



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Santo André, 06 de junho de 2022.

PC nº 092.06.2022

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 18**, de 06 de junho de 2022, que autoriza a alienação de bem público dominical situado na Rua General Canavarro, esquina com a Av. Industrial, Bairro Utinga, Município de Santo André, mediante licitação na modalidade leilão.

Primeiramente, importante destacar que o imóvel em questão é um bem dominical, que fora desapropriado há quase cinquenta anos e que está sem destinação específica.

Nos termos do art. 101 do Código Civil, *os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei*. Desta forma, se faz necessário o presente projeto de lei para autorizar a sua alienação.

Destacamos que a pretendida alienação trará recursos para a Administração Pública.

Como é de conhecimento geral, amplamente divulgado na mídia, os dois anos consecutivos da Pandemia do Covid 19 trouxeram grande impacto na economia mundial, afetando, logicamente, a economia do nosso município.

Neste contexto, considerando o interesse público contido no presente projeto de lei, aguarda este Executivo venha essa Colenda Câmara acolher e aprovar a presente propositura, convertendo-a em diploma legal, solicitando, para tanto, caráter de urgência nos termos dispostos no art. 45, §1º da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

PAULO HENRIQUE
PINTO
SERRA:16668560881

Assinado de forma digital
por PAULO HENRIQUE
PINTO SERRA:16668560881
Dados: 2022.06.06 11:12:39
-03'00'

PAULO SERRA
Prefeito

Excelentíssimo Senhor
Pedro Luiz Mattos Canhassi Botaro
Presidente da Câmara Municipal de Santo André



Autenticar este documento em <http://camara.santoandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 18, DE 06.06.2022

AUTORIZA a alienação de bem público dominical situado na Rua General Canavarro, esquina com a Av. Industrial, Bairro Utinga, Município de Santo André, mediante licitação na modalidade leilão.

PAULO SERRA, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 20.443/2015,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Município de Santo André autorizado a alienar, mediante licitação na modalidade leilão, o imóvel de classificação fiscal nº 01.043.040, pertencente à matrícula nº 173.242, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, com área de 7.685,45 m² (sete mil, seiscentos e oitenta e cinco metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), situado à Rua General Canavarro, esquina com a Av. Industrial, Bairro Utinga, no perímetro urbano, com as seguintes medidas e confrontações:

“Um terreno constituído pelos lotes nº 01 a 07, 19, 21 e 22 da quadra nº 05, situado no Bairro Utinga, que assim se descreve: começa no ponto A assinalado na planta, distante 91,90m da Rua General Canavarro, situado na intersecção da divisa dos lotes fiscais 3 e 4, setor 1, quadra 43, com o alinhamento da Rua dos Coqueiros; deste ponto segue por esta divisa na distância de 104,10m até o ponto B, assinalado na planta, situado no alinhamento da Avenida Industrial; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 62,50m até o ponto C, assinalado na planta, situado na intersecção deste alinhamento com o alinhamento da Rua General Canavarro; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua General Canavarro na distância de 100,00m até o ponto D, assinalado na planta; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua dos Coqueiros, na distância de 91,90m até o ponto A assinalado na planta, onde teve início esta descrição, encerrando a área de 7.685,45m². Classificação Fiscal nº 01.043.040.”

Art. 2º Para fins da alienação de que trata esta lei, observadas as disposições do edital de licitação e demais cautelas legais, a área está avaliada em R\$ 15.651.968,93 (quinze milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e noventa e três centavos) ou 3.294.804,532 FMP's (três milhões, duzentos e noventa e quatro mil, oitocentos e quatro e quinhentos e trinta e dois milésimos de unidades de valor monetário padrão).



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003400390037003A005000. Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

§ 1º O valor de venda não poderá ser inferior ao da avaliação e será atualizado na data da efetivação da alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão – FMP.

§ 2º Fica facultado ao adquirente efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor de arrematação, através de precatórios em que o Município de Santo André figure como devedor, nos termos previstos no §11, do art. 100 da Constituição Federal.

Art. 3º Em caso de mora no pagamento incidirão juros, multa e atualização monetária idênticos aos aplicáveis aos tributos municipais.

Art. 4º O adquirente é responsável por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham incidir sobre ele, bem como por eventuais custas por emolumentos devidas ao Cartório de Registro de Imóveis, além do que estiver previsto no edital de licitação.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 06 de junho de 2022.

PAULO HENRIQUE
PINTO
SERRA:16668560881

Assinado de forma digital
por PAULO HENRIQUE
PINTO SERRA:16668560881
Dados: 2022.06.06 11:16:37
-03'00'

**PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL**





Laudo de Avaliação

Interessado: Secretaria de Inovação e Administração

Objetivo: Alienação de imóvel público

Endereço: Rua General Canavarro esquina com Avenida Industrial - Bairro Utinga

Metodologia: NBR 14653-2 - Método Comparativo Direto (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)

Classificação Fiscal: 01.043.040

1 - Características do Imóvel:

O lote da matrícula nº 173.242 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, possui topografia com declive para os fundos, formato irregular, apresenta uma faixa de APP do lado direito de quem da olha da Av. Industrial, com largura de 5,50 m, de acordo com Quadra fiscal anexa com as seguintes dimensões:

Área de 7.685,45 m²

O lote vazio 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. Para efeito de cálculo será considerado o valor do lote com uma fna de largura = 5,50 m, assim:

Area da faixa (S_{FNA}) = 5,50 x 104,10 ⇒ S_{FNA} = 572,55 m² sendo aplicado o fator de depreciação 0,50

Dados	Grupo IV	Profundidade		frente
		Mín.	Máx.	Referência
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653				
Zona de avaliação	ZNI10			
Testada (a) em metros =	100,00	25	40	10 min
Área em m ² = (7.685,45 – 572,55) =	7.112,90			
Fator declividade =	0,95	Ftestada=	Não se aplica	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund=	Não se aplica	
Valor p/m2 em FMP (q) =	468,73	R\$ 2.226,70		
Valor do FMP no mês de Referência =	4,7505	Mês de referência = Abr/22		
Fp = 1 e ft = (a/ar) ^{0,20} ⇒ ft = 1				
Vt = 468,73 FMPs x ft x fp x (S + (S _{FNA} x 0,50))x0,95 ⇒ Vt = 468,73 FMPs x 1 x 1 x (7.112,90 + (572,55 x 0,50)) x 0,95				

O cálculo do valor da área de **7.685,45 m²** aplicados os critérios de avaliação será:

VT = 3.294.804,532 FMPs ou R\$ 15.651.968,93

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 desta folha datada e assinada.

Santo André, 18 de Abril de 2022.

Arq. Luiz Carlos Rodrigues

Presidente da Comissão Especial de Avaliação

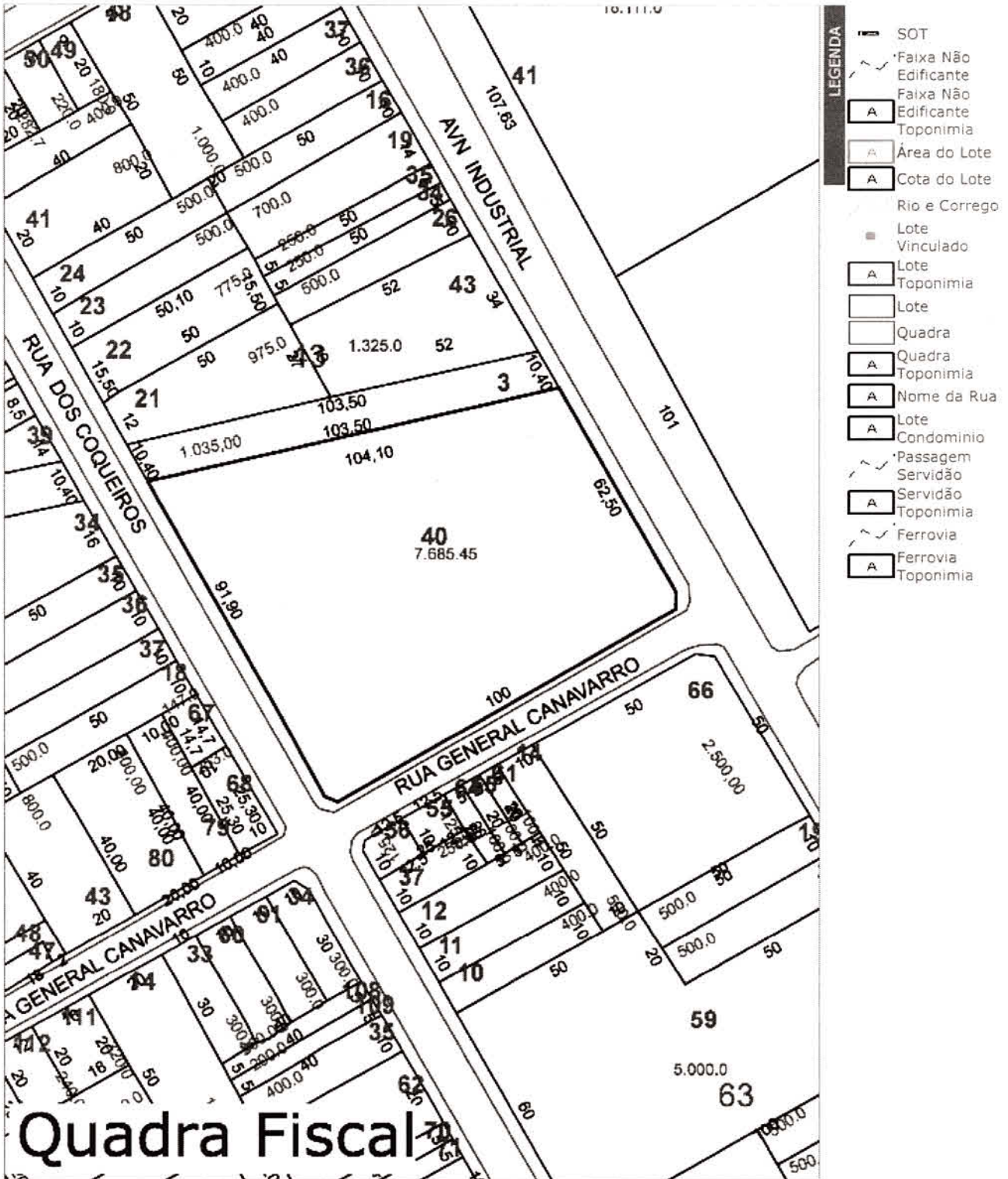
Arq. Augusto Zattoni Bisan

Membro da Comissão Especial de Avaliação

Arq. Anna-Maria Barbosa de Mello
Membro da Comissão Especial de Avaliação



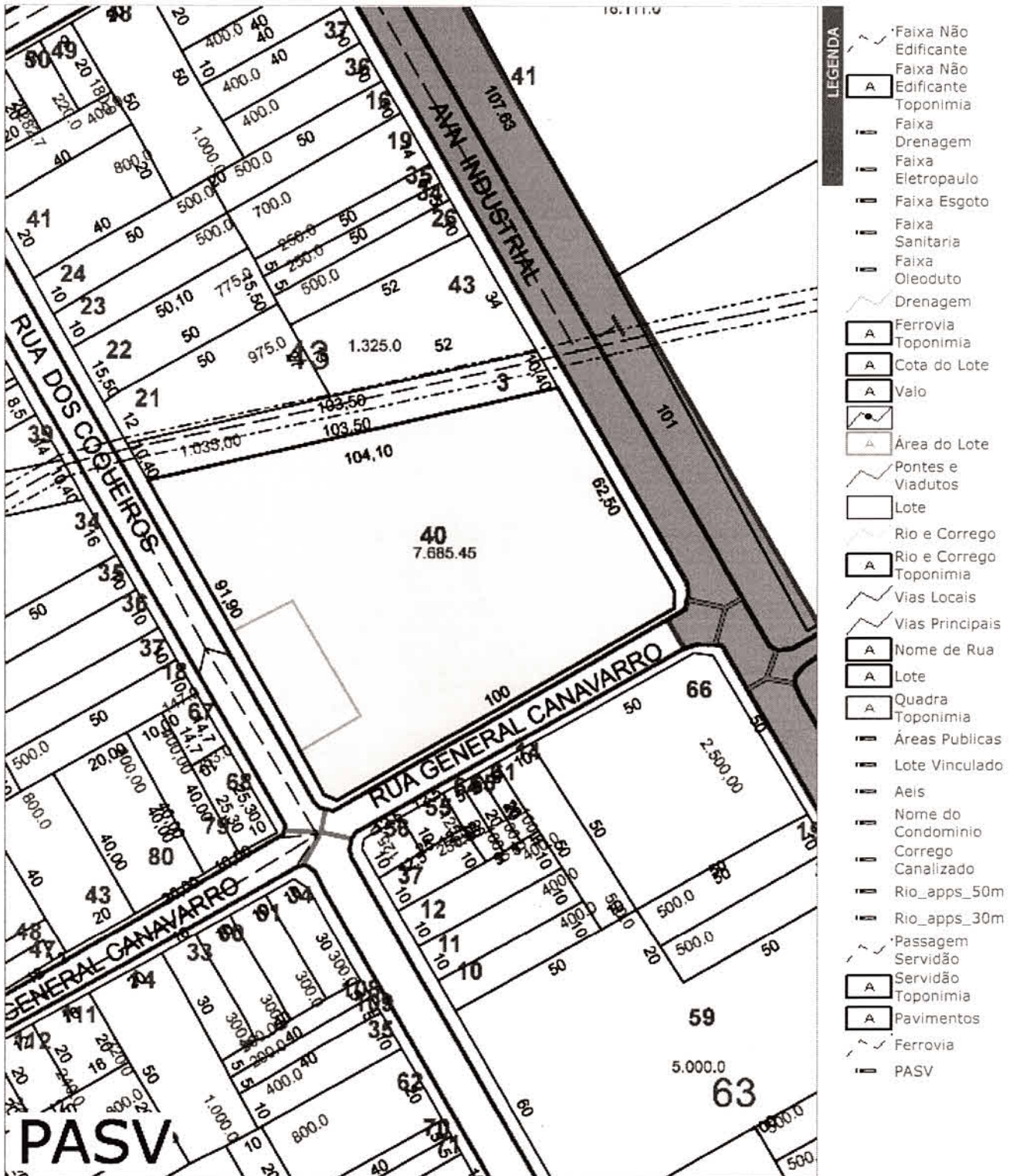
Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André - 18/4/2022
Localização do Lote: Setor Fiscal:1 Quadra: 43 Lote: 40

As informações das redes de infraestrutura (água, esgoto, gás, energia, iluminação e dutos) devem ser solicitadas diretamente ao órgão ou concessionária responsável pelo serviço.

Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André - 18/4/2022
 Localização do Lote: Setor Fiscal:1 Quadra: 43 Lote: 40

As informações das redes de infraestrutura (água, esgoto, gás, energia, iluminação e dutos) devem ser solicitadas diretamente ao órgão ou concessionária responsável pelo serviço.

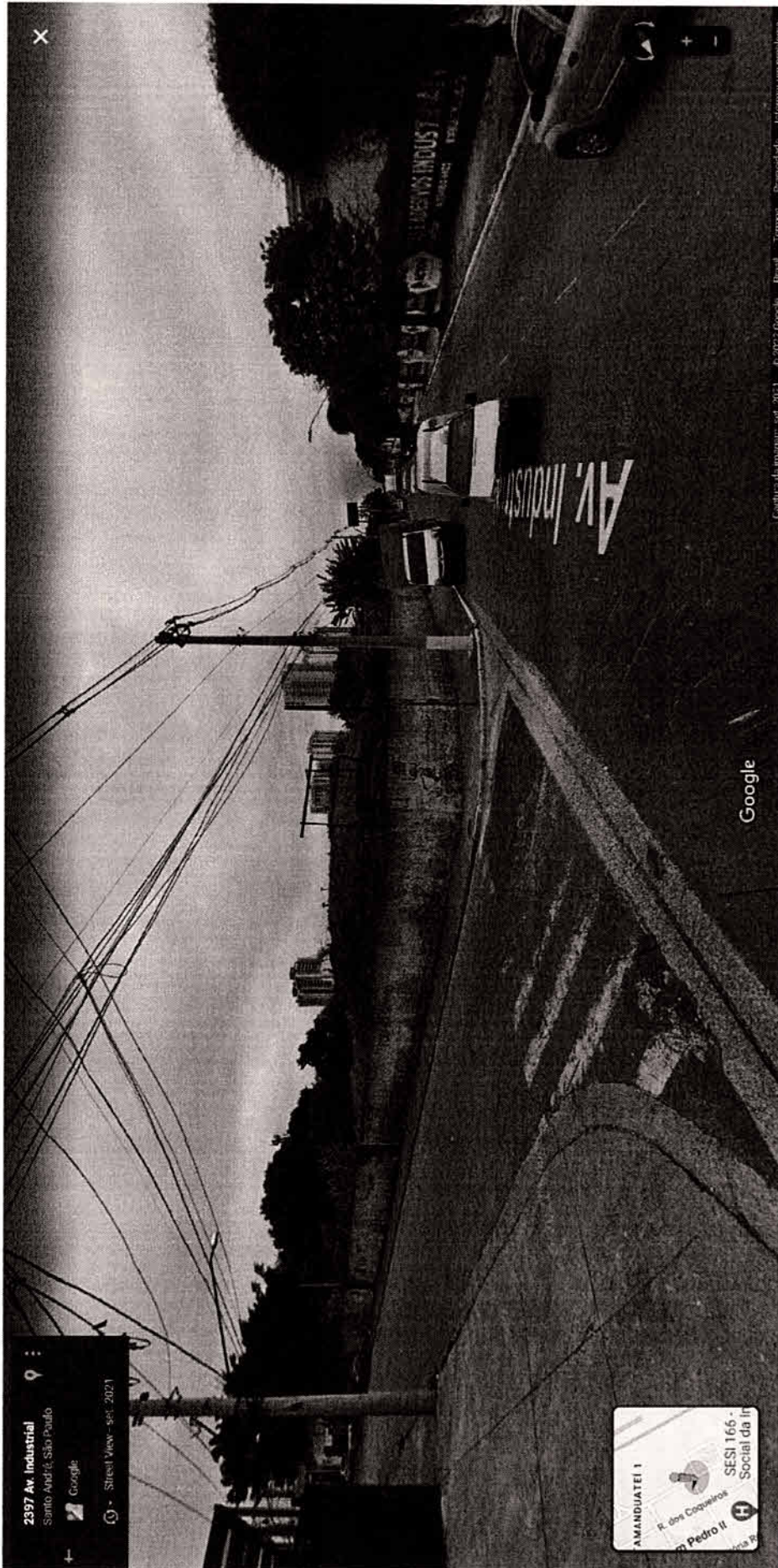


RUA GENERAL CANAVARRO ESQUINA COM AV INDUSTRIAL

ÁREA = 7.685,45 m²



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



2397 Av. Industrial
São João do Rio Preto, São Paulo
Google
Street View - set. 2021

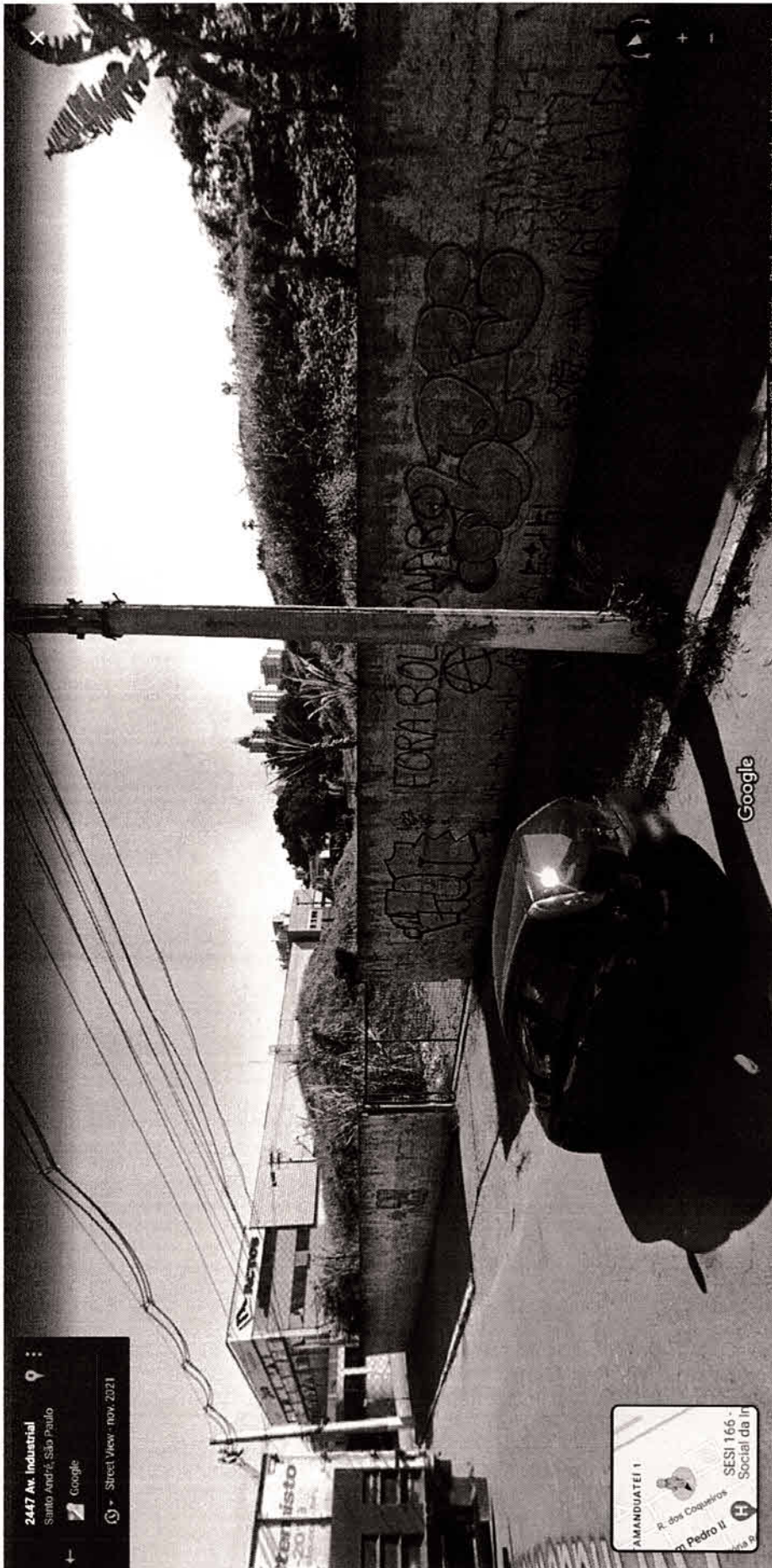


Google

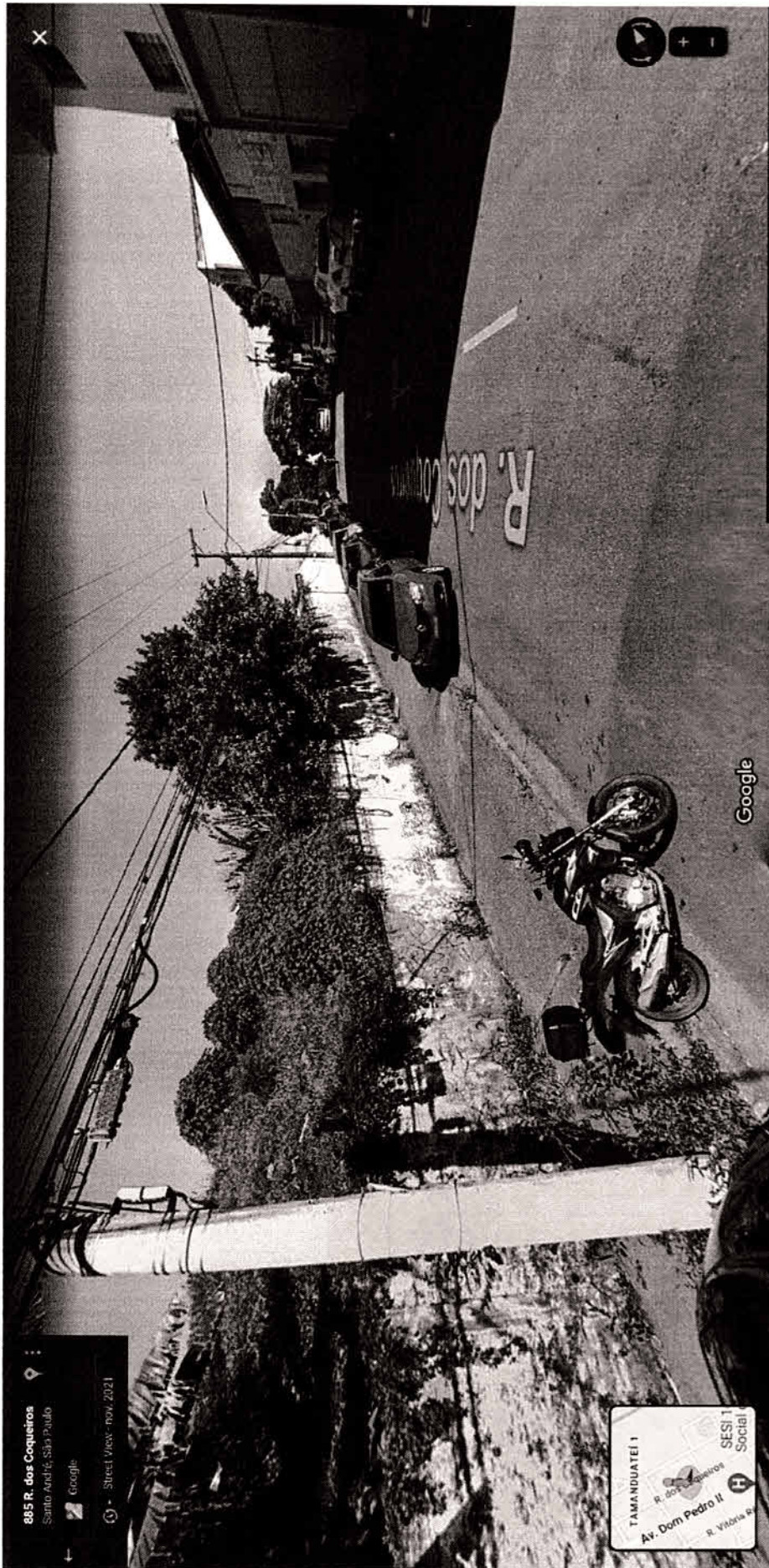
Captura de imagem set. 2021 © 2022 Google, Brasil, termos, Privacidade, Fictício um problema



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

VALOR MÉDIO POR M² - AV INDUSTRIAL x RUA GENERAL CANAVARRO

SDGE - CEA

fmp 2022 = R\$ 4,7505

	Valor R\$	A. Terr. m ²	Endereço	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m ² homogeneizado
1	2.950.000,00	1380	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	394,28
2	21.000.000,00	7070	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	513,61
3	6.000.000,00	1600	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	648,44
4	21.000.000,00	7070	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	513,61
5	3.800.000,00	1200	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	547,57
6	8.000.000,00	6503	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	212,72
7	21.000.000,00	7070	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	513,61
8	3.000.000,00	1325	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	168,32	178,11	1,06	378,25
9	21.000.000,00	7040	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	168,32	178,11	1,06	498,33
10	15.900.000,00	5500	RUA DOS COQUEIROS - CAMPESTRE	168,32	178,11	1,10	499,89
11	3.000.000,00	585	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	886,75
12	3.000.000,00	1325	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	391,51
13	21.000.000,00	10026	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	362,18
14							

MEDIA 489,29

30% ACIMA

636,08

30% ABAIXO

342,50

MEDIA SANEADA

468,730

R\$ 2.226,70



Avenida Industrial, Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno



Avenida Industrial, 80 - Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 1380m²

1380 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Conexão à internet Frente para o leste Frente para o norte Câmera de segurança Energia elétrica

RS 2.950.000



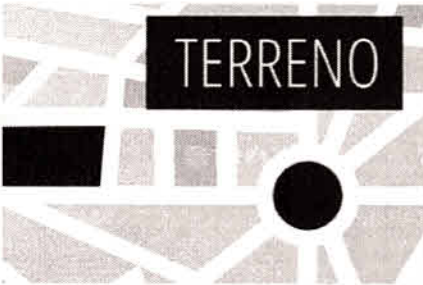
Pronto para morar

Rua Thales dos Santos Freire, 111 - Baeta Neves, São Bernardo do Campo - SP

DOMO BUSINESS

37-62 m² -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

RS 207.252

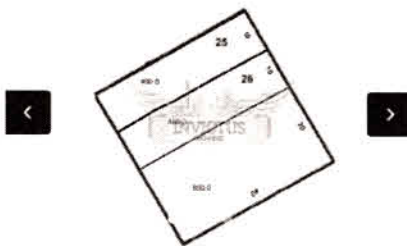


Avenida Industrial - Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 7070m²

7070 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 21.000.000



Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 1600m²

1600 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 6.000.000



Avenida Industrial - Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 7070m²

7070 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 21.000.000



Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 1200m²

1200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 3.800.000



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

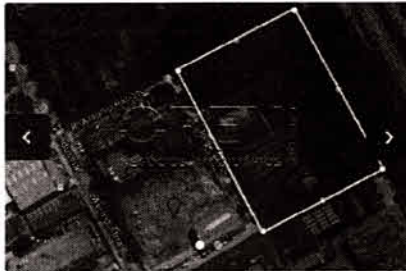


Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 6503m²

6503 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 8.000.000



Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 7070m²

7070 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 21.000.000

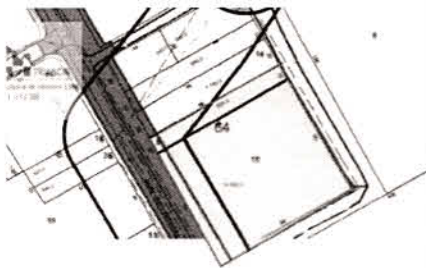


Avenida Industrial - Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 1325m²

1325 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 3.000.000



Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 7040m²

7040 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 21.000.000



Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 5500m²

5500 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 15.900.000



Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 585m²

585 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha

RS 3.000.000



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Avenida Industrial, 100 - Carmepestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 1325m²

1325 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 3.000.000



Carmepestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 1026m²

1026 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha

RS 21.000.000

