



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

CÂMARA MUNICIPAL
DE SANTO ANDRÉ

3 DEZ 2019 018562

PROTÓCOLO

Santo André, 02 de dezembro de 2019.

PC nº 276.12.2019

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à apreciação e deliberação dessa Colenda Câmara mensagem aditiva ao **Projeto de Lei nº 48, de 01 de outubro de 2019**, 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.

A presente propositura visa corrigir o valor da área que se pretende alienar, ajustando conforme laudo de avaliação que acompanha esta mensagem legislativa.

Sendo essas as razões que inspiram este Executivo no envio da presente mensagem aditiva, aguardamos seja acolhida, aprovada e transformada em lei na maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovamos 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


MENSAGEM ADITIVA AO PL Nº 48, DE 01 DE OUTUBRO DE 2019

Processo Administrativo nº 23.772/2018

Altera a redação do *caput* do art. 2º, do Projeto de Lei nº 48, de 01 de outubro de 2019, na seguinte conformidade:

“**Art. 2º** Fica autorizada a alienação da área descrita no art. 1º desta lei, observadas as cautelas legais, a Luzia Furlan Massini e Renato Massini, pelo valor de R\$ 151.540,39 (cento e cinquenta e um mil, quinhentos e quarenta reais e trinta e nove centavos) ou 37.618,943 (trinta e sete mil, seiscentos e dezoito inteiros e novecentos e quarenta e três centésimos) de Fator Monetário Padrão - FMP.”

Prefeitura Municipal de Santo André, 02 de dezembro de 2019.


PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL



Laudo de Avaliação

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego

Objetivo: Avaliação de imóvel – atualização de valor

Endereço: Rua Ibiapava – Bairro Paraíso

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

Classificação Fiscal: 15.093.043

1 - Características do Imóvel:

Obs.: Para efeito de avaliação, o cálculo da área requerida será efetuado considerando a incorporação da mesma ao lote lindeiro, pelo fato de ser área menor que um terreno regular.

1.1 Lote Original – CF – 15.093.056 – Rua Ibiapava, 75

De acordo com dados de Quadra Fiscal anexa, o terreno apresenta formato irregular, topografia plana e com as seguintes medidas:

- 12,40 m – frente
- 10,00 m - fundos
- 30,00 m – lado direito
- 26,60 m – lado esquerdo

Área de 337,10 m²

1.2 Lote Objeto de estudo – CF – 15.093.043

O terreno possui topografia plana e formato irregular, cuja origem é remanescente de desapropriação, e conforme descrição de Matrícula nº 161.110 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Quadra Fiscal Anexa, com as seguintes dimensões:

- 10,31 m - frente
- 10,00 m - fundos
- 12,00 m - lado direito
- 9,50 m – lado esquerdo

Área = 107,50 m²

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 Encarregatura de Pesquisa de Valores Imobiliários da PMSA anexos, classificado em Zona Residencial de médio padrão, temos:

Dados: Lote original- CF 15.093.056

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR	14653	Profundidade	Testada
Zona de avaliação	Grupo I ZN2	Mín.	Máx.
Testada (a) em metros =	12,40	25	40
Área em m ² =	337,10	Referência	10
Fator condições do solo =	1,00	Ft =	0,20
Fator declividade =	1,00	Fp =	0,50
Valor p/m2 em FMP (q) =	431,93	R\$ 1.739,93	
Valor do FMP no mês de Referência =	R\$ 4,0283	Mês de referência =	NOV/2019
Pe = S ₁ /a ₁ ⇒ Pe = 27,18			
Ft ₁ = 1 e fp ₁ = 1	Vt ₁ =	S ₁ x 431,93 FMPs x 1 x 1	
	⇒ Vt ₁ =	337,10 x 431,93 FMPs x 1 x 1	
		<u>Vt₁ = 145.603.603 FMPs ou R\$ 586.534,99</u>	

Dados: Lote ampliado

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR	14653	Profundidade	Testada
Zona de avaliação	Grupo I ZN2	Mín.	Máx.
		Referência	



Testada (a) em metros = (12,40 + 10,31) 22,71

25	40	10
----	----	----

 Área em m² = (337,10 + 107,50) = 444,60
 Fator condições do solo = 1,00 Ft = 0,20
 Fator declividade = 1,00 Fp = 0,50
 Valor p/m² em FMP (q) = 431,93 R\$ 1.739,93
 Valor do FMP no mês de Referência = R\$ 4,0283 Mês de referência = NOV/2019
 Pe = S₂/a₂ ⇒ Pe = 19,57
 Ft₂ = 1,15 e fp₂ = 1 Vt₂ = S₂ x 431,93 FMPs x 1,15 x 1
 ⇒ Vt₂ = 444,60 x 431,93 FMPs x 1,15 x 1
Vt₂ = 220.841,49 FMPs ou R\$ 889.615,77

2.1 – Valor da área objeto de interesse:

O valor da área de **107,50 m²** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação, será de:
 VT = (Vt₂ - Vt₁) / 2 ⇒ VT = R\$ (889.615,77 – 586.534,99) / 2 ⇒ VT = 37.618,943 FMPs ou R\$ 151.540,39
VT = 37.618,943 FMPs ou R\$ 151.540,39

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**.

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, 13 de Novembro de 2019

Arq. Luiz Carlos Rodrigues
Presidente da Comissão Especial de Avaliação

Eng.º José Tadeu dos Santos Machado
Membro da Comissão Especial de Avaliação

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

Geoprocessamento



- LEGENDA**
- SOT
 - [A] Área do Lote
 - [A] Cota do Lote
 - - - Faixa Não Edificante
 - - - Faixa Não Edificante Topo
 - - - Rio e Corrego
 - Lote Vinculado
 - [A] Toponímia Lote
 - [] Lote
 - [] Quadra
 - [A] Quadra topo
 - [A] Nome da Rua
 - [A] Lote Condominio
 - - - Passagem Servidão
 - [A] Servidão Topo
 - - - Ferrovia
 - [A] Ferrovia toponímia

Prefeitura Municipal de Santo André
11/13/2019 - Localização do Lote: Setor Fiscal=15 Quadra: 093 Lote: 043

VALOR POR M² - RUA IBIAPAVA

SDGE

fmp 2019 = R\$ 4,0283

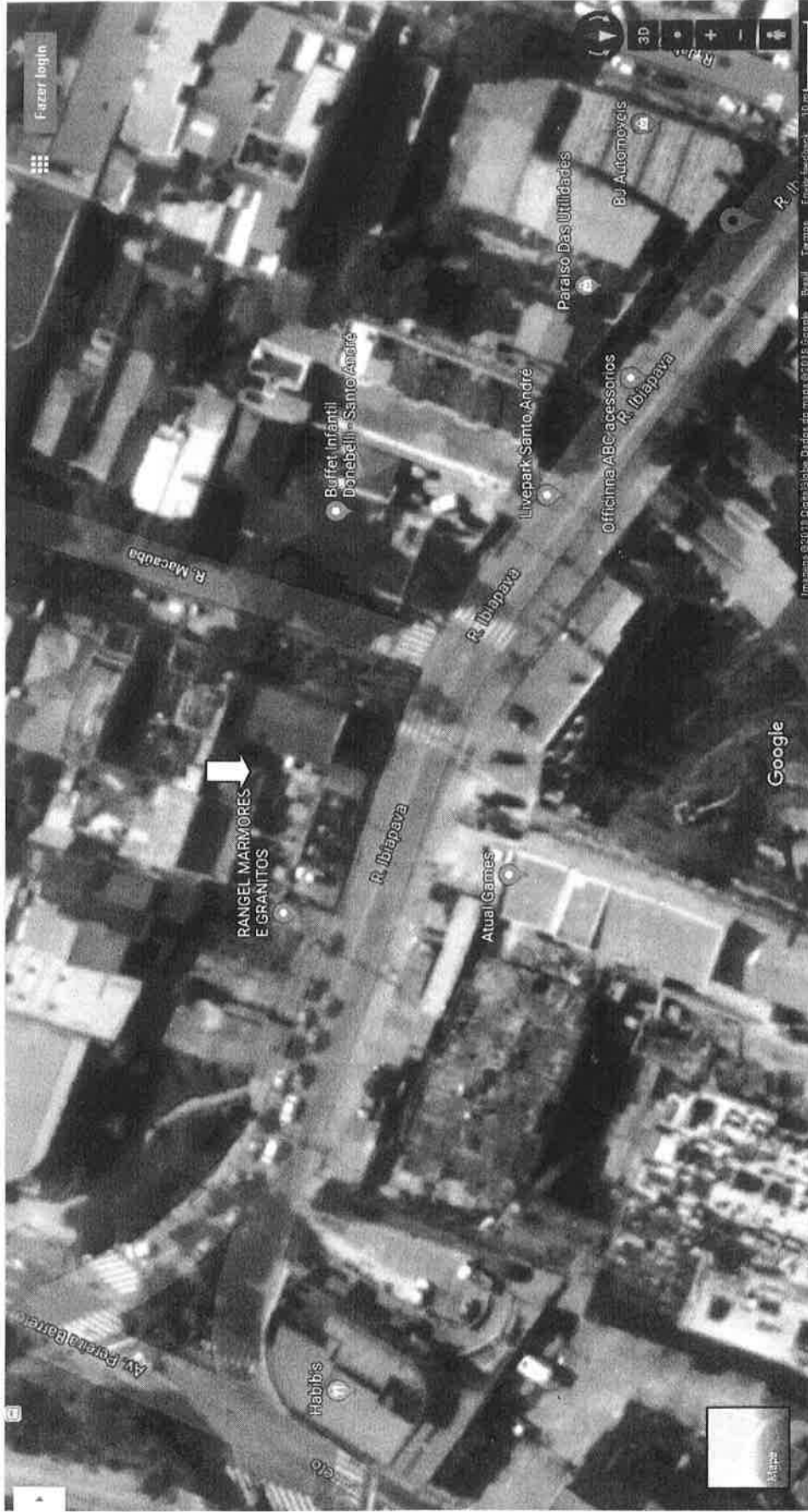
Classificação	Valor	Área Terr.	Endereço	Índice da amostra	Índice local	Índice fiscal	valor por m ² homogeneizado
15.071.008	845.490,70	280	RUA OURO PRETO, 55	709,9	709,90	1,00	749,60
15.072.088	700.000,00	442	AVN GILDA, 266 - , VL. GILDA, SANTO ANDRÉ - SP	993,86	709,90	0,71	280,82
15.079.013	940.000,00	460	AVN PEREIRA BARRETO, 728	993,86	709,90	0,71	362,34
15.084.276	758.485,72	450	RUA JAVAÉS, 172	532,42	709,90	1,33	557,90
15.084.338	670.000,00	400	RUA GAMBOA, 475 - , PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP	532,42	709,90	1,33	554,42
15.084.375	522.000,00	300	RUA JUQUIÁ, 275	532,42	709,90	1,33	575,93
15.084.760	270.000,00	311,23	RUA JUAZEIRO, 129 APTO 3	532,42	709,90	1,33	287,15
15.085.006	57.000,00	490	RUA FÁTIMA, DE, 87 - , PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP	638,91	709,90	1,11	32,09
15.086.003	141.759,42	368	RUA JUAZEIRO, 232 - , PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP	638,91	709,90	1,11	106,25
15.086.076	550.000,00	216	RUA ITAPORANGA, 75 - RESIDENCIAL LA SERENA RESID 01	638,91	709,90	1,11	702,34
15.089.058	60.000,00	100	RUA ALENQUER, 355 - APTO1 1PAVBOX 1,2E3, PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP	638,91	709,90	1,11	165,50
15.095.058	410.000,00	217	RUA ALENQUER, 302 - ESQ R GAMBOA, PARAISO, SANTO ANDRÉ - SP	638,91	709,90	1,11	521,15
15.098.007	4.000.000,00	1638	RUA JOSÉ DE MELO, 65 - 77 87 E 99, VL. ASSUNCAO, SANTO ANDRÉ - SP	816,38	709,90	0,87	527,14
15.106.031	320.000,00	222	RUA TABAIARES, 35 - , VL. ASSUNCAO, SANTO ANDRÉ - SP	816,38	709,90	0,87	311,16
15.107.012	322.500,00	159	RUA VENEZUELA, 576 - , VL. ASSUNCAO, SANTO ANDRÉ - SP	816,38	709,90	0,87	437,84
15.107.013	217.384,25	172	RUA VENEZUELA, 570 - , VL. ASSUNCAO, SANTO ANDRÉ - SP	816,38	709,90	0,87	272,82
15.126.073	278.550,35	101,52	AVN DR ANTONIO ÁLVARO, 520 - RESIDENCIA 01 RESIDENCIAL HARMONIA	709,9	709,90	1,00	681,13

MEDIA 419,15

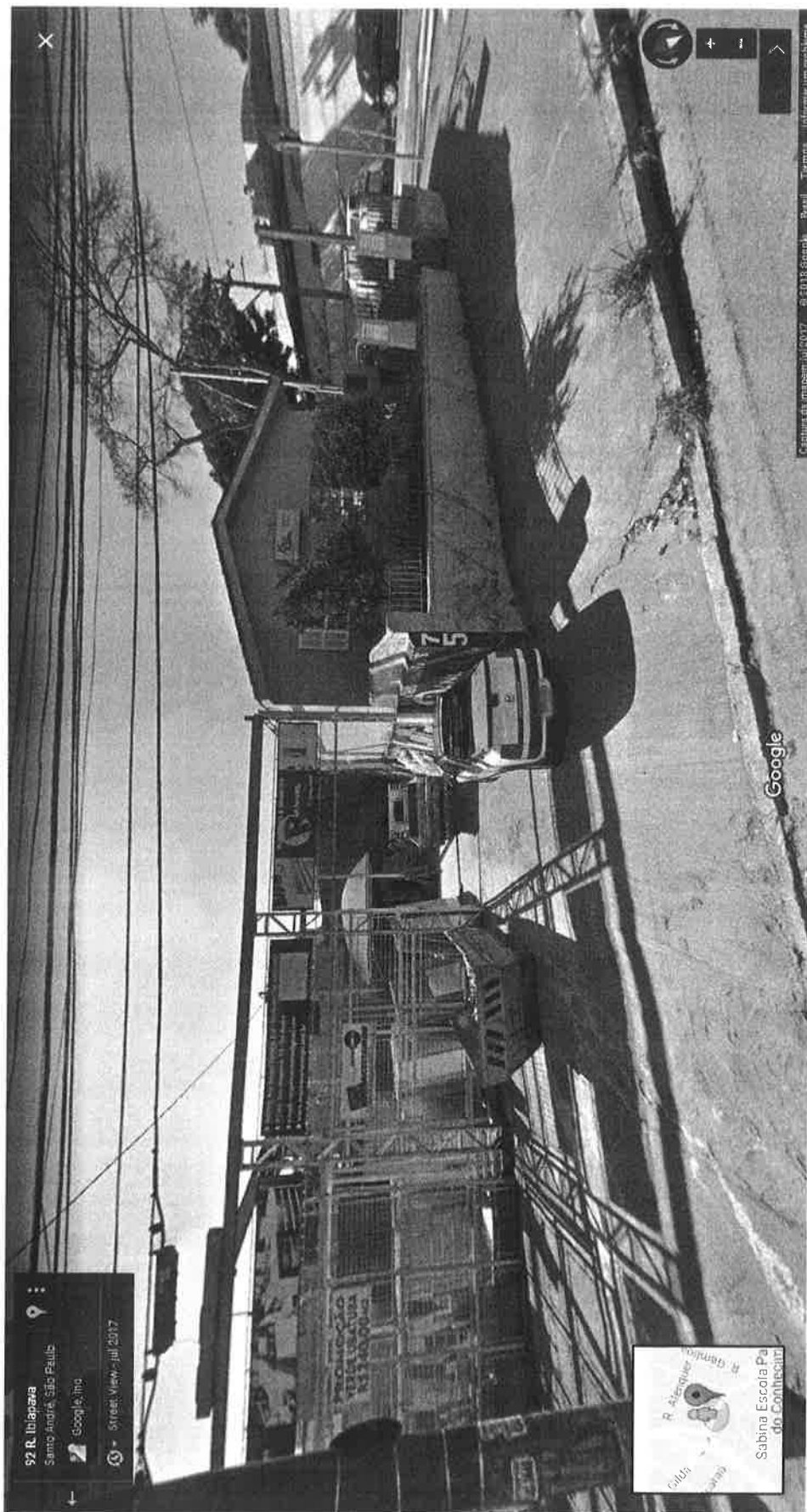
30% ACIMA 544,90

30% ABAIXO 293,41

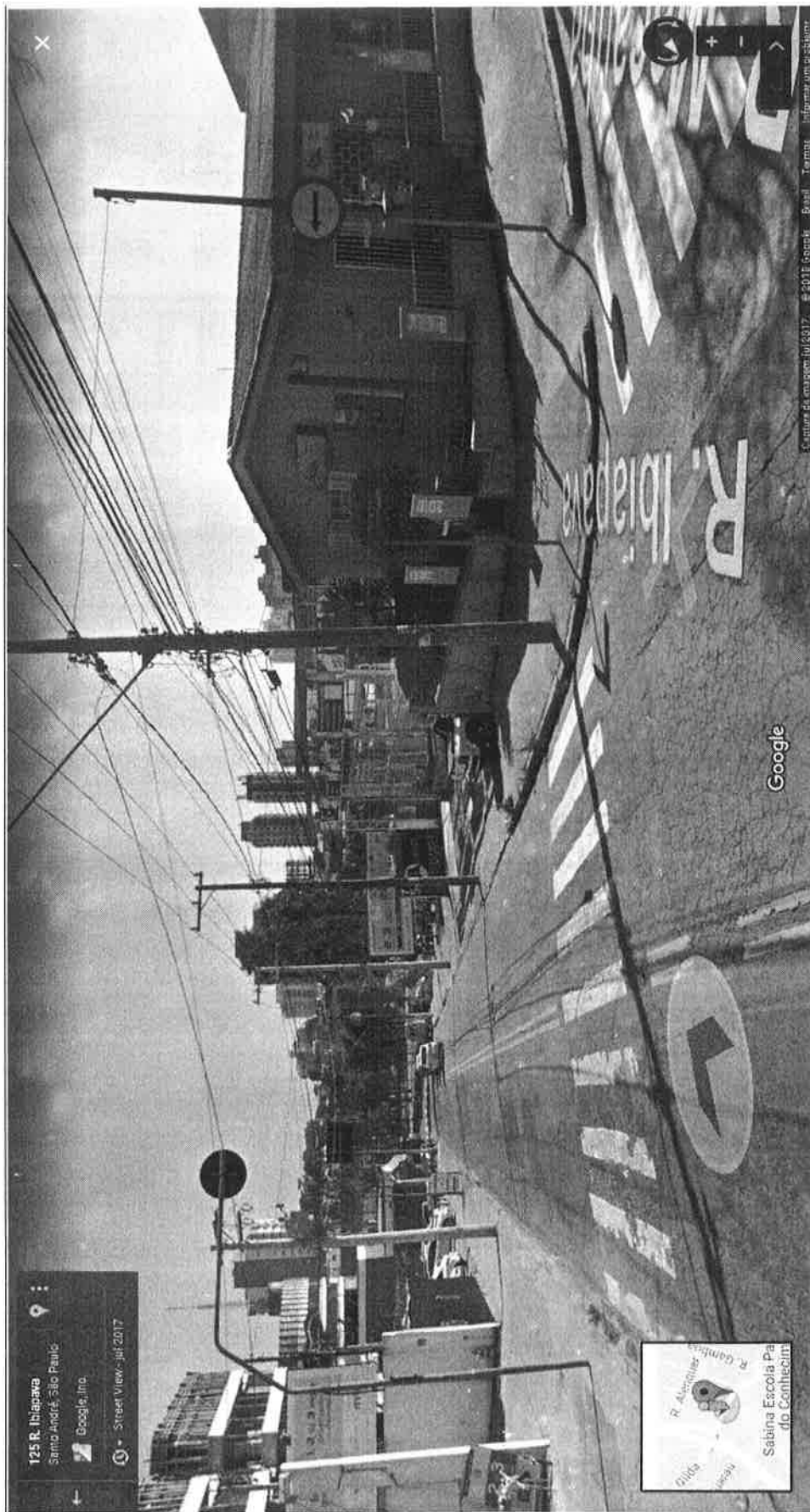
MEDIA SANEADA 431,93 FMP
R\$ 1.739,93



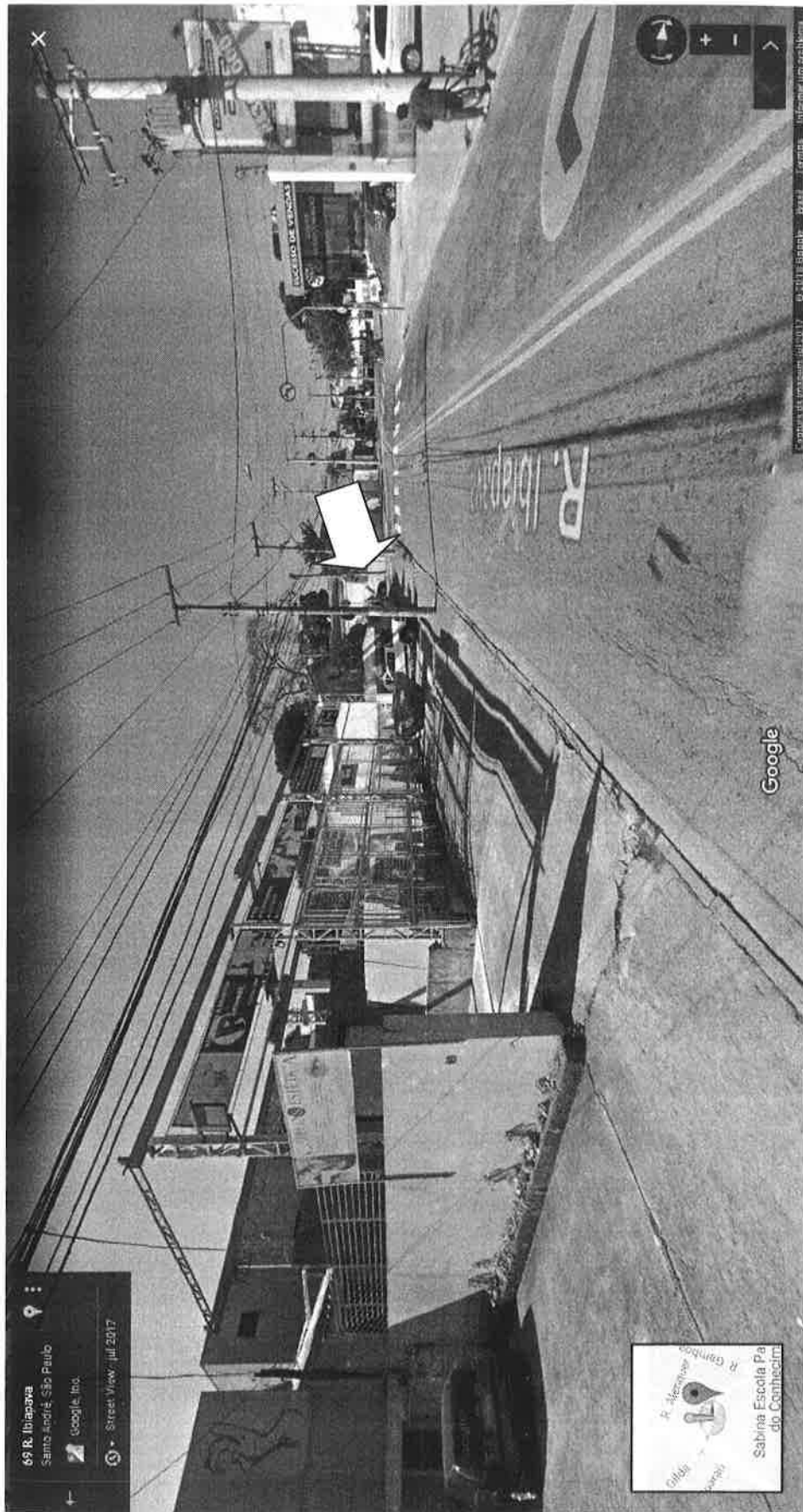
VISTA AÉREA DO LOCAL



VISTA DA RUA IBIAPAVA



VISTA DO ENTORNO



VISTA DA DO ENTORNO