



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

PC nº 130.09.2025

Santo André, 15 de setembro de 2025.

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

**Assunto:** Ofício nº 221/2025 – G.P. – Proc. CM nº 5071/2025 – Cota nº 31/2025.

Senhor Presidente,

Em atenção ao ofício em referência, onde solicita manifestação a respeito do **Projeto de Lei nº 24/2025**, de iniciativa do **Executivo**, que altera a Lei nº 10.725, de 24 de novembro 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 bens imóveis, encaminhamos, em anexo, cópias dos Laudos de Avaliação emitidos pela Comissão Especial de Avaliação, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, datados de 30 de agosto de 2023, acompanhados de suas atualizações, emitidas 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: 2025.09.15  
15:13:29 -03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR  
Prefeito do Município de Santo André





**Laudo de Avaliação**

**Interessado:** Secretaria de Planejamento Estratégico e Licenciamento

**Objetivo:** Alienação de imóvel público

**Endereço:** Rua Fátima – (ex viela) - Bairro Jardim Ipanema

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

**Classificação Fiscal:** 23.110.704

**1 - Características do Imóvel:**

**1.1- Lote original – Classificação Fiscal – 23.110.115**

O terreno tem forma irregular, com acentuado declive para os fundos e de acordo com Quadra Fiscal anexa com as seguintes dimensões: Área de 250,00 m<sup>2</sup>

**1.2- Área (objeto de interesse) – CF 23.110.704**

Trata-se de remanescente (parte do viário) - viela sem utilização. A área em estudo tem formato irregular, com declive acentuado para os fundos e de acordo com descrição de Quadra fiscal anexa, com as seguintes dimensões: Área de 50,00 m<sup>2</sup>

Os lotes estão situados 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:

**lote 23.110.115**

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	10,00	25	40	10 min.
Área em m <sup>2</sup> =	250,00	f <sub>testada</sub>	0,2	
Fator declividade =	0,80	f <sub>profund</sub>	0,5	
Valor p/m <sup>2</sup> em FMP (q) =	<b>242,38</b>	R\$ 1.225,92		
Valor do FMP no mês de Referência =	R\$ 5,0578	Mês de referência =		Jun/2023

$Pe = S_1 / a_1 \Rightarrow Pe = 250 / 10 \Rightarrow Pe = 25 \text{ m com } ft_1 = 1 \text{ e } fp_1 = 1$

$Vt_1 = S_1 \times 242,38 \text{ FMPs} \times ft_1 \times fp_1 \times 0,80 \Rightarrow Vt_1 = 250 \times 242,38 \text{ FMPs} \times 1 \times 1 \times 0,80$

$Vt_1 = 48.476 \text{ FMPs ou R\$ 245.181,91}$

**lote ampliado (CF 23.110.115+23.110.704)**

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	12	25	40	10 min.
Área em m <sup>2</sup> (250 + 50) =	300,00	f <sub>testada</sub>	0,2	
Fator declividade =	0,80	f <sub>profund</sub>	0,5	

$Pe = S_2 / a_2 \Rightarrow Pe = 300 / 12 \Rightarrow Pe = 25 \text{ m com } ft_2 = 1 \text{ e } fp_2 = 1$

$Vt_2 = S_2 \times 242,38 \text{ FMPs} \times ft_2 \times fp_2 \times 0,80 \Rightarrow Vt_2 = 300 \times 242,38 \text{ FMPs} \times 1 \times 1 \times 0,80$

$Vt_2 = 58.171,20 \text{ FMPs ou R\$ 294.218,29}$

**Valor da área pretendida:**  $VT = (Vt_2 - Vt_1) / 2 \Rightarrow VT = 4.847,60 \text{ FMPs ou R\$ 24.518,19}$

O valor do terreno de **50,00 m<sup>2</sup>** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação será de:

**$VT = 4.847,60 \text{ FMPs ou R\$ 24.518,19}$**

**3 – Considerações Finais:**

A Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André encerra o presente laudo, que consta desta folha digitada, datada e assinada.

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

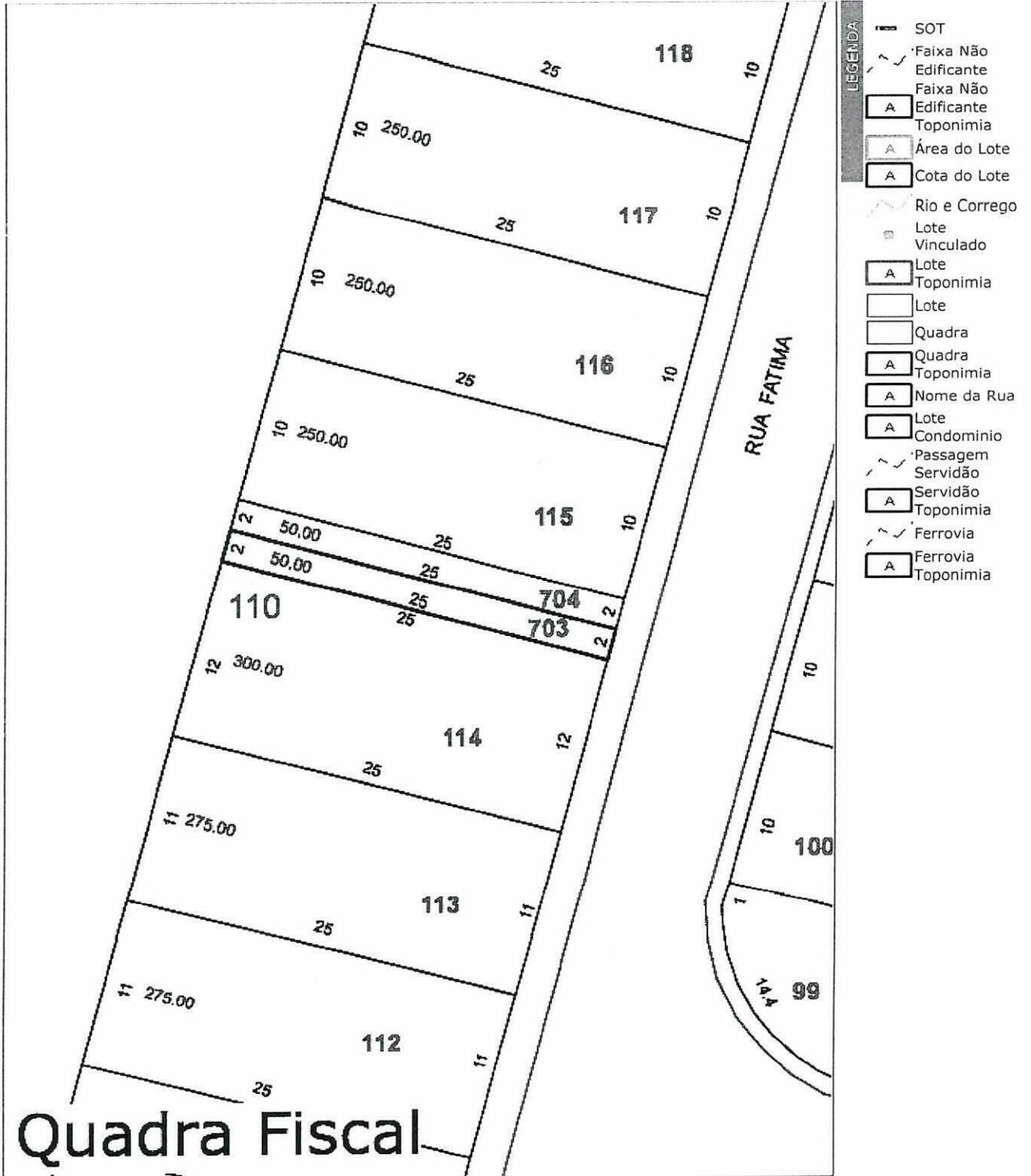
Santo André, 30 de Agosto de 2023.

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

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



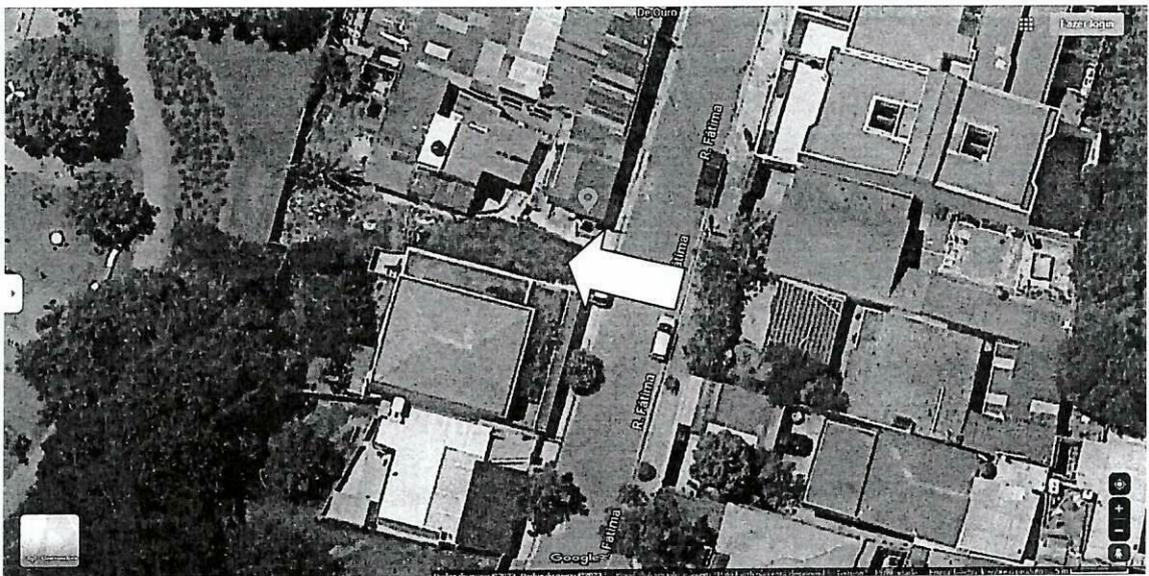
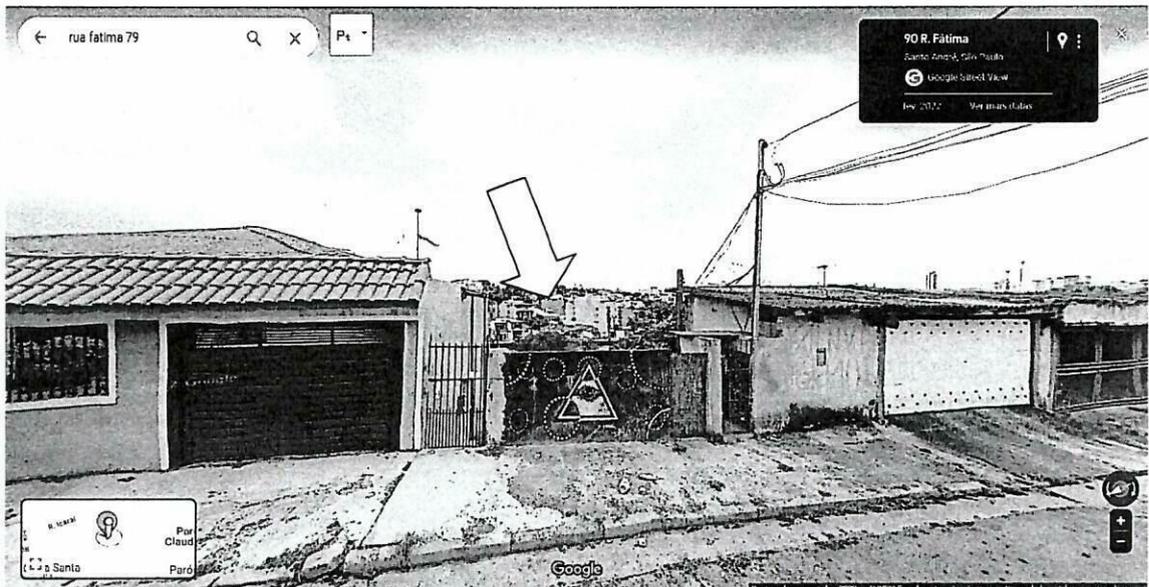
### Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André - 29/8/2023  
Localização do Lote: Setor Fiscal:23 Quadra: 110 Lote: 703

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 360035003600300033003A005000, 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> - JD IPANEMA

fmp 2023 = R\$ 5,0578

area útil	valor de venda	local	FONTE	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m <sup>2</sup> homogeneizado em FMP
1	R\$ 650.000,00	JD IPANEMA	PHD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	100,67	92,92	0,92	395,40
2	R\$ 649.910,00	RUA CISPLATINA	NOVAABC CONSULTORIA	100,67	92,92	0,92	395,35
3	R\$ 690.000,00	RUA CISPLATINA	INVICTUS NEG IMOB	100,67	92,92	0,92	419,74
4	R\$ 400.000,00	JD IPANEMA	LI NEGOCIOS IMOB	100,67	92,92	0,92	295,54
5	R\$ 659.000,00	JD IPANEMA	AGUIA IMOVEIS	100,67	92,92	0,92	400,88
6	R\$ 370.000,00	JD IPANEMA	EDMUR IMOVEIS	92,92	92,92	1,00	313,97
7	R\$ 280.000,00	JD IPANEMA	ALIADOS CONSULTORIA IMOBILIARIA	100,67	92,92	0,92	496,10
8	R\$ 300.000,00	JD IPANEMA	IGUAL IMOVEIS	100,67	92,92	0,92	221,65
9	R\$ 320.000,00	RUA PROMISSAO	AGUIA IMOVEIS	92,92	92,92	1,00	687,70
10	R\$ 650.000,00	JD IPANEMA	ALIADOS CONSULTORIA IMOBILIARIA	100,67	92,92	0,92	395,40
11	R\$ 649.210,00	RUA CISPLATINA	INVICTUS NEG IMOB	100,67	92,92	0,92	394,92

média geral 401,51 FMP

30% 521,97 FMP

-30% 281,06 FMP

média ponderada

valor por m<sup>2</sup> homogeneizado =

242,38 FMPs

R\$ 1.225,92



- 

**R\$ 650.000** Jardim Ipanema, Santo André  
 T: 300 m² • L: 300 m²  
**Terreno à Venda, Jardim Ipanema - Santo André/Sp**  
 Terreno 300 metros em Santo André, R. Rio Itá 30, com taxa antiga. Documento ok. Bom para construir prédio baixo ou como comércio.

PHD
- 

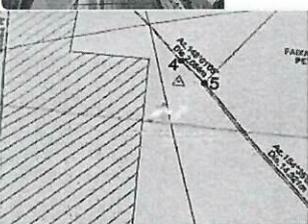
**R\$ 649.810** Rua Cisplatina, 100  
 Jardim Ipanema, Santo André  
 T: 300 m² • L: 300 m²  
**Lote em Rua Cisplatina - Jardim Ipanema - Santo André/Sp**  
 Lote a venda em Rua Cisplatina - Jardim Ipanema - Santo André/Sp. Lote com 300 metros para venda em Santo André. Sua oportunidade de construir sua casa.
- 

**R\$ 690.000** Rua Cisplatina  
 Jardim Ipanema, Santo André  
 T: 300 m² • L: 300 m²  
**Terreno à Venda, 300 m2 - Vila Pires - Santo André/Sp**  
 300m² de Terreno (00x30) com construção antiga no local. O Terreno Para Revenda à Alianças da Grande Ruiva e Condomínios! Quer saber mais? Consulte-nos!
- 

**R\$ 400.000** Jardim Ipanema, Santo André  
 T: 247 m² • L: 247 m²  
**Terreno à Venda, 247 m2 Por R\$400.000 - Jardim Ipanema - Santo André/Sp**  
 Terreno medindo 247 m² com essas entregas, bom para construtor. Agende sua visita com nosso corretor! Lucro Inevitável! Localização e Vendas Oportunitárias!

Li
- 

**R\$ 659.000** Jardim Ipanema, Santo André  
 T: 300 m² • L: 300 m²  
**Vendo Terreno em Santo André, Jd. Ipanema**  
 Código Referência: 2094 ref: 10244 vendo Terreno em Santo André, Jardim Ipanema/Terreno com 300mts. Pleno local para construção de edif. pelo menos 0...

fj
- 

**R\$ 370.000** condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 1  
 Terreno à venda - Jardim Ipanema - Santo André/SP. Terreno ideal para... mais

Jardim Ipanema, Santo André

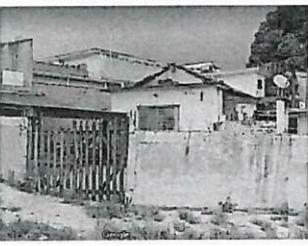
233 m²

Telefone Mensagem
- 

**R\$ 280.000**  
 Terreno à venda. Terreno de 103m² com 2 casas separadas sendo cada uma... mais

Jardim Ipanema, Santo André

103 m²

Telefone Mensagem
- 

**R\$ 300.000** IPTU R\$ 291  
 Excepcional oportunidade para construtores!! De conformação irregular em... mais

Jardim Ipanema, Santo André

247 m²

Telefone Mensagem





**R\$ 320.000**



Fácil acesso para o rodovanel, Avenida Giovanni Batista Pirelli, do Estado Ao... mais

Rua Promissão, Jardim Ipanema

92 m<sup>2</sup> 1

Telefone Mensagem



**R\$ 650.000**



IPTU R\$ 1.350

Terreno Vila Tibiriça, em Santo André...

mais

Jardim Ipanema, Santo André

300 m<sup>2</sup>

Telefone Mensagem



**R\$ 649.210**



condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 1.500

Lote a venda em Rua Cisplatina - Jardim Ipanema - Santo André/SP Lote com... mais

Rua Cisplatina, Jardim Ipanema

300 m<sup>2</sup>

Telefone Mensagem





**Laudo de Avaliação**

**Interessado:** Secretaria de Planejamento Estratégico e Licenciamento

**Objetivo:** Alienação de imóvel público

**Endereço:** Rua Fátima – (ex viela) - Bairro Jardim Ipanema

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

**Classificação Fiscal:** 23.110.703

**1 - Características do Imóvel:**

**1.1- Lote original – Classificação Fiscal – 23.110.114**

O terreno tem forma irregular, com acentuado declive para os fundos e de acordo com Quadra Fiscal anexa com as seguintes dimensões: Área de 300,00 m<sup>2</sup>

**1.2- Área (objeto de interesse) – CF 23.110.703**

Trata-se de remanescente (parte do viário) - viela sem utilização. A área em estudo tem formato irregular, com declive acentuado para os fundos e de acordo com descrição de Quadra fiscal anexa, com as seguintes dimensões: Área de 50,00 m<sup>2</sup>

Os lotes estão situados 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:

**lote 23.110.114**

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	12,00	25	40	10 min.
Área em m <sup>2</sup> =	300,00	f <sub>testada</sub>	0,2	
Fator declividade =	0,80	f <sub>profund</sub>	0,5	
Valor p/m <sup>2</sup> em FMP (q) =	<b>242,38</b>	<b>R\$ 1.225,92</b>		
Valor do FMP no mês de Referência =	<b>R\$ 5,0578</b>	Mês de referência = Jun/2023		

$Pe = S_1 / a_1 \Rightarrow Pe = 300 / 12 \Rightarrow Pe = 25 \text{ m com } ft_1 = 1 \text{ e } fp_1 = 1$

$Vt_1 = S_1 \times 242,38 \text{ FMPs} \times ft_1 \times fp_1 \times 0,80 \Rightarrow Vt_1 = 300 \times 242,38 \text{ FMPs} \times 1 \times 1 \times 0,80$

$Vt_1 = 58.171,20 \text{ FMPs ou R\$ 294.218,29}$

**lote ampliado (CF 23.110.114+23.110.703)**

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	14	25	40	10 min.
Área em m <sup>2</sup> (300 + 50) =	350,00	f <sub>testada</sub>	0,2	
Fator declividade =	0,80	f <sub>profund</sub>	0,5	

$Pe = S_2 / a_2 \Rightarrow Pe = 350 / 14 \Rightarrow Pe = 25 \text{ m com } ft_2 = 1 \text{ e } fp_2 = 1$

$Vt_2 = S_2 \times 242,38 \text{ FMPs} \times ft_2 \times fp_2 \times 0,80 \Rightarrow Vt_2 = 350 \times 242,38 \text{ FMPs} \times 1 \times 1 \times 0,80$

$Vt_2 = 67.866,40 \text{ FMPs ou R\$ 343.254,67}$

**Valor da área pretendida:**  $VT = (Vt_2 - Vt_1) / 2 \Rightarrow VT = 4.847,60 \text{ FMPs ou R\$ 24.518,19}$

O valor do terreno de **50,00 m<sup>2</sup>** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação será de:

**$VT = 4.847,60 \text{ FMPs ou R\$ 24.518,19}$**

**3 – Considerações Finais:**

A Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André encerra o presente laudo, que consta desta folha digitada, datada e assinada.

*Luiz Carlos Rodrigues*

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

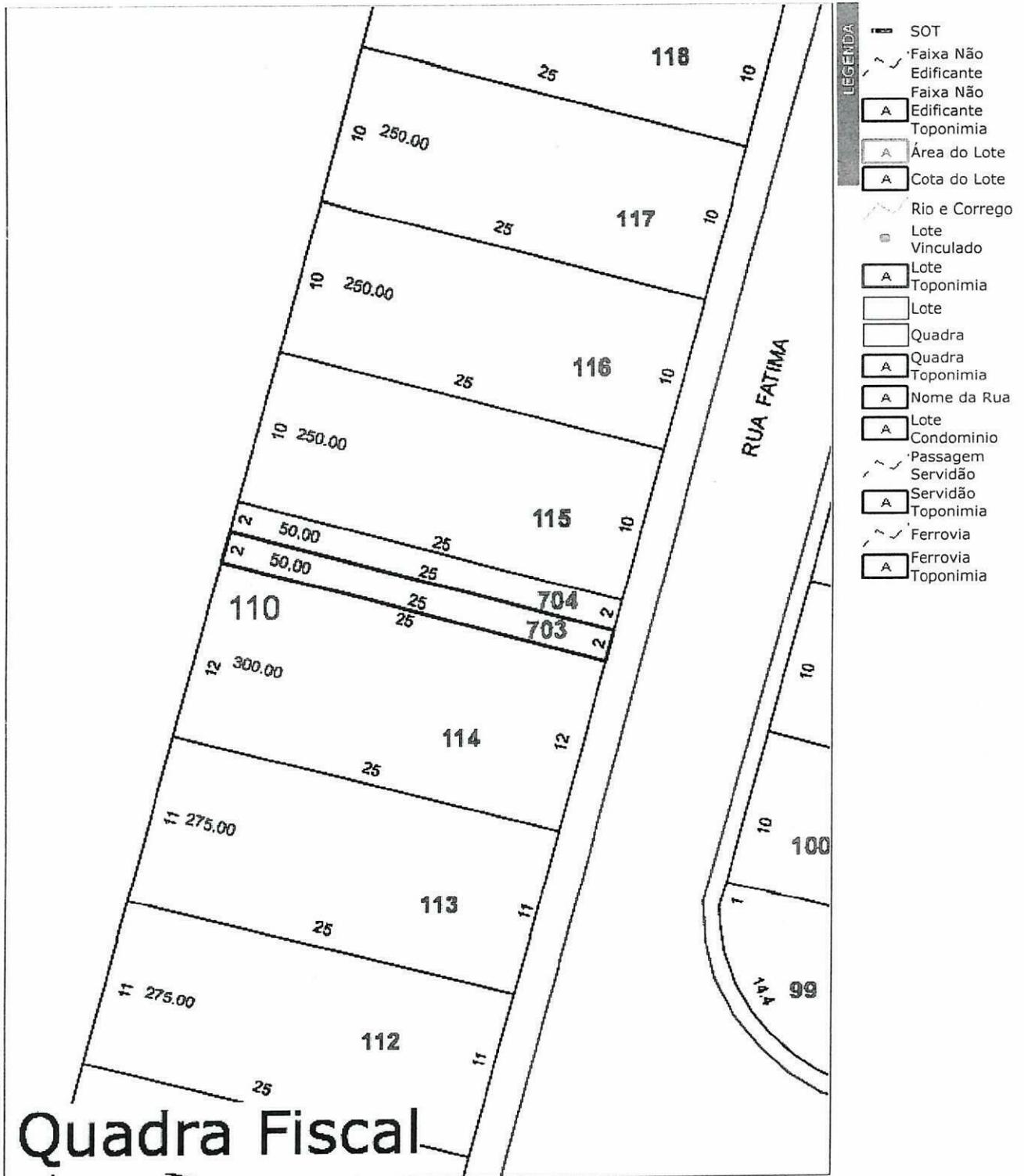
Santo André, 30 de Agosto de 2023.

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

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



### Geoprocessamento

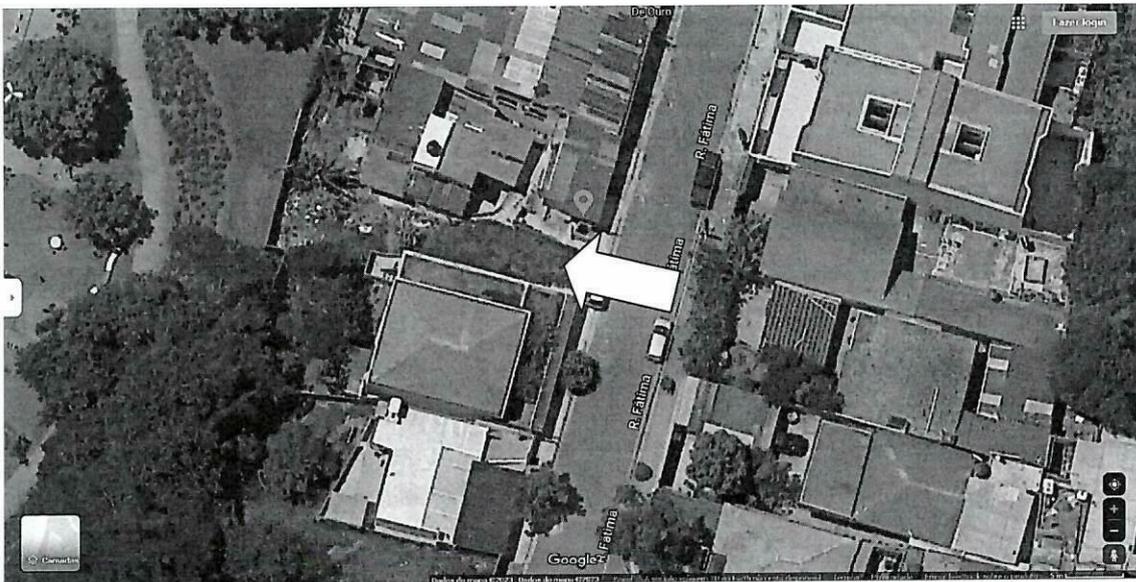


## Quadra Fiscal

Prefeitura Municipal de Santo André - 29/8/2023  
Localização do Lote: Setor Fiscal:23 Quadra: 110 Lote: 703

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





VALOR POR M<sup>2</sup> - JD IPANEMA

fmp 2023 = R\$ 5,0578

area útil	valor de venda	local	FONTE	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m <sup>2</sup> homogeneizado em FMP
1	R\$ 650.000,00	JD IPANEMA	PHD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	100,67	92,92	0,92	395,40
2	R\$ 649.910,00	RUA CISPLATINA	NOVAABC CONSULTORIA	100,67	92,92	0,92	395,35
3	R\$ 690.000,00	RUA CISPLATINA	INVICTUS NEG IMOB	100,67	92,92	0,92	419,74
4	R\$ 400.000,00	JD IPANEMA	LI NEGOCIOS IMOB	100,67	92,92	0,92	295,54
5	R\$ 659.000,00	JD IPANEMA	AGUIA IMOVEIS	100,67	92,92	0,92	400,88
6	R\$ 370.000,00	JD IPANEMA	EDMUR IMOVEIS	92,92	92,92	1,00	313,97
7	R\$ 280.000,00	JD IPANEMA	ALIADOS CONSULTORIA IMOBILIARIA	100,67	92,92	0,92	496,10
8	R\$ 300.000,00	JD IPANEMA	IGUAL IMOVEIS	100,67	92,92	0,92	221,65
9	R\$ 320.000,00	RUA PROMISSAO	AGUIA IMOVEIS	92,92	92,92	1,00	687,70
10	R\$ 650.000,00	JD IPANEMA	ALIADOS CONSULTORIA IMOBILIARIA	100,67	92,92	0,92	395,40
11	R\$ 649.210,00	RUA CISPLATINA	INVICTUS NEG IMOB	100,67	92,92	0,92	394,92

média geral 401,51 FMP

30% 521,97 FMP

média ponderada -30% 281,06 FMP

valor por m<sup>2</sup> homogeneizado =

242,38 FMPs

R\$ 1.225,92





R\$ 650.000

Jardim Ipanema, Santo André

1: 300 m² 2: 300 m²

Terreno à Venda, Jardim Ipanema - Santo André/Sp

Terreno Vila Torricella em Santo André. Rua no 10 x 30, com casa antiga. Documento ok. Bom para construir prédio baixo ou prédio comercial.

PHD

Contatar



R\$ 649.810

Rua Cisplatina, 100

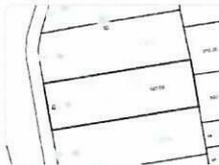
Jardim Ipanema, Santo André

1: 300 m² 2: 300 m²

Lote em Rua Cisplatina - Jardim Ipanema - Santo André/Sp

Lote à venda em Rua Cisplatina - Jardim Ipanema - Santo André/Sp. Lote com 300 metros para venda em Santo André. Sua oportunidade de construir sua ca...

Contatar



R\$ 690.000

Rua Cisplatina

Jardim Ipanema, Santo André

1: 300 m² 2: 300 m²

Terreno à Venda, 300 m² - Vila Pres - Santo André/Sp

300m² de Terreno (0x30) com construção antiga no local. O Terreno fica Próximo à Av. Anísias de Oliveira Fluxo e Composto! Quer saber mais? Consulte um d...

PHD

Contatar



R\$ 400.000

Jardim Ipanema, Santo André

1: 247 m² 2: 247 m²

Terreno à Venda, 247 m² Por R\$400.000 - Jardim Ipanema - Santo André/Sp

Terreno medindo 247 m² com casas antigas. Bom para construtores. Agende sua visita com nosso corretor: Lúcio Indivés Looção e Vendas Cível Verd...

LI

Contatar



R\$ 659.000

Jardim Ipanema, Santo André

1: 300 m² 2: 300 m²

Vendo Terreno em Santo André, Jd. Ipanema

Cod go Referência: 2204 ref 2204Vendo Terreno em Santo André, Jardim IpanemaTerreno com 300mts. Plano igual para construção de aptos, garagem, etc. O...

F3

Contatar



R\$ 370.000

condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 1

Terreno à venda - Jardim Ipanema - Santo André/SP. Terreno ideal para... mais

Jardim Ipanema, Santo André

233 m²

Telefone Mensagem



R\$ 280.000

Terreno à venda. Terreno de 103m² com 2 casas separadas sendo cada uma... mais

Jardim Ipanema, Santo André

103 m²

Telefone Mensagem



R\$ 300.000

IPTU R\$ 291

Excepcional oportunidade para construtores!! De conformação irregular em... mais

Jardim Ipanema, Santo André

247 m²

Telefone Mensagem





**R\$ 320.000**



Fácil acesso para o rodovanel, Avenida Giovanni Batista Pirelli, do Estado Ao... mais

Rua Promissão, Jardim Ipanema

92 m² 1

Telefone [Mensagem](#)



**R\$ 650.000**



IPTU R\$ 1.350

Terreno Vila Tibiriça, em Santo André...

mais

Jardim Ipanema, Santo André

300 m²

Telefone [Mensagem](#)



**R\$ 649.210**



condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 1.500

Lote a venda em Rua Cisplatina - Jardim Ipanema - Santo André/SP Lote com... mais

Rua Cisplatina, Jardim Ipanema

300 m²

Telefone [Mensagem](#)





**PARECER CEA – 11.12.2024**

**Interessado:** Secretaria de Planejamento Estratégico e Licenciamento

**Objetivo:** Avaliação de imóvel – atualização de dados

**Endereço:** Rua Fátima - Bairro Jardim Ipanema

**Metodologia:** NBR 14653 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)

**Classificação Fiscal:** 23.110.703

**Atualização do Valor do Terreno para 2024:**

De acordo com os dados do Laudo CEA 68.08.2023, o valor do terreno de **50,00 m<sup>2</sup>** com base na FMP de:

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

**4.847,60 FMPs ou R\$ 25.700,03 (em 2024)**

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

**4.847,60 FMPs ou R\$ 26.923,08 (em 2025)**

Santo André, 12 de Dezembro de 2024.

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





**PARECER CEA – 12.12.2024**

**Interessado:** Secretaria de Planejamento Estratégico e Licenciamento

**Objetivo:** Avaliação de imóvel – atualização de dados

**Endereço:** Rua Fátima - Bairro Jardim Ipanema

**Metodologia:** NBR 14653 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)

**Classificação Fiscal:** 23.110.704

**Atualização do Valor do Terreno para 2024:**

De acordo com os dados do Laudo CEA 67.08.2023, o valor do terreno de **50,00 m<sup>2</sup>** com base na FMP de:

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

**4.847,60 FMPs ou R\$ 25.700,03 (em 2024)**

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

**4.847,60 FMPs ou R\$ 26.923,08 (em 2025)**

Santo André, 12 de Dezembro de 2024.

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

