



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 087.06.2026

Santo André, 23 de junho de 2026.

A Sua Excelência o Senhor
CARLOS ROBERTO FERREIRA
Presidente da
Câmara Municipal de Santo André

Assunto: Ofício nº 154/2026 – G.P. – Proc. CM nº 2491/2026 – Cota nº 14/2026.

Senhor Presidente,

Em atenção ao ofício em referência, onde solicita manifestação a respeito do **Projeto de Lei nº 9/2026**, de iniciativa do **Executivo**, que desafeta área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial e autoriza a alienação de bem imóvel, encaminhamos, em anexo, cópia do Laudo de Avaliação emitido pela Comissão Especial de Avaliação, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, datado de 23 de outubro de 2025, acompanhado de sua atualização, emitida em 22 de dezembro de 2025.

Ao ensejo, subscrevemo-nos com apreço.

Atenciosamente,

GILVAN
FERREIRA DE
SOUZA
JUNIOR:411705
44819
GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito do Município de Santo André

Assinado de forma
digital por GILVAN
FERREIRA DE SOUZA
JUNIOR:41170544819
Dados: 2026.06.23
12:03:24 -03'00'





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 46.10.2025

Processo nº 50.018/1993

Folha 1/2

Laudo de Avaliação**Interessado:** Jaribe Venancio Soares**Objetivo:** Alienação de imóvel público – Atualização de valor**Endereço:** Rua Amazonas esquina com Rua Diadema - Bairro Cidade São Jorge**Metodologia:** NBR 14653 - 2 Método Comparativo Direto (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)**Classificação Fiscal:** 25.051.084**1 - Características do Imóvel:****1.1 Lote Original – CF – 25.051.040**

De acordo com a matrícula nº 8836 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de formato irregular, com alicte para os fundos com as seguintes medidas:

14,50 m – frente para Rua Amazonas

27,00 m – lado direito

21,60 m – frente em curva para a Rua Diadema

7,00 m – fundos

Área de 307,00 m²

1.2 – Área objeto de estudo

Trata-se de remanescente de viário, sem aproveitamento isolado, apresenta pequeno alicte para os fundos, formato irregular e conforme matrícula 60.530 do 2º Cartório de Registro de Imóveis com as seguintes medidas:

16,00 m – frente em curva para Rua Amazonas esquina com Rua Diadema

20,80 m – frente para a Rua Amazonas

0,60 m – lado direito

(14,50 + 17,60) m – fundos, divisa com o lote CF 25.051.040

Área de 36,66 m²

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

2 - Cálculo do valor do terreno:

O valor unitário por m² foi obtido pela pesquisa imobiliária anexa.

Dados: Lote original- CF 25.051.040

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
		Mín.	Máx.	Referência
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	8,00	25	40	10 min
Área em m² =	307,00			
Fator declividade =	0,80	Ftestada=		0,20
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,15	Fprofund=		0,50
Valor p/m2 em FMP (q) =	366,00	R\$ 2.032,73		
Valor do FMP no mês de Referência =	5,5539			
Mês de referência =	Out/25			

$$Pe = S_1 / a_1 \Rightarrow Pe = 307/8 \Rightarrow Pe = 38,38$$

$$Ft_1 = (a/ar)^{0,20} \Rightarrow ft_1 = 0,90 \text{ e } fp_1 = (Pe/Pmi)^{1/2} \Rightarrow fp_1 = 1$$

$$Vt_1 = S_1 \times 366 \text{ FMP's} \times ft_1 \times fp_1 \times ce \times 0,80 \Rightarrow Vt_1 = 307 \times 366 \text{ FMP's} \times 0,90 \times 1 \times 1,15 \times 0,80$$

$$Vt_1 = 93.035,736 \text{ FMP's ou R\$ 516.711,17}$$

Lote ampliado

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
		Mín.	Máx.	Referência
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	12,00	25	40	10 min
Área em m² = (307 + 36,66) =	343,66			
Fator declividade =	0,90	Ftestada=		0,20
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,10	Fprofund=		0,50
Pe = S ₂ / a ₂ ⇒ Pe = (307 + 36,66) / 12 ⇒ Pe = 28,64				
Fp ₂ = 1 e ft ₂ = (a / ar) ^{0,20} ⇒ ft ₂ = (12/10) ^{0,20} ⇒ ft ₂ = 1				



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
 com o identificador 370034003200300034003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
 nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



$$Vt_2 = S_2 \times 366 \text{ FMP's} \times ft_2 \times fp_2 \times ce \times 0,80 \Rightarrow Vt_2 = 343,66 \times 366 \text{ FMP's} \times 0,90 \times 1 \times 1,10 \times 0,8$$
$$Vt_2 = 99.617,41 \text{ FMP's ou R\$ 553.265,13}$$

2.1 – Valor da área objeto de interesse:

O valor da área de **36,66 m²** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação, será de :

$$VT = (Vt_2 - Vt_1) / 2 \Rightarrow \underline{VT = 3.290,837 \text{ FMP's ou R\$ 18.276,98}}$$

3 – Considerações Finais:

A Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André encerra o presente laudo, consta de 02 (duas) folhas digitadas e rubricadas no anverso, sendo a última datada e assinada.

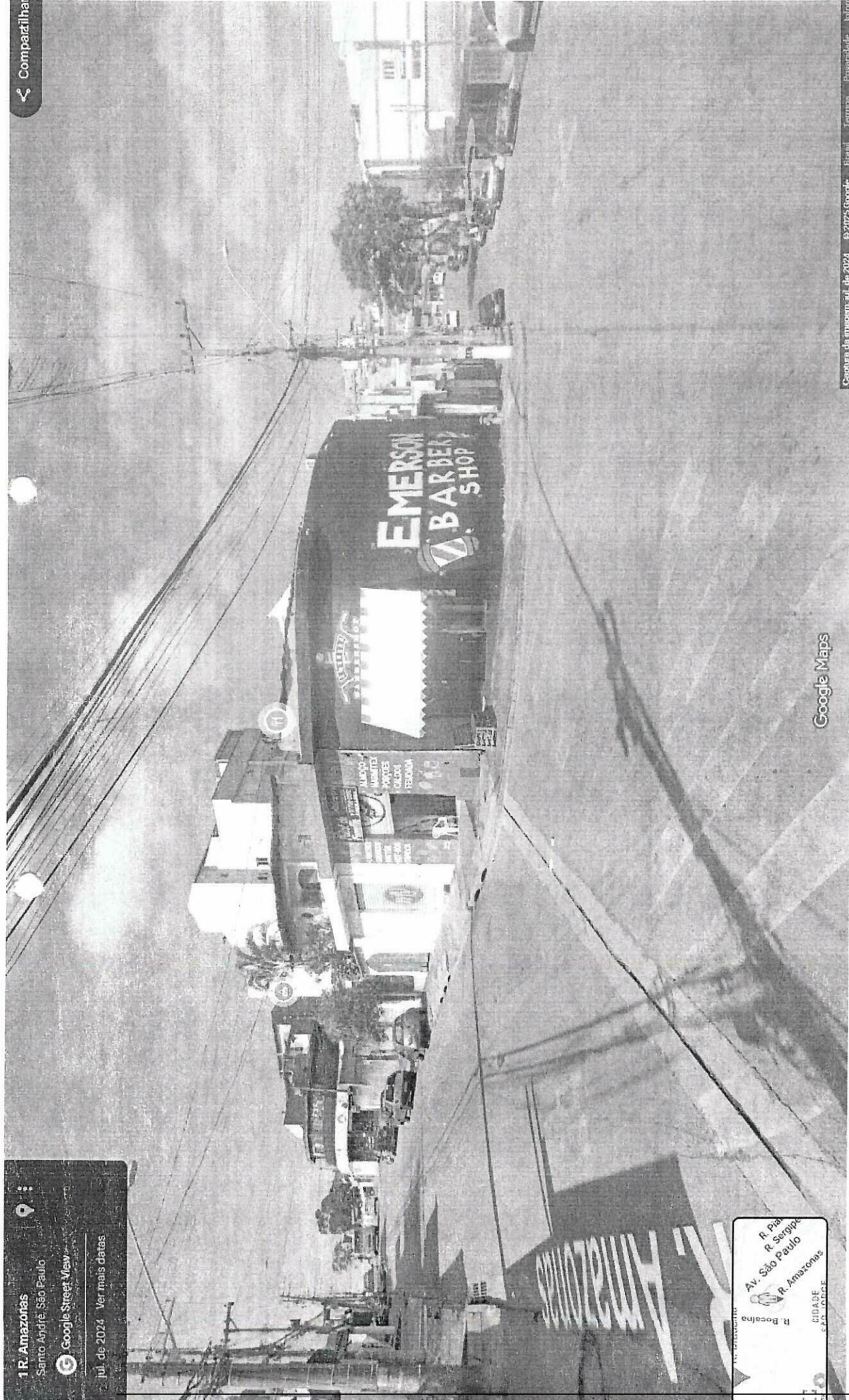
Santo André, 23 de Outubro de 2025

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





Captura da imagem: jul. de 2024 © 2025 Google Brasil Termos Privacidade Inform

Google Maps

1 R. Amazonas
Santo André, São Paulo
Google Street View
jul. de 2024 Ver mais datas



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 370034003200300034003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VALOR POR M² - CIDADE SÃO JORGE

5,5539

fmp 2025=

area útil	valor	Local	imobiliaria	indice da amostra	indice local	indice fiscal	valor por m² homogeneizado
1	R\$ 230.000,00	RUA PIAUI	VIVA REAL	100,67	100,67	1,00	1.035,31
2	R\$ 306.035,00	RUA AMAZONAS	VIVA REAL	100,67	100,67	1,00	331,94
3	R\$ 320.000,00	RUA BENEDITO MONTENEGRO	VIVA REAL	116,16	100,67	0,87	399,47
4	R\$ 320.000,00	CIDADE SÃO JORGE	DONIZETE IMOVEIS	100,67	100,67	1,00	460,94
5	R\$ 320.000,00	RUA SERGIO BUARQUE DE HOI	PROATIVA IMOVEIS	100,67	100,67	1,00	460,94
6	R\$ 320.000,00	PQ MARAJOARA	VIVA REAL	116,16	100,67	0,87	399,47
7	R\$ 360.000,00	CIDADE SÃO JORGE	VIVA REAL	100,67	100,67	1,00	432,13
8	R\$ 424.000,00	RUA PIRAI	DONIZETE IMOVEIS	100,67	100,67	1,00	305,37

média geral 478,20 FMP

30% 621,66

-30% 334,74

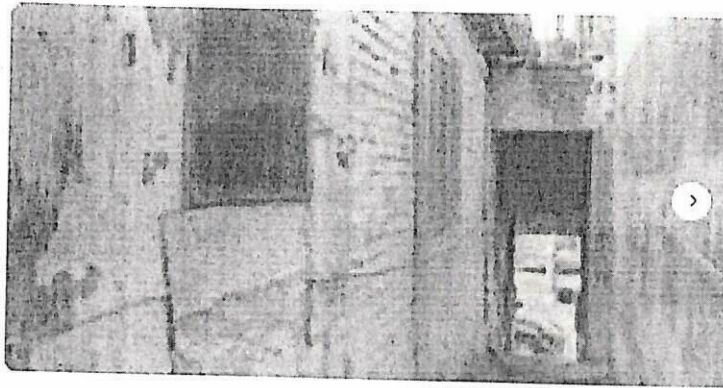
média ponderada

valor por m² homogeneizado =

366,00 FMP

R\$ 2.032,73



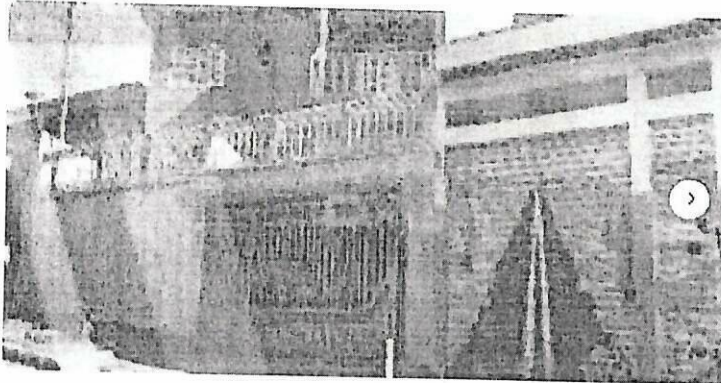


Lote/Terreno para comprar com 40 m² em

Cidade São Jorge, Santo André
Rua Piauí

Área 40 m²

R\$ 230.000

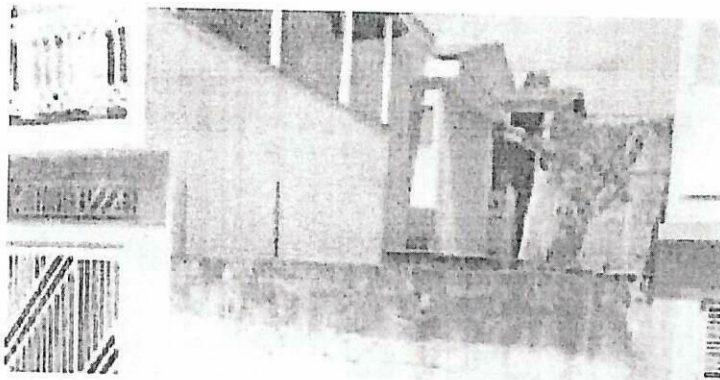


Lote/Terreno para comprar com 105 m² em

Cidade São Jorge, Santo André
Rua Amazonas

Área 105 m²

R\$ 306.035

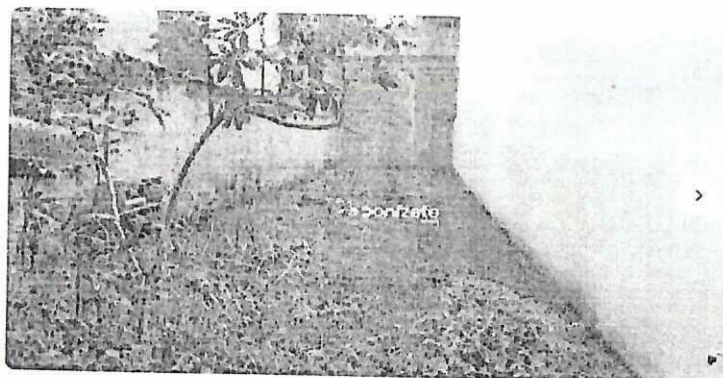


Lote/Terreno para comprar com 125 m² em

Parque Marajoara, Santo André
Rua Benedito Montenegro

Área 125 m²

R\$ 320.000



Lote/Terreno para comprar com 125 m² em

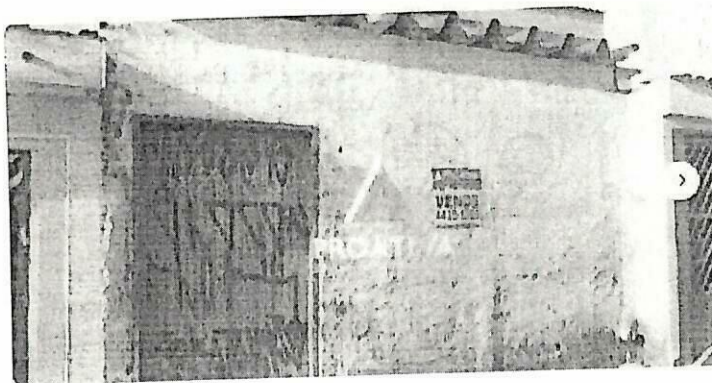
Parque Marajoara, Santo André
Rua Benedito Montenegro

Área 125 m²

R\$ 320.000

IPFJ R\$ 97





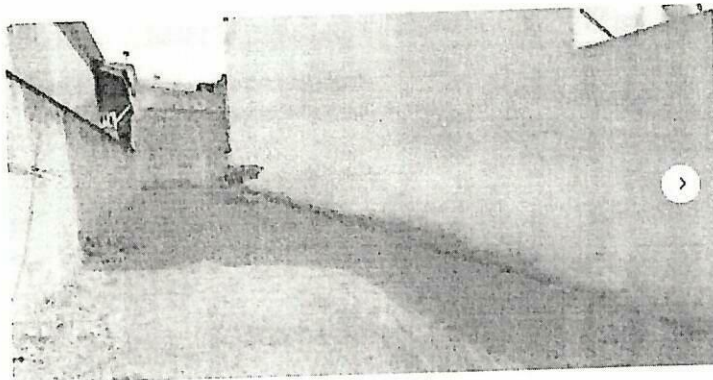
Lote/ terreno para comprar com 125 m² em

Parque Marajoara, Santo André
Rua Sérgio Buarque de Holanda

Área 125 m²

R\$ 320.000

IFIJRS 1



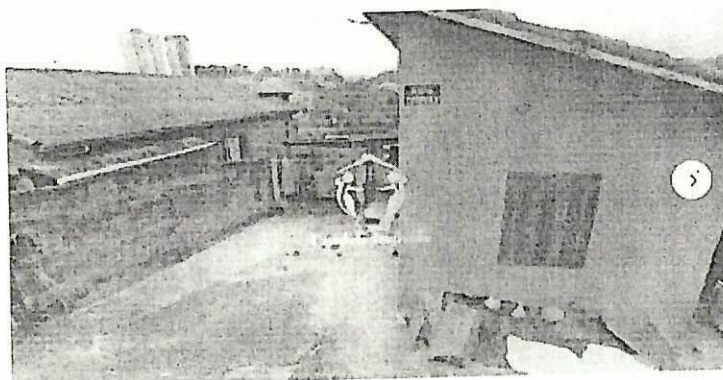
Lote/ terreno para comprar com 125 m² em

Parque Marajoara, Santo André
Rua Benedito Montenegro

Área 125 m²

R\$ 320.000

IFIJRS 100

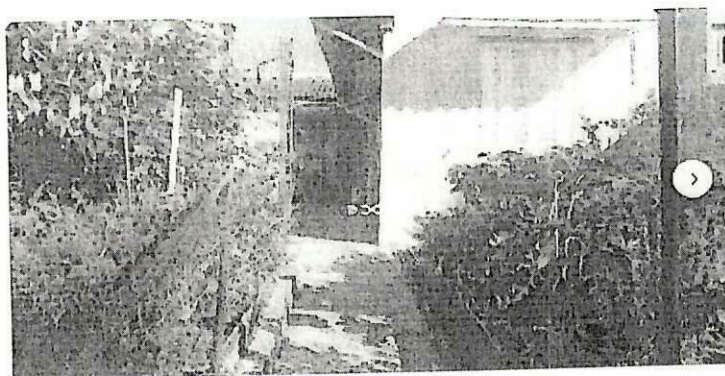


Lote/ terreno para comprar com 80 m² em

Cidade São Jorge, Santo André

Área 80 m²

R\$ 360.000



Lote/ terreno para comprar com 250 m² em

Cidade São Jorge, Santo André
Rua Pirai

Área 250 m²

R\$ 424.000

IFIJRS 517





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 01.01.2026

Processo nº 50.018/1993

Folha única

Laudo de Avaliação**Interessado:** Jaribe Venancio Soares**Objetivo:** Alienação de imóvel público – Atualização de valor**Endereço:** Rua Amazonas esquina com Rua Diadema - Bairro Cidade São Jorge**Metodologia:** NBR 14653 - 2 Método Comparativo Direto (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)**Classificação Fiscal:** 25.051.084**1 - Características do Imóvel:****1.1 Lote Original – CF – 25.051.040**

De acordo com a matrícula nº 8836 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de formato irregular, com aclave para os fundos com as seguintes medidas:

14,50 m – frente para Rua Amazonas

27,00 m – lado direito

21,60 m – frente em curva para a Rua Diadema

7,00 m – fundos

Área de 307,00 m²

1.2 – Área objeto de estudo

Trata-se de remanescente de viário, sem aproveitamento isolado, apresenta pequeno aclave para os fundos, formato irregular e conforme matrícula 60.530 do 2º Cartório de Registro de Imóveis com as seguintes medidas:

16,00 m – frente em curva para Rua Amazonas esquina com Rua Diadema

20,80 m – frente para a Rua Amazonas

0,60 m – lado direito

(14,50 + 17,60) m – fundos, divisa com o lote CF 25.051.040

Área de 36,66 m²

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

2 - Atualização do Valor do Terreno para 2026:O valor da área de **36,66 m²** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação, será de :

Com a FMP de 2026 = R\$ 5,8138, assim:

$$VT = (V_{t_2} - V_{t_1}) / 2 \Rightarrow \underline{\underline{VT = 3.290,837 \text{ FMP's ou R\$ 19.132,27}}}$$

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.

Santo André, 22 de Dezembro de 2025.

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**