



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Santo André, 03 de setembro de 2020.

PC nº 118.09.2020

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o **Projeto de Lei nº 30**, de 03 de setembro 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 Dom Pedro II, Bairro Campestre, classificação fiscal nº 01.045.097, com área de 3.585,51m<sup>2</sup> (três mil, quinhentos e oitenta e cinco metros e cinquenta e um decímetros quadrados), pertencente à Matrícula nº 164.696, do Primeiro 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 30, DE 03.09.2020**

**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 25.753/2019,

**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 3.585,51m<sup>2</sup> (três mil, quinhentos e oitenta e cinco metros e cinquenta e um decímetros quadrados), de classificação fiscal nº 01.045.097, pertencente à matrícula nº 164.696 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, conforme planta e demais elementos constantes do Processo Administrativo nº 25.753/2019, com as seguintes características:

“Um terreno situado na Avenida Dom Pedro II, Bairro Campestre, que assim se descreve: inicia-se no ponto 1, assinalado na planta, distante 60,00m (sessenta metros) da Rua General Canavarro e na divisa com o imóvel de classificação fiscal nº 01.045.029 e segue por esse alinhamento predial na distância de 80,00m (oitenta metros) até o ponto 2 assinalado na planta e situado na divisa com o imóvel de classificação fiscal nº 01.045.056; deste ponto deflete à esquerda e segue por esta divisa em linha reta na distância de 44,45m (quarenta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros) até o ponto 5 assinalado na planta; deste ponto deflete à esquerda num ângulo de 90° (noventa graus) e segue em linha reta na distância de 80,00m (oitenta metros) até o ponto 6 assinalado na planta, confrontando com parte do mesmo lote; deste ponto deflete à esquerda num ângulo de 89° (oitenta e nove graus) e segue em linha reta confrontando com o imóvel de classificação fiscal nº 01.045.029 na distância de 45,19m (quarenta e cinco metros e dezenove centímetros) até o ponto 1 assinalado na planta, onde teve início esta descrição, perfazendo uma área de 3.585,51m<sup>2</sup> (três mil, quinhentos e oitenta e cinco metros e cinquenta e um decímetros quadrados).”

**Art. 2º** Fica o Município autorizado a alienar a área descrita no art. 1º desta lei, observadas as cautelas legais, pelo valor de R\$ 6.522.329,53 (seis milhões, quinhentos e vinte e dois mil, trezentos e vinte e nove reais e cinquenta e três centavos) ou R\$ 1.579.027,1463 (um milhão, quinhentos e setenta e nove mil e vinte e



Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil. O documento pode ser acessado no endereço eletrônico <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> sob o identificador 310032003500310035003A005000



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

sete inteiros e mil, quatrocentos e sessenta e três milésimos) de Fator Monetário Padrão – FMP.

§ 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 do adquirente.

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

Prefeitura Municipal de Santo André, 03 de setembro de 2020.

**PAULO SERRA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



### Laudo de Avaliação

**Interessado:** Unidade de Planejamento e Assuntos Estratégicos  
**Objetivo:** Alienação de imóvel público  
**Endereço:** Avenida Dom Pedro II – Bairro Campestre  
**Metodologia:** NBR 14653 - Método Comparativo Direto, conforme NBR 5676 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)  
**Classificação Fiscal:** 01.045.097

#### 1 - Características do Imóvel:

O terreno possui topografia em acentuado aclive para os fundos, formato irregular, é atingido por FNA (faixa non aedificandi) em parte do lote e conforme descrição da matrícula nº 164.696 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, e da Quadra fiscal anexa com as dimensões:

80,00 m – frente

44,45 m – lado direito

45,19 m – lado esquerdo

80,00 m – fundos

Área de 3.585,51 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> foi obtido pelos dados e valores fornecidos pela Pesquisa e Valores Imobiliários anexa – e pelas suas características, classificado para efeito de cálculo em Zona de Incorporação médio padrão.

Como há uma FNA bem no meio do lote, e pelo acentuado aclive, o valor do terreno será considerando as restrições, cujas características são:

Largura da faixa = 5 m

Extensão = 44,81 m

Área = 224,05 m<sup>2</sup>

A equivalência dessa porção de área em função de valor será representada por:

Fi = 224,05/3585,51 ou fi = 0,06665

O valor médio por m<sup>2</sup> a ser aplicado sobre a área do terreno, diante dessa característica, será assim determinado:

Dados – valor médio por m<sup>2</sup> - pesquisa de valores – R\$ 1.948,98 -

Mês de referência = ago/2020

R\$ 1.948,98 x 0,06665 = R\$ 129,90

R\$ 1.948,98 - R\$ 129,90 = R\$ 1.819,08

**V/M<sup>2</sup> (considerando a depreciação pela restrição da faixa non aedificandi no meio do lote e pela topografia) = 440,3912FMPs ou R\$ 1.819,08**

Vt = S x 440,3912 FMPs ⇒ Vt = 3.585,51 x 440,3912 FMPs

⇒ Vt = 1.579.027,1463 FMPs ou R\$ 6.522.329,53

#### 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**.

O valor do terreno de **3.585,51 m<sup>2</sup>**, aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação, será de

**VT = 1.579.027,1463 FMPs ou R\$ 6.522.329,53**

### **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, 14 de Agosto 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**

