



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Santo André, 28 de novembro de 2022.

PC nº 241.11.2022

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso **Projeto de Lei nº 59**, de 28 de novembro de 2022, que desafeta área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial, com vistas a sua posterior alienação.

A área, objeto do presente projeto de lei, é um terreno localizado à Avenida Martin Francisco, nº 1.270, de classificação fiscal nº 10.325.001, com área de 12.665,76m<sup>2</sup> (doze mil, seiscentos e sessenta e cinco metros e setenta e seis décimos quadrados), pertencente à Matrícula nº 118.759, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

Vale salientar que a área veio a domínio público face à desapropriação amigável, originário da Transcrição nº 5.346, realizada em 27 de maio de 1975, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

Vale salientar que o objetivo do presente projeto de lei é possibilitar a autorização para futura alienação do referido imóvel.

Desta forma, nos termos do art. 101 do Código Civil, os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

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, solicitando caráter de urgência para sua apreciação, nos termos dispostos no artigo 45, § 1º da Lei Orgânica do Município.

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

PAULO HENRIQUE  
PINTO  
SERRA:166685608  
81

Assinado de forma digital  
por PAULO HENRIQUE  
PINTO SERRA:16668560881  
Dados: 2022.11.28 10:56:04  
-03'00'

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 59, DE 28.11.2022**

**DESAFETA** área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial, com vistas a sua posterior alienação.

**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 12.556/2019,

**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 12.665,76 m<sup>2</sup> (doze mil, seiscentos e sessenta e cinco metros e setenta e seis decímetros quadrados), de classificação fiscal nº 10.325.001, pertencente à matrícula nº 118.759 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, conforme planta e demais elementos constantes do processo administrativo nº 12.556/2019, com as seguintes características:

“Uma área de terreno com 12.665,76 m<sup>2</sup> (doze mil seiscentos e sessenta e cinco metros e setenta e seis decímetros quadrados) pertencente ao loteamento Vila Olga, situada no 2º Subdistrito do Município de Santo André e que assim se descreve: começa no ponto “A”, assinalado na planta, situado aproximadamente 12,50 m (doze metros e cinquenta centímetros) do alinhamento direito da Av. Martim Francisco e situado no alinhamento projetado da Av. Martim Francisco; deste ponto segue em curva pelo alinhamento projetado na distância de 70,00 m (setenta metros) até o ponto B, assinalado na planta, situado no alinhamento projetado da Av. Martim Francisco; deste ponto segue ainda por este alinhamento na distância de 50,00 m (cinquenta metros) até o ponto “C”, assinalado na planta, deste ponto segue em curva na distância de 9,00 m (nove metros) até o ponto “D”, assinalado na planta; deste ponto segue em curva na distância de 2,98m (dois metros e noventa e oito centímetros) até o ponto “E”, assinalado na planta, situado no alinhamento projetado da Av. Martim Francisco; deste ponto segue pela curva de concordância projetada do alinhamento da Av. Martim Francisco e Rua Trindade, na distância de 8,95m (oito metros e noventa e cinco centímetros) até o ponto “F”, assinalado na planta, situado no alinhamento direito da Rua Trindade; deste ponto segue ainda por este alinhamento na distância de 6,20 m (seis metros e vinte centímetros) até o ponto “G”, assinalado na planta; deste ponto segue por este alinhamento na distância de 23,50 m (vinte e três metros e cinquenta centímetros) até o





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

ponto “J”, assinalado na planta; deste ponto segue por este alinhamento na distância de 13,00 m (treze metros) até o ponto “M”, assinalado na planta; deste ponto segue pela curva de concordância dos alinhamentos das Ruas Trindade e Zambia, na distância de 7,40 m (sete metros e quarenta centímetros ) até o ponto “N”, assinalado na planta, situado no alinhamento esquerdo da Rua Zambia; deste ponto segue por este alinhamento na distância de 90,00 m (noventa metros), até o ponto “O”, assinalado na planta; deste ponto segue em curva na distância de 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros), até o ponto “P”, assinalado na planta; deste ponto segue ainda por este alinhamento na distância de 92,50 m (noventa e dois metros e cinquenta centímetros), até o ponto “Q”, assinalado na planta; deste ponto deflete à direita e segue pela curva de concordância dos alinhamentos das Ruas Zambia e da Rua Dina Sfat na distância de 5,23 m (cinco metros e vinte e três centímetros), até o ponto “S”, assinalado na planta; deste ponto segue pelo alinhamento da Rua Dina Sfat, na distância de 18,00 m (dezoito metros) até o ponto “U”, assinalado na planta; deste ponto segue por esse alinhamento na distância de 18,00 m (dezoito metros) até o ponto “L”, assinalado na planta; deste ponto segue por esse alinhamento na distância de 12,00 m (doze metros) até o ponto “I”, assinalado na planta; deste ponto segue por esse alinhamento na distância de 27,00 m (vinte e sete metros) até o ponto “01”, assinalado na planta; deste ponto deflete à direita e segue em curva de concordância do alinhamento da Rua Dina Sfat e Avenida Martim Francisco, na distância de 13,66 m (treze metros e sessenta e seis centímetros) até o ponto “A”, assinalado na planta onde teve início esta descrição”. Classificação Fiscal nº 10.325.001.

**Art. 2º** Fica o Município autorizado a alienar a área descrita no art. 1º desta lei, observadas as cautelas legais, pelo valor de R\$ 13.505.775,82 (treze milhões, quinhentos e cinco mil, setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e dois centavos), equivalentes a 3.146.365,945 (três milhões, cento e quarenta e seis mil, trezentos e sessenta e cinco inteiros e novecentos e quarenta e cinco milésimos) de unidades 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, devendo a primeira prestação ser paga em até 30 (trinta) dias após a data da efetiva alienação.

§ 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.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

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, 28 de novembro de 2022.

PAULO HENRIQUE PINTO  
SERRA:1666856088  
1

Assinado de forma digital  
por PAULO HENRIQUE  
PINTO SERRA:16668560881  
Dados: 2022.11.28 10:57:00  
-03'00'

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





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito





**Laudo de Avaliação**

**Interessado:** Secretaria de Inovação e Administração

**Objetivo:** Avaliação de imóvel

**Endereço:** Avenida Martim Francisco, 1270 – Bairro Vila Lucinda

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

**Classificação Fiscal:** 10.325.001

**1 - Características do Imóvel:**

O terreno possui topografia com declive acentuado para os fundos e formato irregular e conforme descrição da matrícula nº 118.759 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, possui as seguintes dimensões:

- 129,00 m - frente para Avenida Martim Francisco
- 2,98 m – frente em curva (confluência da Rua Trindade com Av Martim Francisco)
- 51,65 m – frente para Rua Trindade
- 7,40 m – frente em curva (confluência da Rua Trindade com Rua Mocambo)
- 90,00 m – frente para Rua Mocambo
- 8,50 m – frente em curva (confluência da Rua Mocambo com Rua Zambia)
- 92,50 m – frente para Rua Zambia
- 5,23 m – frente em curva (confluência da Rua Zambia com Rua Dina Sfat)
- 75,00 m – frente para Rua Dina Sfat
- 13,66 m – frente em curva (confluência da Rua Dina Sfat com Av Martim Francisco)

Área do terreno – 12.665,76 m² (\*)

(\*) Obs.: Será utilizado a área descrita em matrícula.

Apresenta vegetação rasteira e árvores de pequeno porte no lote.

No lote existe uma edificação que foi adaptada para instalação do 8º Grupamento de Combate a Incêndio de Vila Lucinda.

O prédio com arquitetura diferenciada possui dois pavimentos, adaptando-se ao perfil do terreno com várias compartimentações, dentre elas um auditório, salas, refeitório, cozinha, banheiros, vestiários, quadra esportiva, piscina semi olímpica e garagem.

A edificação é de concreto armado, com fechamento em alvenaria, com reboco e emboço em bom estado de conservação, possui esquadrias de alumínio e vidro (janelas) e madeira (portas e batentes) em bom estado de conservação, piso cerâmico no refeitório, cozinha e banheiros, e de granilite no hall, escadas e demais compartimentos, e cimento liso na área externa em bom estado de conservação, parte elétrica e hidráulica em perfeito estado.

O local é murado com estrutura de alvenaria na altura de 2,00 m, com portaria e guarita no acesso principal localizado na Av. Martim Francisco e portões de aço nos demais existentes.

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 Pesquisa de Valores Imobiliários anexa, classificado em Zona de Incorporação de Médio Padrão, temos:

Fator de ajuste-tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo II	Profundidade		Frente de
Zona de avaliação	ZN5	Mín	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	129	-	-	16 min.
Área objeto de análise em m² =	12.665,76			
Fator topografia =	0,50	F testada=	Não se aplica	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	F profundidade=	Não se aplica	
Valor p/m2 em FMP (q) =	394,224	ou <b>R\$ 1.692,21</b>		
Valor do FMP no mês de Referência =	4,2925	Mês de referência =	NOV/2021	

$V_t = S \times 394,224 \text{ FMPs} \times 0,50 \Rightarrow V_t = 12.665,76 \times 394,224 \text{ FMPs} \times 0,50$

O valor do terreno de **12.665,76 m²** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação será de:





**Vt = 2.496.573,285 FMPs ou R\$ 10.716.540,82**

**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 %**, portanto, enquadrado no **Grau de Precisão III**.

**3- Cálculo do valor da Benfeitoria:**

O cálculo do valor da benfeitoria é feito pelo Método de Ross-Heideck, que observa a idade aparente e o estado de conservação do imóvel. Índice SINDUSCON-SP - CUB GALPÃO

Método de Ross/Heideck ⇒ Foc = R + K \* (1-R) Índice SINDUSCON-SP

	Área construída em m <sup>2</sup>	Tipologia do imóvel	Fator construtivo adotado	Valor CUB OUT/2021 (estimativo) em R\$	Idade Aparente em anos	Grau de Obsolência Foc	Valor VB em R\$
VB	7.402,06	Galpão	0,75	1.004,85	30	0,50	2.789.235,00
R= 0,20		K1 = 0,375		VB= S x fc x CUB x Foc		⇒ VB= R\$ 2.789.235,00	

**4- Cálculo do valor do imóvel:**

O valor do imóvel é a soma do valor do terreno e da benfeitoria, assim:

$V_i = V_t + V_B \Rightarrow V_i = R\$ 10.716.540,82 + R\$ 2.789.235,00$

O valor de mercado imobiliário do imóvel de **12.665,76 m<sup>2</sup>** de terreno com **7.402,06 m<sup>2</sup>** de construção, considerando-se o estado de conservação e as características construtivas e aplicados os critérios de avaliação será de:

**Vi = 3.146.365,945 FMPs ou R\$ 13.505.775,82**

**5 – 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, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 10 de Novembro de 2021.

*Luiz Carlos Rodrigues*

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

*Augusto Zettoni Bisan*

**Arq. Augusto Zettoni Bisan**  
**Membro da Comissão Especial de Avaliação**

*Vera Lucia Ferreira Uchida*

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

**LUIZ CARLOS**

**RODRIGUES 05591158811**



Autenticar documento em <http://camarasempapel@santoandre.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 33003106320920039003A095000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Assinado de forma digital por LUIZ CARLOS RODRIGUES:05591158811  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=000001009959564, ou=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=AC SERASA RFB

Dados do Lote

**CLASSIFICAÇÃO FISCAL:** 10.325.001  
**TIPO DE LOGRADOURO:** AVN  
**TÍTULO DO LOGRADOURO:**  
**NOME DO LOGRADOURO:** MARTIM FRANCISCO  
**NÚMERO:** 1270  
**CÓDIGO POSTAL:** 09230-700  
**NOME DO BAIRRO OFICIAL:** VILA LUCINDA  
**NOME DO LOTEAMENTO:** VL OLGA  
**MACROZONEAMENTO:** MACROZONA URBANA  
**ZONEAMENTO:** ZONA DE QUALIFICACAO URBANA  
**ZONEAMENTO ESPECIAL:** -  
**EIXO TAMANDUATEÍ:** NAO  
**SETORIZAÇÃO:** -  
**RESTRIÇÃO ESPECÍFICA:** -  
**ÁREA TERRENO (m²):** 13312  
**ÁREA COBERTA (m²):** 4000  
**ÁREA CONSTRUÍDA (m²):** 4000  
**TESTADA Córrego (m²):** 0  
**TESTADA PRINCIPAL:** 137 (AVN MARTIM FRANCISCO - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 193,60334547)  
**OUTRAS TESTADAS:** 57 (RUA TRINDADE - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 108,41787346)  
308 (RUA MOCAMBO - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 108,41787346)  
**ESQUINA:** SIM  
**ENCRAVADO:** NAO  
**PROPRIEDADE MUNICIPAL:** SIM  
**LOTE CONTAMINADO:** -  
**CLASS. FISCAL VINCULADA:** NAO  
**SITUAÇÃO DO PATRIMÔNIO:** -  
**HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA:** VIA ARTERIAL SECUNDARIA  
**HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA2:** VIA LOCAL  
**LARGURA LEITO CARROÇÁVEL:** 0  
**NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS:** 11 PAVIMENTOS  
**NUMERO MAXIMO DE PAVIMENTOS HIS (\*\*):** 21 PAVIMENTOS  
**NÚMERO PAVIMENTOS VIÁRIO:** -  
**VALOR m2 REF. (\*):** 0

\* Lei 9.924/16 Art. 43 Paragrafo 7

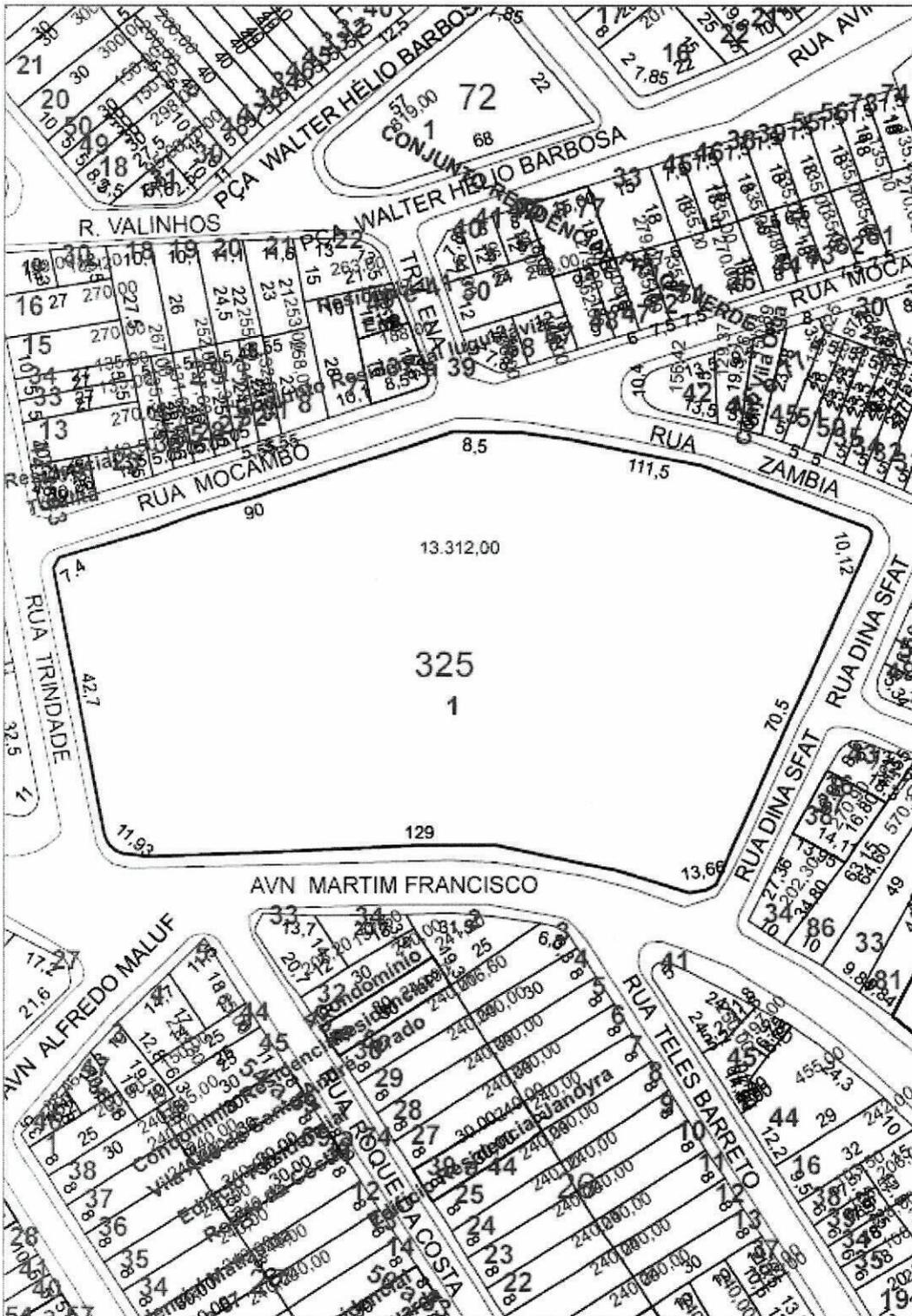
\*\* Lei 10.191/19 - Anexo II

**:: FECHAR ::**



85

# Geoprocessamento



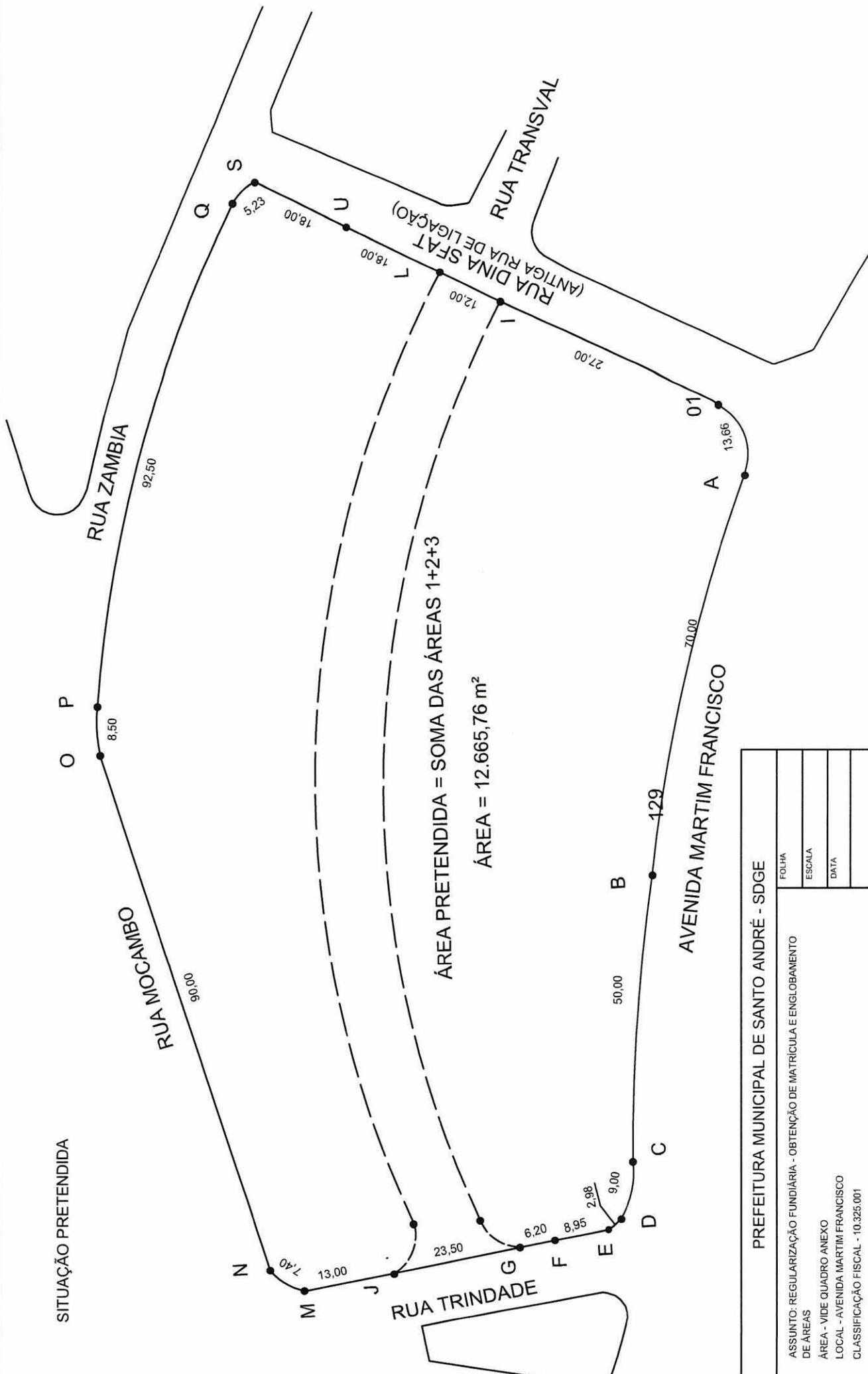
- LEGENDA**
-  Área do Lote
  -  Cota do Lote
  -  Faixa Não Edificante
  -  Faixa Não Edificante Topo
  -  Rio e Corrego
  -  Lote Vinculado
  -  Toponímia Lote
  -  Lote
  -  Quadra
  -  Quadra\_topo
  -  Nome da Rua
  -  Lote Condomínio
  -  Passagem Servidão
  -  Servidão Topo
  -  Ferrovia
  -  Ferrovia toponímia

Prefeitura Municipal de Santo André  
 11/10/2021 - Localização do Lote: Setor Fiscal=10 Quadra: 325 Lote: 001



Handwritten signature or initials in the top right corner.

SITUAÇÃO PRETENDIDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ - SDGE	
ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - OBTENÇÃO DE MATRÍCULA E ENGOBAMENTO DE ÁREAS	FOLHA
ÁREA - VIDE QUADRO ANEXO	ESCALA
LOCAL - AVENIDA MARTIM FRANCISCO	DATA
CLASSIFICAÇÃO FISCAL - 10.325.001	



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330034003200360039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

887

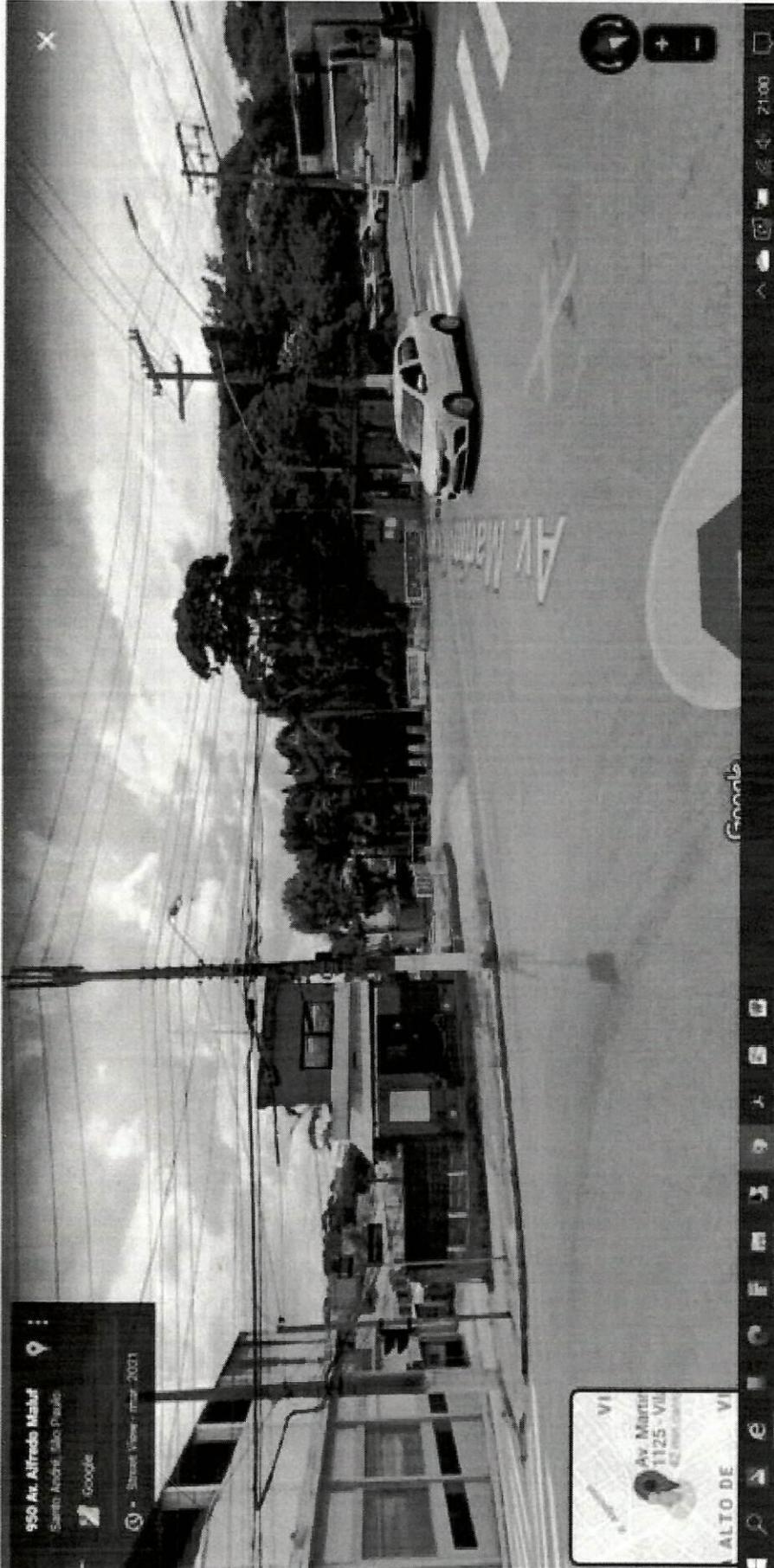


VISTA AÉREA



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330034003200360039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





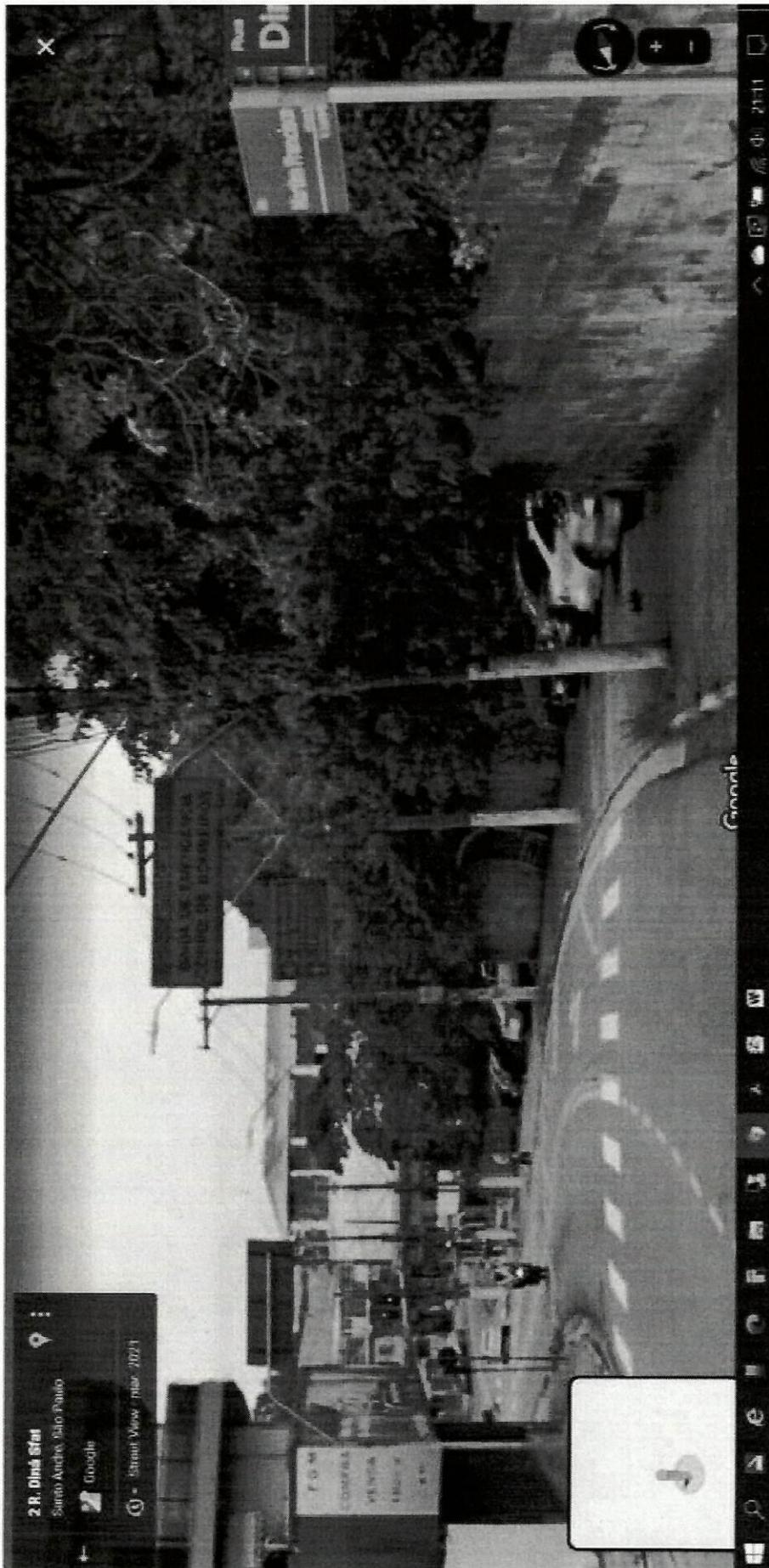
VISTA DA AV MARTIM FRANCISCO



5285



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330034003200360039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



VISTA DA AV MARTIM FRANCISCO



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330034003200360039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

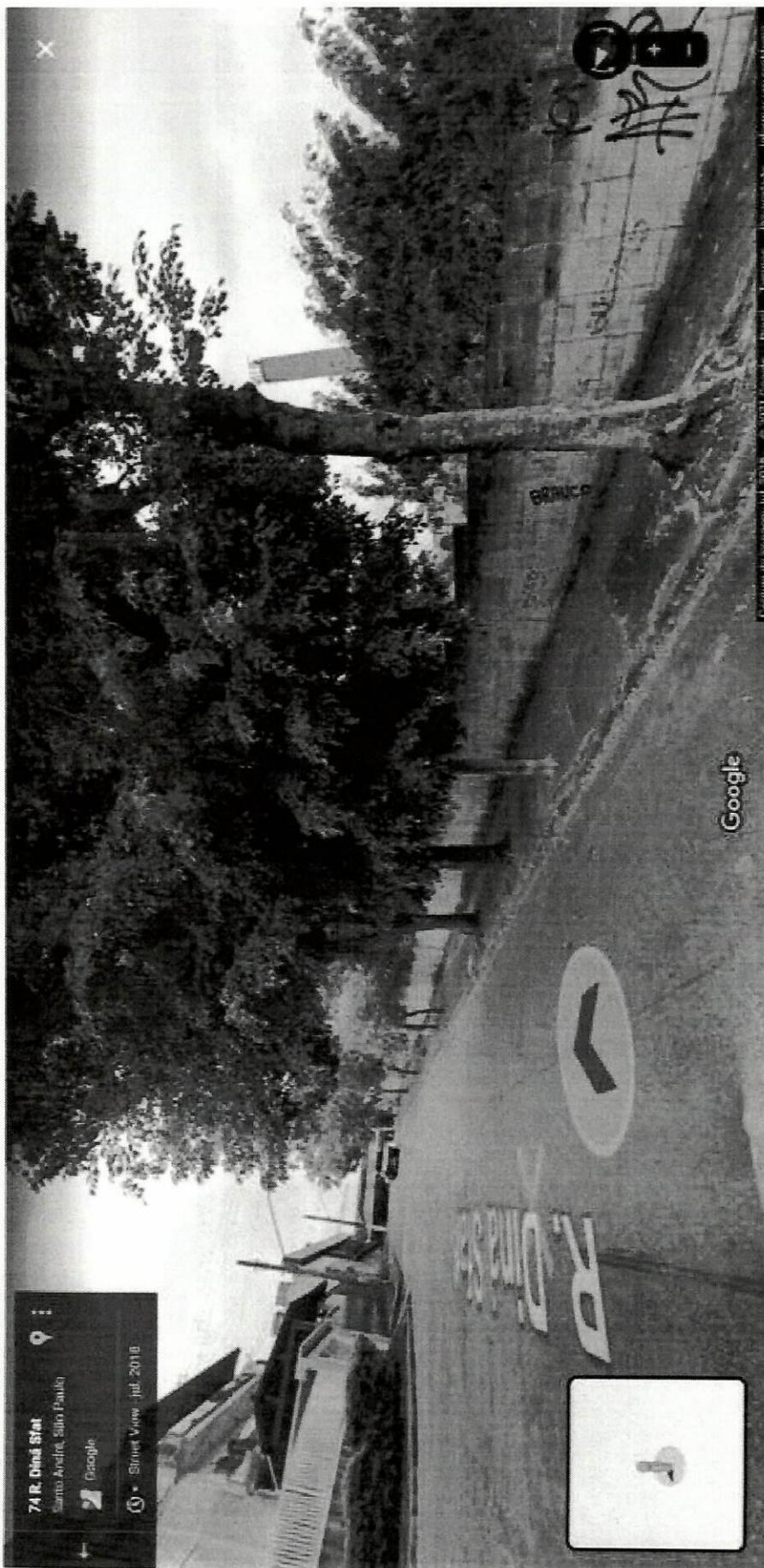
PO  
J



VISTA DA ESQUINA DA RUA DINA SFAT COM AV MARTIM FRANCISCO



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330034003200360039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



VISTA DA RUA DINA SFAT



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330034003200360039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

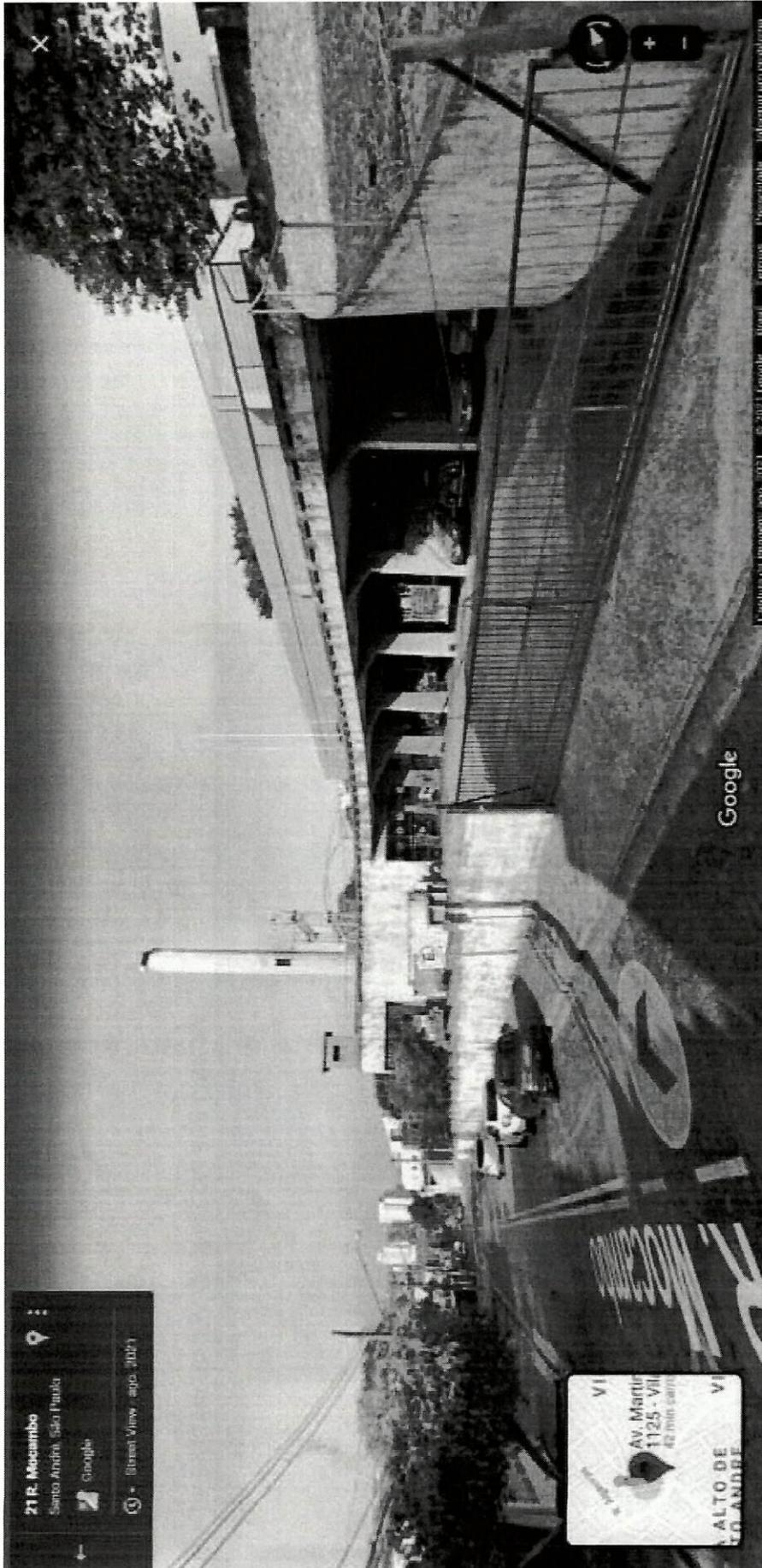


VISTA DA ESQUINA DA RUA ZAMBIA COM RUA DINA SFAT

153



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330034003200360039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



VISTA DA RUA MOCAMBO



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330034003200360039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



VISTA DA ESQUINA RUA TRINDADE COM RUA MOCAMBO





VISTA DA ESQUINA AV MARTIM FRANCISCO COM RUA TRINDADE



PESQUISA IMOBILIÁRIA - AV MARTIM FRANCISCO



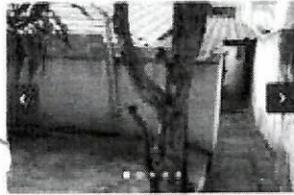
Imob. - Lote/Terreno à Venda, 400m²  
400 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 650.000



Imob. - Lote/Terreno à Venda, 400m²  
400 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 540.000



Imob. - Lote/Terreno à Venda, 400m²  
400 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 570.000



Imob. - Lote/Terreno à Venda, 540m²  
540 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 835.000



Imob. - Lote/Terreno à Venda, 450m²  
450 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 850.000



Imob. - Lote/Terreno à Venda, 500m²  
500 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 360.000



Imob. - Lote/Terreno à Venda, 500m²  
500 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 580.000



Imob. - Lote/Terreno à Venda, 400m²  
400 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 650.000



# PESQUISA IMOBILIÁRIA - AV MARTIM FRANCISCO



Vila Lucinda, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 500m<sup>2</sup>  
500 m<sup>2</sup> - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 890.000



Vila Lucinda, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 450m<sup>2</sup>  
450 m<sup>2</sup> - Quarto - Banheiro - Vaga  
Cofre

R\$ 925.000



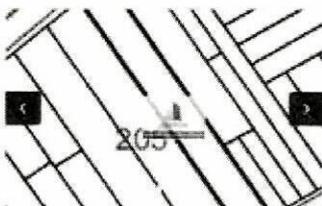
Vila Lucinda, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 700m<sup>2</sup>  
700 m<sup>2</sup> - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 990.000



Av. João Zani, 500 - Vila Lucinda, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 700m<sup>2</sup>  
700 m<sup>2</sup> - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 1.190.000



Vila Lucinda, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 720m<sup>2</sup>  
720 m<sup>2</sup> - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 1.200.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330034003200360039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

VALOR POR M<sup>2</sup> - AV MARTIM FRANCISCO - VILA LUCINDA

fmp 2021 = R\$ 4,2925

area útil	valor - oferta	local	FONTE	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m <sup>2</sup> homogeneizado em FMP
1	R\$ 650.000,00	JD DAS MARAVILHAS	INVICTUS NEG IMOB	162,62	193,60	1,19	405,62
2	R\$ 540.000,00	JD DAS MARAVILHAS	DONIZETE IMOVEIS	162,62	193,60	1,19	336,97
3	R\$ 570.000,00	JD DAS MARAVILHAS	DONIZETE IMOVEIS	162,62	193,60	1,19	355,70
4	R\$ 835.000,00	AV DOM BOSCO	GUAIRA IMOVEIS	162,62	193,60	1,19	385,97
5	R\$ 850.000,00	AV DOM BOSCO	GUAIRA IMOVEIS	162,62	193,60	1,19	471,49
6	R\$ 360.000,00	RUA VILNA	DONIZETE IMOVEIS	154,88	193,60	1,25	188,70
7	R\$ 580.000,00	VILA LUCINDA	GUAIRA IMOVEIS	162,62	193,60	1,19	289,55
8	R\$ 650.000,00	RUA CLEVELANDIA	GUAIRA IMOVEIS	108,42	193,60	1,79	608,39
9	R\$ 890.000,00	VILA LUCINDA	DONIZETE IMOVEIS	170,37	193,60	1,14	424,10
10	R\$ 925.000,00	VILA LUCINDA	GUAIRA IMOVEIS	170,37	193,60	1,14	489,75
11	R\$ 990.000,00	VILA LUCINDA	TRIANON NEG IMOB	170,37	193,60	1,14	336,96
12	R\$ 1.190.000,00	AV DOM BOSCO	INVICTUS NEG IMOB	162,62	193,60	1,19	424,34
13	R\$ 1.200.000,00	VILA LUCINDA	DONIZETE IMOVEIS	162,62	193,60	1,19	416,02

média geral 394,89 FMP

30% 513,36 FMP

-30% 276,42 FMP

média ponderada

valor por m<sup>2</sup> homogeneizado = **R\$ 1.692,21**



348