- 26,60 m – lado esquerdo

Área de 337,10 m<sup>2</sup>

**1.2 Lote Objeto de estudo – CF – 15.093.043**

O terreno possui topografia plana e formato irregular, cuja origem é remanescente de desapropriação, e conforme descrição de Matrícula nº 161.110 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Quadra Fiscal Anexa, com as seguintes dimensões:

- 10,31 m - frente
- 10,00 m - fundos
- 12,00 m - lado direito
- 9,50 m – lado esquerdo

Área = 107,50 m<sup>2</sup>

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

**2- Cálculo do Valor do Terreno:**

De acordo com dados e valores fornecidos pela Encarregatura de Pesquisa de Valores Imobiliários da PMSA anexos, classificado em Zona Residencial de médio padrão, temos:

Dados: Lote original- CF 15.093.056

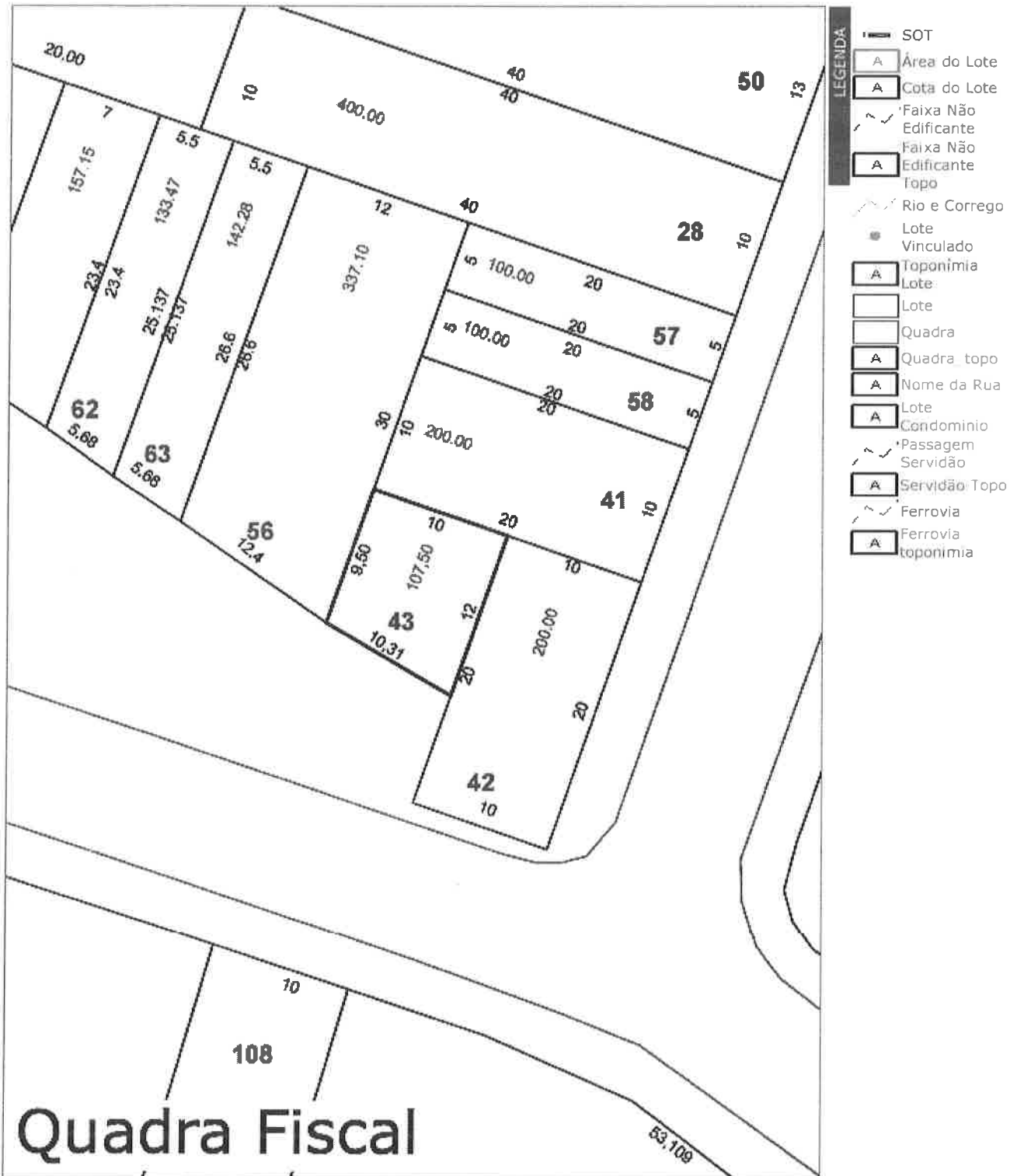
|  |            |                     |  |            |
|--|------------|---------------------|--|------------|
| fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR              | 14653      | Grupo I             | Profundidade   | Testada    |
| Zona de avaliação                                | ZN2        | Mín.                | Máx.   | Referência |
| Testada (a) em metros =                          | 12,40      | 25                  | 40   | 10         |
| Área em m <sup>2</sup> =                         | 337,10     |                     |  |            |
| Fator condições do solo =                        | 1,00       | Ft =                | 0,20   |            |
| Fator declividade =                              | 1,00       | Fp =                | 0,50   |            |
| Valor p/m <sup>2</sup> em FMP (q) =              | 335,86     | R\$ 1.352,95        |  |            |
| Valor do FMP no mês de Referência =              | R\$ 4,0283 | Mês de referência = | AGO/2019   |            |
| Pe = S <sub>1</sub> /a <sub>1</sub> ⇒ Pe = 27,18 |            |                     |  |            |
| Ft <sub>1</sub> = 1 e fp <sub>1</sub> = 1        |            | Vt <sub>1</sub> =   | S <sub>1</sub> x 335,86 FMPs x 1 x 1                       |            |
| ⇒ Vt <sub>1</sub> = 337,10 x 335,86 FMPs x 1 x 1 |            |                     |  |            |
|  |            |                     | <u>Vt<sub>1</sub> = 113.218,406 FMPs ou R\$ 456.077,70</u> |            |

Dados: Lote ampliado

|                                     |       |         |              |            |
|-------------------------------------|-------|---------|--------------|------------|
| fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR | 14653 | Grupo I | Profundidade | Testada    |
| Zona de avaliação                   | ZN2   | Mín.    | Máx.         | Referência |



# Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André  
 9/13/2019 - Localização do Lote: Setor Fiscal=15 Quadra: 093 Lote: 043



VALOR POR M<sup>2</sup> - RUA IBIAPAVA

SDGE

fmp 2018 = R\$ 4,0283

| Classificação | Valor        | Área Constr. | Área Terr. | Endereço   | Índice da amostra | Índice local | Índice fiscal | valor por m <sup>2</sup> homogeneizado |
|---------------|--------------|--------------|------------|--|-------------------|--------------|---------------|--|
| 15.071.008    | 845.490,70   | 321,34       | 280        | RUA OURO PRETO, 55   | 709,9             | 709,90       | 1,00          | 749,60                                 |
| 15.072.088    | 700.000,00   | 0            | 442        | AVN GILDA, 266 - , VL. GILDA, SANTO ANDRÉ - SP                     | 993,86            | 709,90       | 0,71          | 280,82                                 |
| 15.079.013    | 940.000,00   | 983          | 460        | AVN PEREIRA BARRETO, 728   | 993,86            | 709,90       | 0,71          | 362,34                                 |
| 15.084.276    | 758.485,72   | 210,63       | 450        | RUA JAVAÉS, 172  | 532,42            | 709,90       | 1,33          | 557,90                                 |
| 15.084.338    | 670.000,00   | 276          | 400        | RUA GAMBOA, 475 - , PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP                      | 532,42            | 709,90       | 1,33          | 554,42                                 |
| 15.084.375    | 522.000,00   | 206          | 300        | RUA JUQUIÁ, 275  | 532,42            | 709,90       | 1,33          | 575,93                                 |
| 15.084.760    | 270.000,00   | 84,49        | 311,23     | RUA JUAZEIRO, 129 APTO 3   | 532,42            | 709,90       | 1,33          | 287,15                                 |
| 15.085.006    | 57.000,00    | 259,46       | 490        | RUA FÁTIMA, DE, 87 - , PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP                   | 638,91            | 709,90       | 1,11          | 32,09                                  |
| 15.086.003    | 141.759,42   | 964          | 368        | RUA JUAZEIRO, 232 - , PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP                    | 638,91            | 709,90       | 1,11          | 106,25                                 |
| 15.086.076    | 550.000,00   | 217          | 216        | RUA ITAPORANGA, 75 - RESIDENCIAL LA SERENA RESID 01                | 638,91            | 709,90       | 1,11          | 702,34                                 |
| 15.089.058    | 60.000,00    | 187          | 100        | RUA ALENQUER, 355 - APTO1 1PAVBOX 1,2E3, PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP | 638,91            | 709,90       | 1,11          | 165,50                                 |
| 15.095.058    | 410.000,00   | 188          | 217        | RUA ALENQUER, 302 - ESQ R GAMBOA, PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP        | 638,91            | 709,90       | 1,11          | 521,15                                 |
| 15.098.007    | 4.000.000,00 | 889          | 1638       | RUA JOSÉ DE MELO, 65 - 77 87 E 99, VL. ASSUNCAO, SANTO ANDRÉ - SP  | 816,38            | 709,90       | 0,87          | 527,14                                 |
| 15.106.031    | 320.000,00   | 262          | 222        | RUA TABAIARES, 35 - , VL. ASSUNCAO, SANTO ANDRÉ - SP               | 816,38            | 709,90       | 0,87          | 311,16                                 |
| 15.107.012    | 322.500,00   | 95           | 159        | RUA VENEZUELA, 576 - , VL. ASSUNCAO, SANTO ANDRÉ - SP              | 816,38            | 709,90       | 0,87          | 437,84                                 |
| 15.107.013    | 217.384,25   | 125          | 172        | RUA VENEZUELA, 570 - , VL. ASSUNCAO, SANTO ANDRÉ - SP              | 816,38            | 709,90       | 0,87          | 272,82                                 |
| 15.113.001    | 45.000,00    | 96           | 220        | TRV DOZE DE OUTUBRO, 7 - ESQUINA, VL. ASSUNCAO, SANTO ANDRÉ - SP   | 816,38            | 709,90       | 0,87          | 44,15                                  |
| 15.126.073    | 278.550,35   | 262          | 101,52     | AVN DR ANTONIO ÁLVARO, 520 - RESIDENCIA 01 RESIDENCIAL HARMONIA    | 709,9             | 709,90       | 1,00          | 681,13                                 |

MEDIA 398,32

30% ACIMA 517,81

30% ABAIXO 278,82

MEDIA SANEADA 335,86 FMP  
R\$ 1.352,95





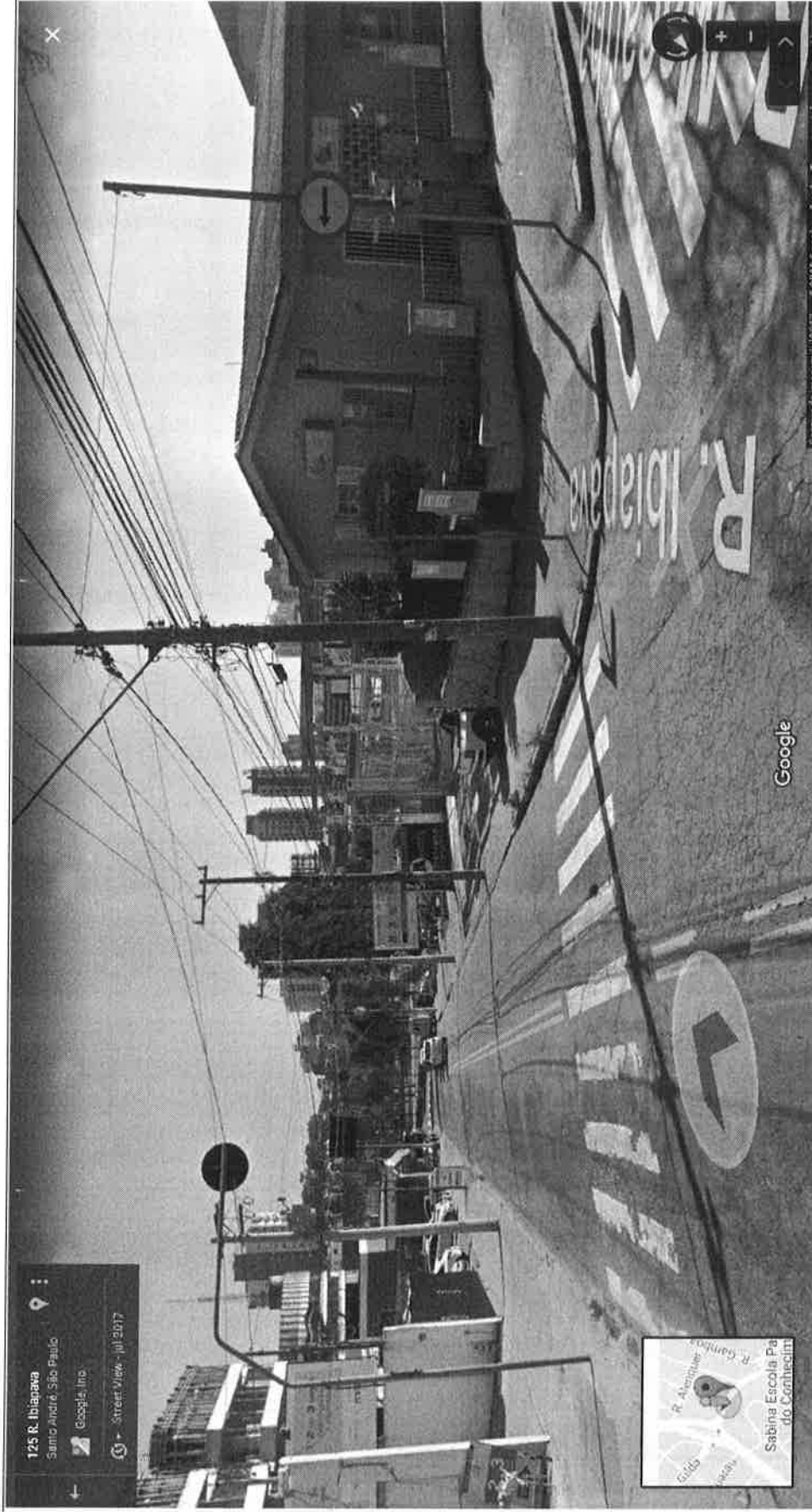
VISTA DA RUA IBIAPAUA



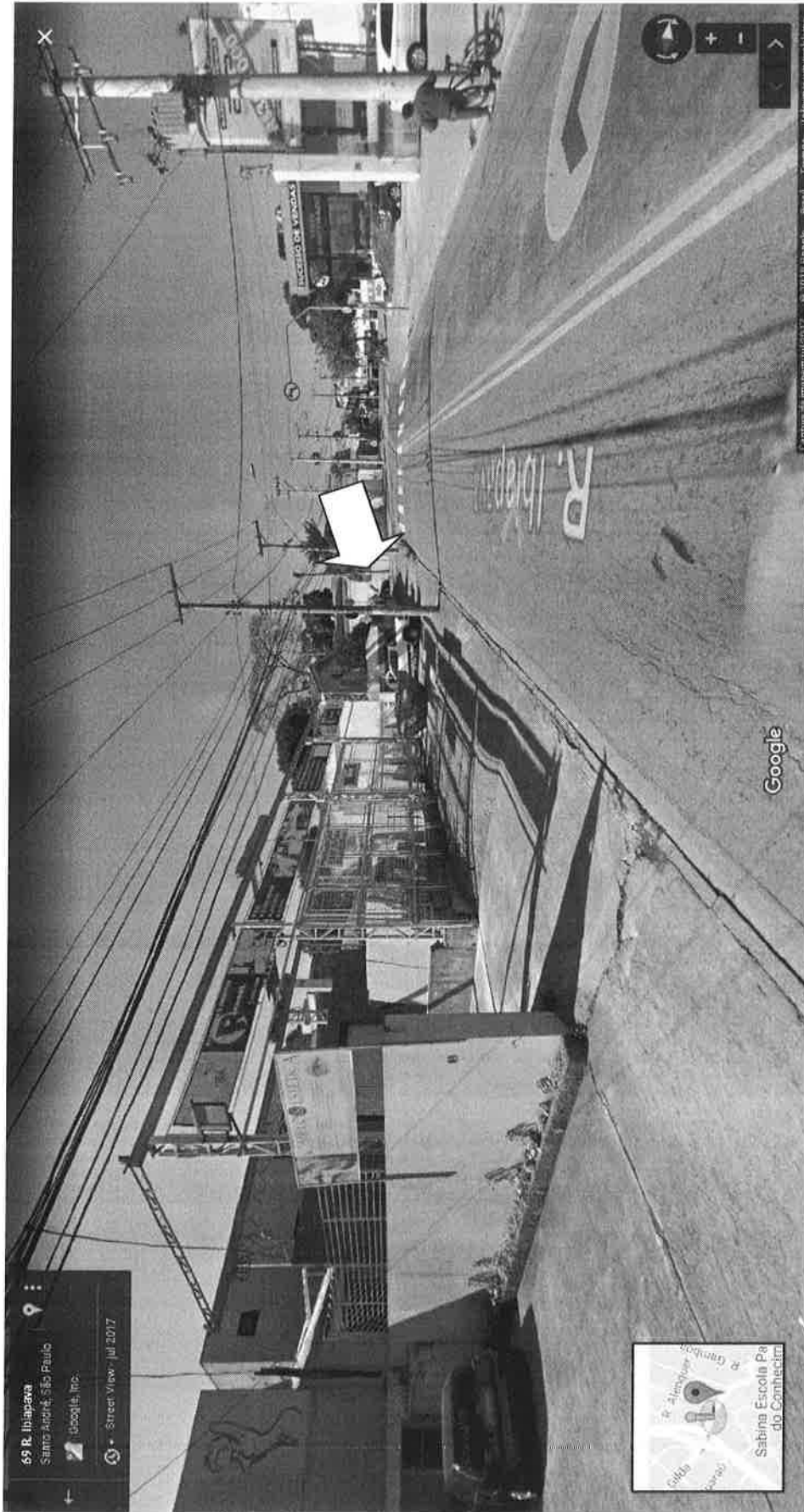
VISTA AÉREA DO LOCAL



SDGE



VISTA DO ENTORNO



VISTA DA DO ENTORNO