



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 112.08.2025

Santo André, 22 de agosto de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
CARLOS ROBERTO FERREIRA
Presidente da
Câmara Municipal de Santo André

Assunto: Ofício nº 204/2025 – G.P. – Proc. CM nº 5073/2025 – Cota nº 26/2025.

Senhor Presidente,

Em atenção ao ofício em referência, onde solicita manifestação a respeito do **Projeto de Lei nº 26/2025**, de iniciativa do **Executivo**, que altera a Lei nº 10.738, de 08 de dezembro de 2023, 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, encaminhamos, em anexo, cópia do Laudo de Avaliação emitido pela Comissão Especial de Avaliação, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, datado de 26 de outubro de 2023, acompanhado de sua atualização, emitida em 12 de dezembro de 2024.

Ao ensejo, subscrevemo-nos com apreço.

Atenciosamente,

GILVAN FERREIRA
DE SOUZA
JUNIOR:4117054
4819

Assinado de forma
digital por GILVAN
FERREIRA DE SOUZA
JUNIOR:41170544819
Dados: 2025.08.22
16:26:31 -03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito do Município de Santo André



**Laudo de Avaliação****Interessado:** José Aparecido Dias da Silva**Objetivo:** Alienação de imóvel público – Atualização de dados e valor**Endereço:** Rua Mandaguari esquina Rua Itanhaém Bairro Parque João Ramalho**Metodologia:** NBR 14653 - (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)**Classificação Fiscal:** 06.182.085**1 - Características do Imóvel:****1.1- Lote original – Classificação Fiscal – 06.182.001**

O terreno tem forma irregular, topografia com acentuado declive para os fundos e de acordo com fls. 8, 26, 27, 36 a 45, 61 e 87 com as seguintes dimensões:

15,70 m frente para Rua Mandaguari

11,04 m frente em curva para Rua Mandaguari esquina Rua Itanhaém

13,80 m lado esquerdo

25,50 m fundos

Área de 213,68 m²**1.2- Área (objeto de interesse)**

Trata-se de remanescente da concordância de alinhamento entre as ruas Mandaguari e Itanhaém, de acordo com a matrícula nº 123.270 do 2º Cartório de Registro de Imóveis.

11,99 m frente para a Rua Mandaguari

5,40 m frente em curva para as Ruas Mandaguari esquina Rua Itanhaém

7,45 m lado direito

10,69 m fundos – confrontando com o lote lindeiro de CF 06.182.001

Área de 50,36 m²

Os lotes estão situados em local com todos os melhoramentos públicos.

2. Cálculo do Valor do Terreno:De acordo com pesquisa imobiliária anexa, obtido o valor médio por m²:

lote original	Grupo I	Profundidade		frente	
		Mín.	Máx.	Referência	
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653					
Zona de avaliação	ZN2				
Testada (a) em metros =	15,70	25	40	10	min.
Área em m ² =	213,68				
Fator declividade =	0,90				
Fator condições do solo =	1,00	f _{testada}	0,2		
Valor p/m ² em FMP (q) =	247,56				
Valor do FMP no mês de Referência =	5,0578	f _{profund}	0,5		
Mês de referência =	Out/23				

$Pe = S_1 / a_1 \Rightarrow Pe = 213,68 / 15,70 \Rightarrow Pe = 13,61$ m com $ft_1 = (a/ar)^f \Rightarrow ft_1 = (15,70/10)^{0,2} \Rightarrow ft_1 = 1,09$
e $fp_1 = (Pe/Pmin)^f \Rightarrow fp_1 = (25/13,61)^{0,5} \Rightarrow fp_1 = 0,738$

$Vt_1 = S_1 \times 247,56 \text{ FMPs} \times ft_1 \times fp_1 \times 0,90 \Rightarrow Vt_1 = 213,68 \times 247,56 \text{ FMPs} \times 1,09 \times 0,738 \times 0,90$

$Vt_1 = 38.297,437 \text{ FMPs ou R\$ } 193.700,77$

lote ampliado	Grupo I	Profundidade		frente	
		Mín.	Máx.	Referência	
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653					
Zona de avaliação	ZN2				
Testada (a) em metros =	11,99	25	40	10	min.
Área em m ² = (213,68 + 50,36)	264,04				
Fator declividade =	0,90	f _{profund}	0,5		
Fator condições do solo =	1,00	f _{testada}	0,2		

$Pe = S_2 / a_2 \Rightarrow Pe = 287,92 / 19 \Rightarrow Pe = 15,15$ m com $ft_2 = (a/ar)^f \Rightarrow ft_2 = (19/10)^{0,2} \Rightarrow ft_2 = 1,14$
e $fp_2 = (Pe/Pmin)^f \Rightarrow fp_2 = (15,15/25)^{0,5} \Rightarrow fp_2 = 0,779$

$Vt_2 = S_2 \times 247,56 \text{ FMPs} \times ft_2 \times fp_2 \times 0,90 \Rightarrow Vt_2 = 264,04 \times 247,56 \text{ FMPs} \times 1,14 \times 0,779 \times 0,90$

$Vt_2 = 52.243,83 \text{ FMPs ou R\$ } 264.238,84$



**Valor da área pretendida:**

$$VT = (Vt_2 - Vt_1) / 2 \Rightarrow VT = (52.243,83 - 38.297,437) / 2 \Rightarrow VT = 6.973,20 \text{ FMPs}$$

O valor do terreno de **50,36 m²** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação, será de :
VT = 6.973,20 FMP's ou R\$ 35.269,05

2.5 – 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**.

2.6 – 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:

A Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André encerra o presente laudo, que consta de 02 (duas) folhas digitadas e rubricadas sendo a última datada e assinada.

Santo André, 26 de Outubro de 2023

Arq. Luiz Carlos Rodrigues
Presidente da Comissão Especial de Avaliação

Arq. Augusto Zattoni Bisan
Membro da Comissão Especial de Avaliação

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





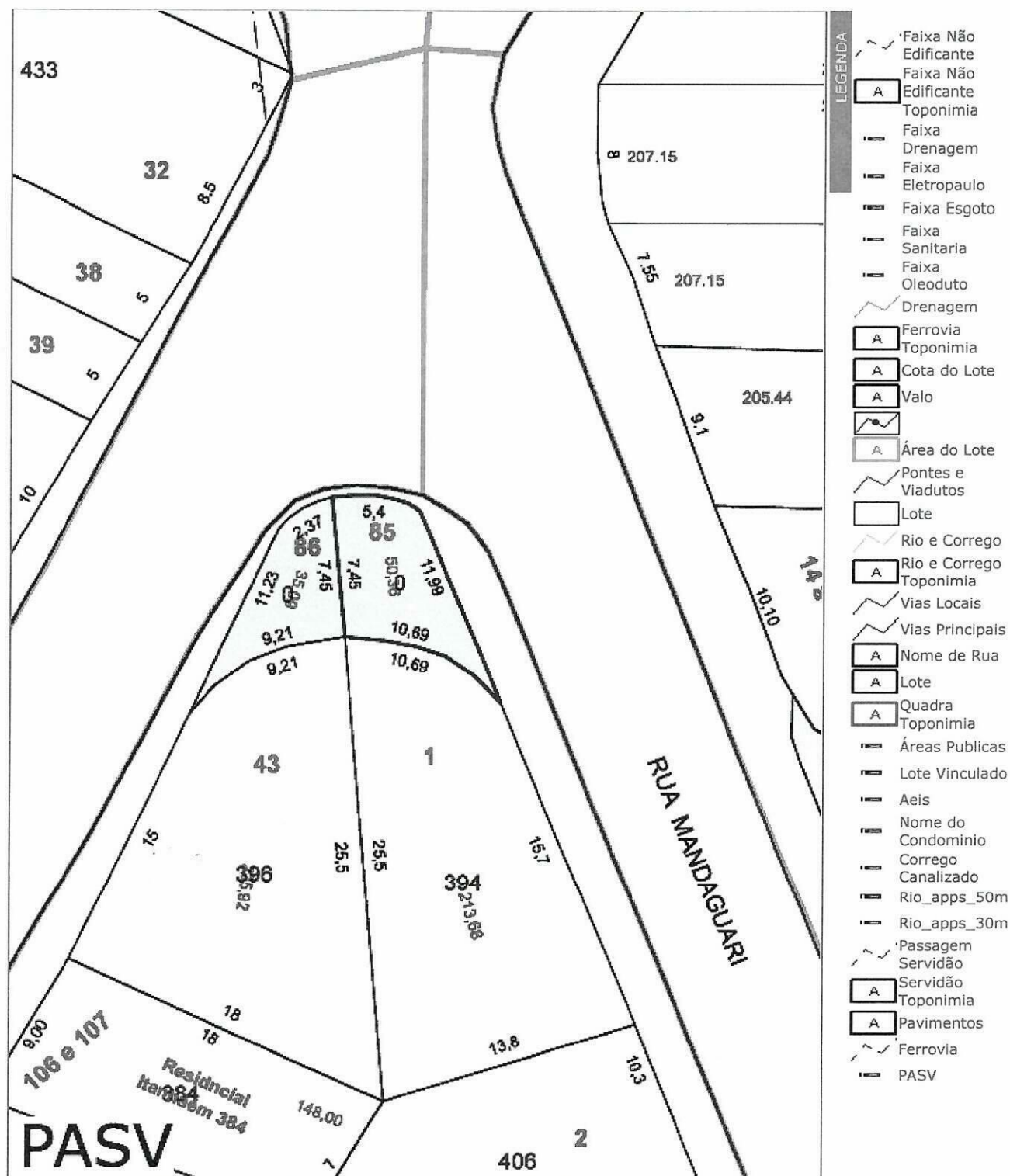
prefeitura de
SANTO ANDRÉ

WWW.SANTOANDRE.SP.GOV.BR

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ - GOVERNO ELETRÔNICO



Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André - 26/10/2023

Localização do Lote: Setor Fiscal:06 Quadra: 182 Lote: 85

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



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 6600360037003400360034005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

26/10/2023

Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360034003700340036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

fmp 2023 =

R\$ 5,0578

VALOR POR M²



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 360034003700340036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

	area útil	valor - oferta	local	FONTE	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m² homogeneizado em FMP
1	280	R\$ 270.000,00	PQ JOAO RAMALHO	PANTERA IMOVEIS	162,62	100,67	0,62	94,42
2	300	R\$ 360.000,00	JD ALZIRA FRANCO	INVICTUS NEG IMOB	139,39	100,67	0,72	137,08
3	200	R\$ 397.000,00	RUA PARACATU	IGUAL IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	226,76
4	295	R\$ 400.000,00	RUA SAQUAREMA	GUAIRA IMOVEIS	100,67	100,67	1,00	214,47
5	300	R\$ 403.000,00	RUA URUBUA	AGUIA IMOVEIS	116,16	100,67	0,87	184,14
6	300	R\$ 426.000,00	AV ANDRE RAMALHO	IMOB GOLD	162,62	100,67	0,62	139,04
7	250	R\$ 427.000,00	RUA GUAPIARA	VIVA REAL IMOVEIS	77,44	100,67	1,30	351,20
8	250	R\$ 450.000,00	PQ ERASMO ASSUNÇÃO	OCID IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	205,62
9	250	R\$ 455.000,00	RUA PORANGABA	AGUIA IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	207,91
10	250	R\$ 470.000,00	RUA PORANGABA	VIVA REAL IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	214,76
11	280	R\$ 480.000,00	PQ JOAO RAMALHO	VIVA REAL IMOVEIS	162,62	100,67	0,62	167,86
12	250	R\$ 500.000,00	RUA PORANGABA	IGUAL IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	228,47
13	200	R\$ 500.000,00	AV ITAMARATI	GUAIRA IMOVEIS	162,62	100,67	0,62	244,79
14	250	R\$ 530.000,00	PQ ERASMO ASSUNÇÃO	PANTERA IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	242,18
15	250	R\$ 532.000,00	PQ JOAO RAMALHO	VIVA REAL IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	243,09
16	258	R\$ 540.000,00	RUA MANDAGUARI	VIVA REAL IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	239,10
17	250	R\$ 550.000,00	PQ ERASMO ASSUNÇÃO	TONI JARDIM	139,39	100,67	0,72	251,32
18	250	R\$ 551.000,00	RUA CATIGUA	GUAIRA IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	251,77
19	250	R\$ 555.000,00	RUA CURITIBA	VIVA REAL IMOVEIS	139,39	100,67	0,72	253,60

média geral 215,66 FMP

30% 280,36 FMP

-30% 150,96 FMP

média ponderada

valor por m² homogeneizado =	R\$ 1.252,11
------------------------------	--------------

452

653



Parque João Ramalho, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 280m²

280 m² -- Quarto -- Banheiro 3 Vagas

Garagem

R\$ 270.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



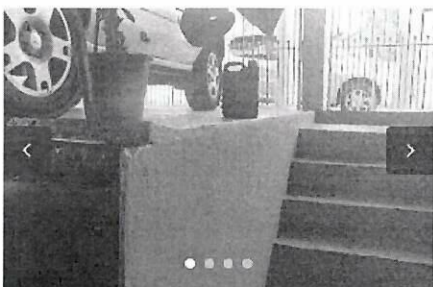
Jardim Alzira Franco, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 300m²

300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 360.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Paracetu - Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 200m²

200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 397.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Saquarema, 408 - Jardim Alzira Franco, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 295m²

295 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 400.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Unubui - Jardim Alzira Franco, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 300m²

300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 403.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Avenida André Ramalho - Parque João Ramalho, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 300m²

300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 426.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360034003700340036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Rua Guapiana - Jardim Alzira Franco, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 427.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 450.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Porangaba - Parque João Ramalho, Santo André - SP

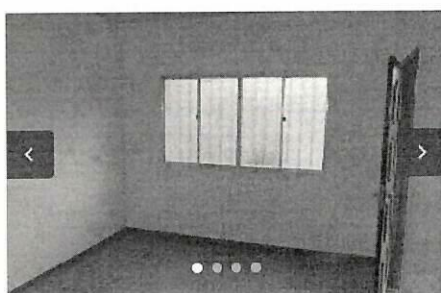
Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 455.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Porangaba - Parque João Ramalho, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 470.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360034003700340036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

454



Parque João Ramalho, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 280m²

280 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 480.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Rua Pirangaba - Parque João Ramalho, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha

R\$ 500.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Avenida Itamarati - Parque João Ramalho, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 200m²

200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha

R\$ 500.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 530.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Parque João Ramalho, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

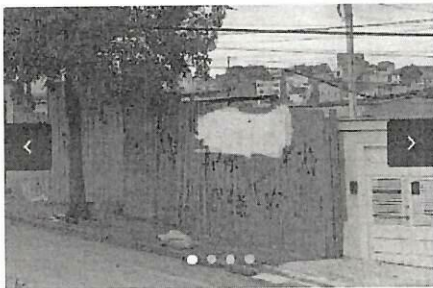
250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 532.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360034003700340036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Rua Mandaguari - Parque João Ramalho, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 258m²

258 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga



R\$ 540.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga



R\$ 550.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Catigüá - Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha Aceita animais



R\$ 551.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Curitiba - Parque Erasmo Assunção, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga



R\$ 555.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360034003700340036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 92.12.2024

Processo nº 21.649/1992

Folha única

PARECER CEA – 14.12.2024

Interessado: Secretaria de Planejamento Estratégico e Licenciamento**Objetivo:** Avaliação de imóvel – atualização de dados**Endereço:** Rua Mandaguari esquina Rua Itanhaém - Bairro Parque João Ramalho**Metodologia:** NBR 14653 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)**Classificação Fiscal:** 06.182.085**Atualização do Valor do Terreno para 2024:**

De acordo com os dados do Laudo CEA 82.10.2023, o valor do terreno de **50,36 m²** com base na FMP de:

a) 2024, definida como **R\$ 5,3016** será:

6.973,20 FMPs ou R\$ 36.969,11 (em 2024)

b) 2025, definida como **R\$ 5,5539** será:

6.973,20 FMPs ou R\$ 38.728,45 (em 2025)

Santo André, 12 de Dezembro de 2024.

Arq. Luiz Carlos Rodrigues
Presidente da Comissão Especial de Avaliação

