



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Santo André, 11 de agosto de 2020.

PC nº 106.08.2020

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o **Projeto de Lei nº 28**, de 11 de agosto de 2020, que dispõe sobre a desafetação de área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial com vistas à sua posterior alienação.

A área objeto do presente projeto de lei é um terreno localizado à Avenida Nova Zelândia, bairro Parque Capuava, classificação fiscal nº 16.240.020, com área de 8.965,44m² (oito mil, novecentos e sessenta e cinco metros e quarenta e quatro décimos quadrados), pertencente à Matrícula nº 86.852, do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

Vale salientar que o objetivo do presente projeto de lei é possibilitar a alienação do imóvel através de leilão, uma vez que, após análise pela Administração, identificou-se que o mesmo está apto à alienação e que a área em questão, por suas características, não poderá ser aproveitada isoladamente a nenhum outro fim urbanístico específico.

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 artigo 45, §1º da Lei Orgânica do Município.

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

PAULO SERRA
Prefeito

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





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 28, DE 11.08.2020

DESAFETA área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial e autoriza a alienação de bem imóvel.

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 3.454/2020,

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

Art. 1º Fica desafetada da categoria de bem de uso comum do povo, passando à categoria de bem dominial, o terreno de propriedade do Município de Santo André, com área de 8.965,44m² (oito mil, novecentos e sessenta e cinco metros e quarenta e quatro décimos quadrados), de classificação fiscal nº 16.240.020, pertencente à matrícula nº 86.852 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, conforme planta e demais elementos constantes do Processo Administrativo nº 3.454/2020, com as seguintes características:

“O terreno localizado no loteamento denominado ‘Jardim Itapoan’, identificado como ÁREA A, situado no perímetro urbano desta cidade, inicia-se no ponto A, situado na intersecção do alinhamento predial da Avenida Nova Zelândia, com a divisa direita de quem da rua olha o lote de classificação fiscal nº 16.240.018; deste ponto segue pelo alinhamento predial da referida avenida na distância de 92,09m (noventa e dois metros e nove centímetros) até o ponto I, deflete 108° à esquerda e segue por 13,75m (treze metros e setenta e cinco centímetros) até o ponto 8; deflete 9° à direita e segue por 22,22m (vinte e dois metros e vinte e dois centímetros) até o ponto 7; deflete 91° à direita e segue por 0,20m (vinte centímetros) até o ponto 6; deflete 99° à esquerda e segue por 55,35m (cinquenta e cinco metros e trinta e cinco centímetros) até o ponto 5, com esses segmentos confrontando com a Área B; deflete 93° à esquerda e segue por 46,45m (quarenta e seis metros e quarenta e cinco centímetros, até o ponto I, deflete 92° à direita e segue por 10,00m (dez metros) até o ponto J, confrontando com o lote de classificação fiscal nº 16.054.023; deflete 91° à esquerda e segue por 65,00m (sessenta e cinco metros) até o ponto L, confrontando com os lotes de classificações fiscais nº 16.054.014 e nº 16.054.028; deflete 89° à esquerda e segue por 71,50m (setenta e um metros e cinquenta centímetros), confrontando com o lote de classificação fiscal nº 16.240.018, até o ponto A, onde se iniciou essa descrição, encerrando a área de 8.965,44m² (oito mil, novecentos e





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

sessenta e cinco metros e quarenta e quatro decímetros quadrados).
classificação fiscal nº 16.240.017 (em área maior).”

Art. 2º Fica o Município autorizado a alienar a área descrita no art. 1º desta lei, observadas as cautelas legais, pelo valor de R\$ 10.654.170,18 (dez milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, cento e setenta reais e dezoito centavos) ou 2.579.327,502 (dois milhões, quinhentos e setenta e nove mil, trezentos e vinte e sete inteiros e quinhentos e dois centésimos) FMPs.

§ 1º O valor estabelecido no *caput* deste artigo poderá ser pago em até 12 (doze) prestações mensais, corrigidas monetariamente, acrescentados juros de 1% (um por cento) ao mês.

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

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

§ 4º O valor estabelecido no *caput*, deste artigo, será atualizado na data da efetiva alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão - FMP vigente do Município.

Art. 3º Todas as despesas decorrentes da formalização da venda, inclusive tributos, correrão por conta exclusiva dos adquirentes.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 11 de agosto de 2020.

PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL



Proc. nº 3454/2020
 Folha nº 31
 Rubrica 8



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
 LAUDO CEA 29.06.2020

Processo nº. 3.454/2020
 Folha 1/2

Laudo de Avaliação

Interessado: Unidade de Planejamento e Assuntos Estratégicos
Objetivo: Alienação de imóvel público
Endereço: Avenida Nova Zelandia – Jardim Itapoan
Metodologia: NBR 14653 - Método Comparativo Direto, conforme NBR 5676 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)
Classificação Fiscal: 16.240.020

1 - Características do Imóvel:

O terreno possui topografia plana em grande parte do lote, com fundos em aclave, formato irregular, é atingido pelo PASV (Plano de Ampliação do Sistema Viário) e conforme descrição da matrícula nº 86.852 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e de Quadra Fiscal com as dimensões:

- 92,09 m – frente
- 71,50 m – lado esquerdo
- (13,75+22,22+0,20+55,35)m – lado direito
- (65,00+10,00+46,45)m – fundos

Área de 8.965,44 m²

Não existe edificação sobre o terreno.

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

2 - Cálculo do valor do terreno:

O valor unitário por m² foi obtido pelos dados e valores fornecidos pela Pesquisa e Valores Imobiliários anexa – e pelas suas características classificado em Zona Industrial.

Dados: Lote

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo IV	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN10	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	92,09	-	-	16
Área em m ² =	8.965,44	min		
Fator declividade =	1,00	Ftestada=	Não se aplica	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund=	Não se aplica	
Valor p/m ² em FMP (q) =	287,6967	R\$ 1.188,36		
Valor do FMP no mês de Referência =	4,1306	Mês de referência = JUN/2020		
$Pe = S / a \Rightarrow Pe = 8.965,44 / 92,09 \Rightarrow Pe = 825,63$				
$Vt = S \times 287,6967 \text{ FMPs} \Rightarrow Vt = 8.965,44 \times 287,6967 \text{ FMPs}$				
$\Rightarrow Vt = 2.579.327,502 \text{ FMPs ou R\$ } 10.654.170,18$				

2.2 – Grau de Fundamentação:

A presente avaliação, no que tange a determinação do valor médio por m² 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 m² para o terreno, foi obtido o valor de amplitude média de **30 %** e portanto enquadrado no **Grau de Precisão III**.



Proc. nº 3454/2020
Folha nº 33
Rubrica 8



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 29.06.2020

Processo nº. 3.454/2020
Folha 2/2

O valor do terreno de **8.965,44 m²**, aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação, será de

VT = 2.579.327,502 FMPs ou R\$ 10.654.170,18

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, 22 de Junho de 2020

Arq. Luiz Carlos Rodrigues
Presidente da Comissão Especial de Avaliação

Eng.º José Torreiro Pulido
Membro da Comissão Especial de Avaliação

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

