



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 113.08.2025

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 205/2025 – G.P. – Proc. CM nº 5084/2025 – Cota nº 27/2025.

Senhor Presidente,

Em atenção ao ofício em referência, onde solicita manifestação a respeito do **Projeto de Lei nº 28/2025**, de iniciativa do **Executivo**, 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 25 de março de 2025.

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
16:27:40 -03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito do Município de Santo André



**Laudo de Avaliação****Interessado:** Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação**Objetivo:** Alienação de imóvel público – atualização de valor**Endereço:** Rua Promissão – Bairro Jardim Ipanema**Metodologia:** NBR 14653 - Método Comparativo Direto (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)**Classificação Fiscal:** 23.110.706**1 - Características do Imóvel:****1.1- Lote lindeiro original – Classificação Fiscal – 23.110.061**

O terreno tem forma irregular, plano, e de acordo com Quadra Fiscal anexa com as seguintes dimensões:

Área de 250 m²**1.2- 23.110.706**

O terreno tem forma irregular, plano, pertencente a matrícula nº 126.256 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, e de acordo com Quadra Fiscal anexa com as seguintes dimensões:

5,31 m – frente

8,18 m - fundos

6,91 m – lado direito

(5,89+13,13) m – lado esquerdo

Área de 52,75 m²

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

2. Cálculo do Valor do Terreno:

De acordo com Pesquisa Imobiliária, cujo critério foi a adoção de obter pesquisas de mercado imobiliário com Zona de característica homogênea, temos:

2.1- lote original 23.110.061

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade	frente
Zona de avaliação	ZN2	Mín. Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	8,00	25 40	10 min.
Área em m ² =	250	ftestada 0,2	
Fator declividade =	1	fprofund 0,5	
Fator localização =	1		
Valor p/m ² em FMP (q) =	320,17	R\$ 1.778,19	
Valor do FMP no mês de Referência =	R\$ 5,5539	Mês de referência =	fev/2025

$$Pe = S_1 / a_1 \Rightarrow Pe = 250 / 8 \Rightarrow Pe = 31,25 \text{ m com } ft_1 = 1 \text{ e } fp_1 = 1$$

$$Vt_1 = S_1 \times 320,17 \text{ FMPs} \times ft_1 \times fp_1 \times 1 \Rightarrow Vt_1 = 250 \times 320,17 \text{ FMPs} \times 1 \times 1$$

$$Vt_1 = 80.042,50 \text{ FMPs ou R\$ 444.548,04}$$

2.2- lote original 23.110.061 + 23.110.706 =
(250+52,75)

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade	frente
Zona de avaliação	ZN2	Mín. Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	5,31	25 40	10 min.
Área em m ² (250 + 52,75) =	302,75	ftestada 0,2	
Fator declividade =	1	fprofund 0,5	
Fator localização =	1		
Pe = S ₂ / a ₂ ⇒ Pe = 302,75 / 5,31 ⇒ Pe = 57,01 m com ft ₂ = 1 e fp ₂ = 1			
Vt ₂ = S ₂ × 302,75 FMPs × ft ₂ × fp ₂ ⇒ Vt ₂ = 302,75 × 320,17 FMPs × 1			
Vt ₂ = 96.931,46 FMPs ou R\$ 538.347,68			

$$\text{Valor da área objeto de alienação} = VT = (Vt_2 - Vt_1) / 2 \Rightarrow VT = R\$ (538.347,68 - 444.548,04) / 2$$

$$\Rightarrow VT = R\$ 46.899,82$$





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 05.03.2025

Processo nº 47.869/2018

Folha 02/02

O valor do terreno de **52,75 m²** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação será de:

VT = 8.444,484 FMPs ou R\$ 46.899,82

3 – Considerações Finais:

A Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André encerra o presente laudo, que consta de duas folhas digitadas, datada e assinada.

Santo André, 25 de Março de 2025.

Arq. Luiz Carlos Rodrigues
Presidente da Comissão Especial de Avaliação

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

Arq. Augusto Zattoni Bisan
Membro da Comissão Especial de Avaliação







fmp 2025 = R\$ 5,5539

VALOR POR M² -JD IPANEMA

area útil	valor de venda	local	FONTE	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m² homogeneizado em FMP
1 300	R\$ 650.000,00	JD IPANEMA	PHD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	100,67	92,92	0,92	324,08
2 300	R\$ 649.910,00	RUA CISPLATINA	NOVAABC CONSULTORIA	100,67	92,92	0,92	324,03
3 300	R\$ 690.000,00	RUA CISPLATINA	INVICTUS NEG IMOB	100,67	92,92	0,92	344,02
4 247	R\$ 400.000,00	JD IPANEMA	LI NEGOCIOS IMOB	100,67	92,92	0,92	242,22
5 300	R\$ 659.000,00	JD IPANEMA	AGUIA IMOVEIS	100,67	92,92	0,92	328,56
6 233	R\$ 370.000,00	JD IPANEMA	EDMUR IMOVEIS	92,92	92,92	1,00	257,33
7 103	R\$ 280.000,00	JD IPANEMA	ALIADOS CONSULTORIA IMOBILIARIA	100,67	92,92	0,92	406,61
8 247	R\$ 300.000,00	JD IPANEMA	IGUAL IMOVEIS	100,67	92,92	0,92	181,67
9 92	R\$ 320.000,00	RUA PROMISSAO	AGUIA IMOVEIS	92,92	92,92	1,00	563,65
10 300	R\$ 650.000,00	JD IPANEMA	ALIADOS CONSULTORIA IMOBILIARIA	100,67	92,92	0,92	324,08
11 300	R\$ 649.210,00	RUA CISPLATINA	INVICTUS NEG IMOB	100,67	92,92	0,92	323,68

média geral 329,08 FMP

30% 427,81 FMP

-30% 230,36 FMP

média ponderada

valor por m² homogeneizado =

320,17 FMPs

R\$ 1.778,19

