



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 131.09.2025

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 223/2025 – G.P. – Proc. CM nº 5072/2025 – Cota nº 32/2025.

Senhor Presidente,

Em atenção ao ofício em referência, onde solicita manifestação a respeito do **Projeto de Lei nº 25/2025**, de iniciativa do **Executivo**, que altera a Lei nº 10.714, de 26 de outubro 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 05 de abril 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: 2025.09.15
15:15:13 -03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito do Município de Santo André





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 22.04.2023

Processo nº 23.406/2018

Folha 1/2

Laudo de Avaliação

Interessado: Secretaria de Planejamento Estratégico e Licenciamento
Objetivo: Avaliação de imóvel público
Endereço: Rua Franco da Rocha - Bairro Vila Vitória
Metodologia: NBR 14653 – Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos
Classificação Fiscal: 09.206.223 (área encravada)

1 - Características do Imóvel:

O presente visa determinar o valor de mercado do terreno objeto de estudo, que diante da ocupação irregular e pelas características, com base nos dados de fls. 98, o terreno possui formato irregular, topografia com aclive acentuado e de acordo com a matrícula nº 165.899 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, conta com a seguinte dimensão:

Área de 111,83 m²

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

2 - Cálculo do valor do terreno:

O valor por m² foi obtido por meio da pesquisa imobiliária anexa.

Para efeito de cálculo do valor do terreno, será considerada a junção deste com o lote vizinho para constituir um lote regular, assim:

2.1 - Lote original - CF 09.206.125 com Área = 130,34 m²

Dados:		Profundidade		frente
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Mín.	Máx.	Referência
Zona de avaliação	ZN2	25	40	10 min
Testada (a) em metros =	21,50			
Área em m² =	130,34			
Fator declividade =	0,85	Ftestada = 0,20		
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00			
Valor p/m² em FMP (q) =	314,47	R\$ 1.590,52		
Valor do FMP no mês de Referência =	5,0578	Fprofund = 0,50		
Mês de referência =	ABR/2023			
$S_1 = 130,34 \text{ m}^2 \Rightarrow Pe = S/a \Rightarrow Pe = 130,34/21,5 \Rightarrow Pe = 6,07 \text{ m e } ft = (a/ar)^{0,20} ft_1 = (6,07/10)^{0,20} ft_1 = 0,90$				
$e fp = 1$				

$$Vt_1 = S_1 \times 314,47 \text{ FMPs} \times ft_1 \times fp_1 \times 0,85 \Rightarrow Vt_1 = 130,34 \times 314,47 \text{ FMPs} \times 0,90 \times 1 \times 0,85$$

$$Vt_1 = 31.355,835 \text{ FMPs ou R\$ 158.591,54}$$

2.2 - Lote ampliado - CF 09.206.125+CF 09.206.223

Dados:		Profundidade		
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I			frente
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	21,50	25	40	10 min
Área em m² = (130,34+111,83) =	242,17			
Fator declividade =	0,85	Ftestada =	0,2	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund =	0,5	
S ₂ = 242,17 m² ⇒ ft = 0,90 e fp = 1				
Vt ₂ = S ₂ x 314,47 FMPs x ft ₂ x fp ₂ x 0,85 ⇒ Vt ₂ = 242,17 x 314,47 FMPs x 0,90 x 1 x 0,85				
Vt ₂ = 58.258.727 FMPs ou R\$ 294.660,99				

2.3- Valor da área objeto de estudo - cf 09.206.223

$$VT = (Vt_2 - Vt_1)/2 \text{ ou } VT = (58.258,727 - 31.355,835)/2, \text{ assim}$$

$$VT = 13.451,446 \text{ FMPs ou R\$ 68.034,72}$$





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 22.04.2023

Processo nº 23.406/2018

Folha 2/2

O cálculo do valor do terreno da CF 09.206.223 com área de 111,83 m² aplicados os critérios de avaliação será:

VT = 13.451,446 FMPs ou R\$ 68.034,72

3 – Considerações Finais:

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

Santo André, 05 de Abril de 2023.

Arq. Luiz Carlos Rodrigues
Presidente da Comissão Especial de Avaliação

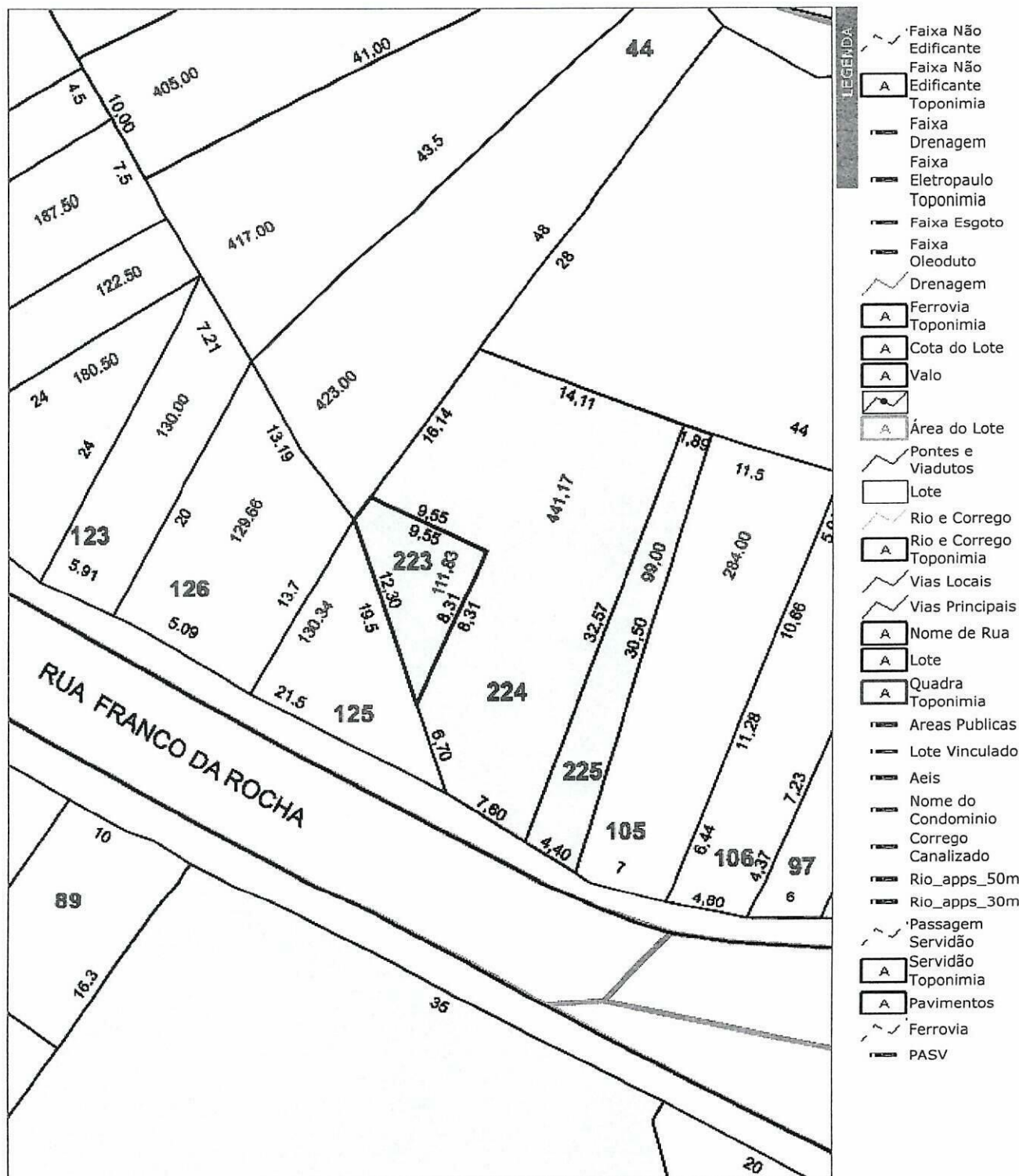
Arq. Augusto Zattoni Bisan
Membro da Comissão Especial de Avaliação

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





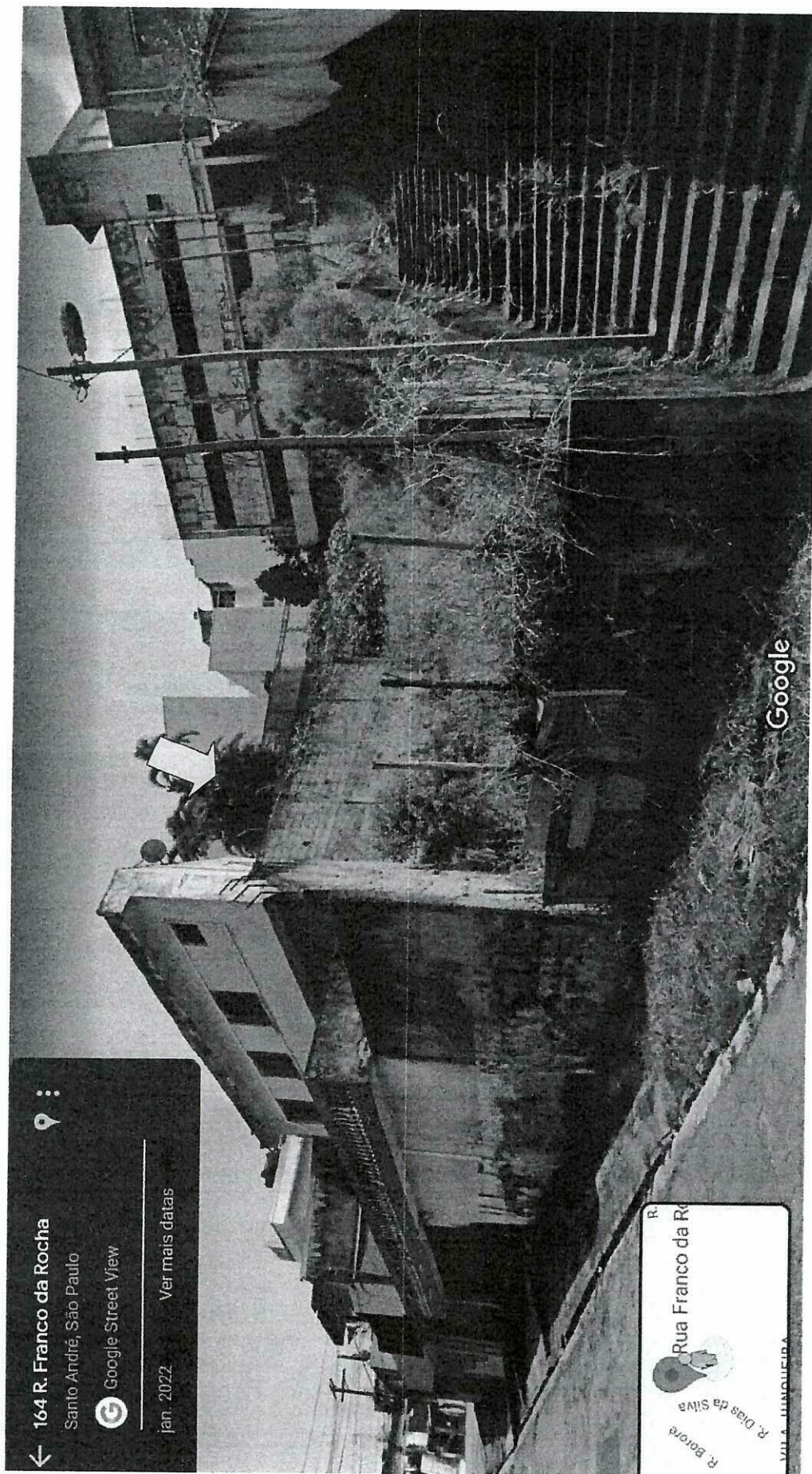
Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André - 6/4/2023
Localização do Lote: Setor Fiscal:09 Quadra: 206 Lote: 223

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





Google

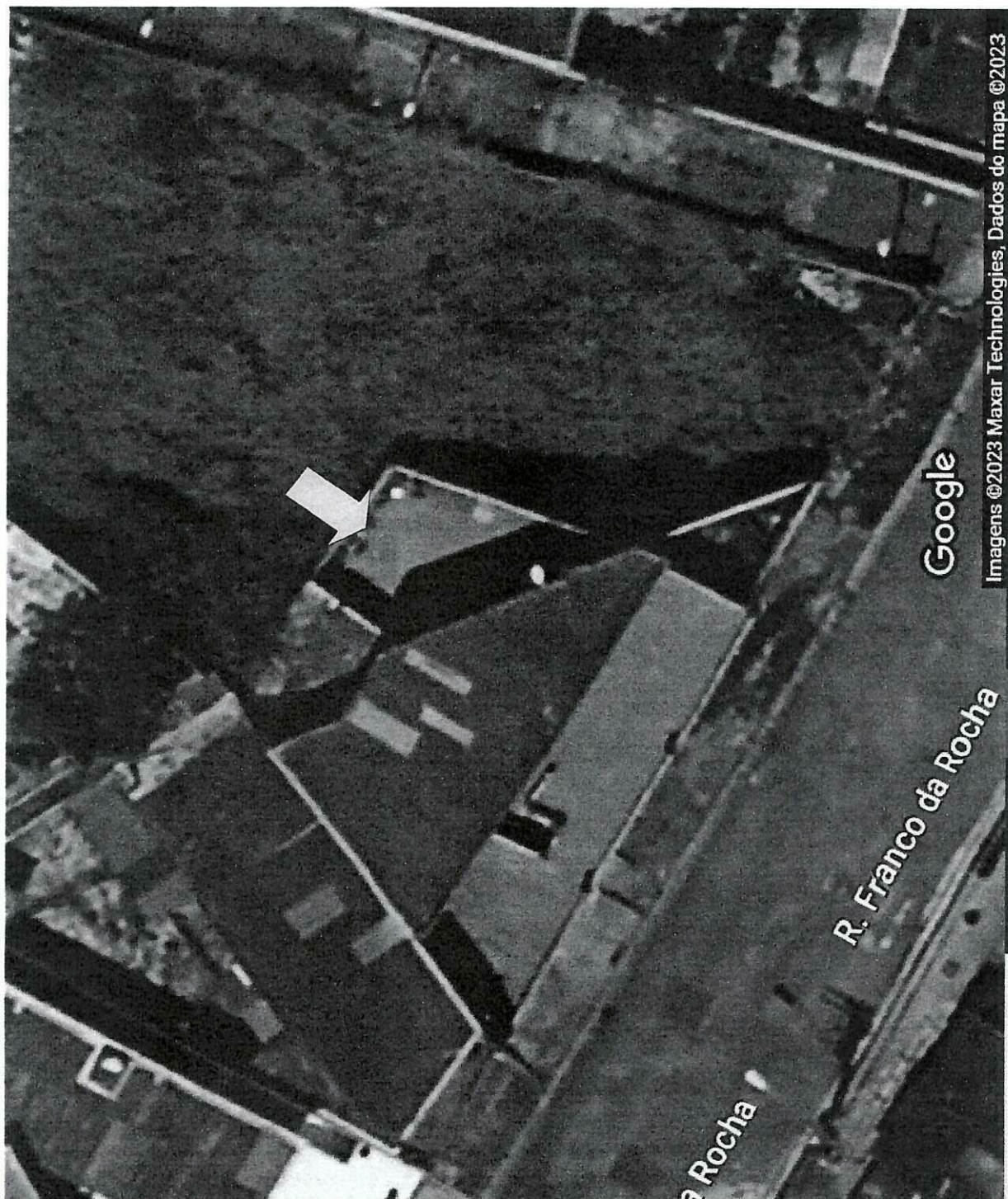
R. Barone
R. Dias da Silva



Rua Franco da Rocha



~~pl. 104~~



40
R105

fmp 2023 = R\$ 5,0578

	Valor R\$	A. Terr. m ²	Endereço	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m ² homogeneizado
1	650.000,00	400	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	289,16
2	900.000,00	400	RUA MANOEL RIBEIRO	123,90	139,39	1,13	400,38
3	750.000,00	300	RUA EMILIO ROSSI	123,90	139,39	1,13	444,87
4	680.000,00	400	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	302,51
5	1.000.000,00	400	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	444,87
6	430.000,00	425	RUA FRANCISCO INACIO	123,90	139,39	1,13	180,04
7	650.000,00	399	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	289,89
8	600.000,00	340	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	314,02
9	650.000,00	395	RUA SEBASTIAO PEREIRA	123,90	139,39	1,13	292,82
10	690.000,00	400	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	306,96
11	250.000,00	125	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	355,89
12	550.000,00	400	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	244,68
13	280.000,00	140	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	355,89
14	690.000,00	400	VL VITORIA	123,90	139,39	1,13	306,96
15	900.000,00	378	RUA SEBASTIAO PEREIRA	123,90	139,39	1,13	423,68
MEDIA							323,49
30% ACIMA							420,54
30% ABAIXO							226,45
MEDIA SANEADA							314,47
FMPs							R\$ 1.590,52



PESQUISA IMOBILIÁRIA – VILA VITÓRIA

R\$ 650.000

Vila Vitória, Santo André

31 400 m² 32 400 m²

Útima Oportunidade

Útima oportunidade para quem quer comprar um terreno em uma região privilegiada entre Vila Helena e Vila Vitória. O terreno possui 400m² e está localizado em uma das melhores ruas da região. É uma ótima oportunidade para quem quer construir uma casa ou um negócio. Agende uma visita...

Comparar

Coração Telefone WhatsApp Contatar

R\$ 900.000

RUA MANUEL RIBEIRO

Vila Vitória, Santo André

31 400 m² 32 400 m²

4 quartos 2 ban 2 vagas

Terreno à Venda, 400 m² Com Casa Excelente para Construção em Região Privilegiada Entre Vila Helena e Vila Vitória

Este terreno possui 400m² e está localizado em uma das melhores ruas da região. É uma ótima oportunidade para quem quer construir uma casa ou um negócio. Agende uma visita...

Comparar

Coração Telefone WhatsApp Contatar

R\$ 750.000

Rua Emílio Rossi 196

Vila Vitória, Santo André

31 300 m² 32 300 m²

Terreno à Venda, 300 m² Por R\$750.000 - Vila Vitória - Santo André/sp

Terreno à Venda, 300 m² Por R\$750.000 - Vila Vitória - Santo André/sp. Este terreno possui 300m² e está localizado em uma das melhores ruas da região. É uma ótima oportunidade para quem quer construir uma casa ou um negócio. Agende uma visita...

Comparar

Coração Telefone WhatsApp Contatar

R\$ 680.000

Vila Vitória, Santo André

31 400 m² 32 400 m²

Terreno à Venda, 400 m² Por R\$680.000 - Vila Vitória - Santo André/sp

Terreno à Venda, 400 m² Por R\$680.000 - Vila Vitória - Santo André/sp. Este terreno possui 400m² e está localizado em uma das melhores ruas da região. É uma ótima oportunidade para quem quer construir uma casa ou um negócio. Agende uma visita...

Comparar

Coração Telefone WhatsApp Contatar

R\$ 1.000.000

Vila Vitória, Santo André

31 400 m² 32 400 m²

Terreno à Venda, 400 m² Por R\$1.000.000 - Vila Vitória - Santo André/sp

Terreno à Venda, 400 m² Por R\$1.000.000 - Vila Vitória - Santo André/sp. Este terreno possui 400m² e está localizado em uma das melhores ruas da região. É uma ótima oportunidade para quem quer construir uma casa ou um negócio. Agende uma visita...

Comparar

Coração Telefone WhatsApp Contatar

R\$ 430.000

Rua Francisco Inácio

Vila Vitória, Santo André

31 425 m² 32 425 m²

Terreno à Venda, Vila Vitória - Santo André/sp

Terreno à Venda, Vila Vitória - Santo André/sp. Este terreno possui 425m² e está localizado em uma das melhores ruas da região. É uma ótima oportunidade para quem quer construir uma casa ou um negócio. Agende uma visita...

Comparar

Coração Telefone WhatsApp Contatar

R\$ 650.000

Vila Vitória, Santo André

31 395 m² 32 395 m²

Terreno à Venda - 395 m² - Vila Vitória, Santo André

Terreno à Venda - 395 m² - Vila Vitória, Santo André. Este terreno possui 395m² e está localizado em uma das melhores ruas da região. É uma ótima oportunidade para quem quer construir uma casa ou um negócio. Agende uma visita...

Comparar

Coração Telefone WhatsApp Contatar

R\$ 600.000

Vila Vitória, Santo André

31 340 m² 32 340 m²

Terreno à Venda - na Vila Vitória

Terreno à Venda - na Vila Vitória. Este terreno possui 340m² e está localizado em uma das melhores ruas da região. É uma ótima oportunidade para quem quer construir uma casa ou um negócio. Agende uma visita...

Comparar

Coração Telefone WhatsApp Contatar

R\$ 650.000

R Sebastião Pereira

Vila Vitória, Santo André

31 395 m² 32 395 m²

Terreno à Venda - Vila Vitória

Terreno à Venda - Vila Vitória. Este terreno possui 395m² e está localizado em uma das melhores ruas da região. É uma ótima oportunidade para quem quer construir uma casa ou um negócio. Agende uma visita...

Comparar

Coração Telefone WhatsApp Contatar



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 360035003600310031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

PESQUISA IMOBILIÁRIA – VILA VITÓRIA



RS 690.000 276

Vila Vitória, Santo André

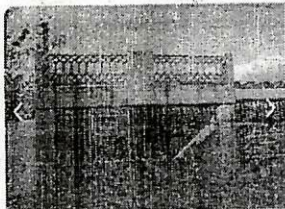
1: 400 m² 2: 400 m²

Terreno à Venda, 400 m² Por R\$690.000 - Vila Vitória - Santo André/sp

Terreno à venda em Santo André na Vila Vitória. Oportunidade! O melhor preço disponível no mercado. A melhor condição para quem quer...

☐ Comparar

  **Contatar**



RS 250.000

Vila Vitória, Santo André

1: 125 m² 2: 125 m²

Terreno na Vila Vitória

Terreno de 125m² em boa localização do bairro, contém uma construção que precisa de acabamento. Fácil acesso ao transporte público...

☐ Comparar

  **Contatar**



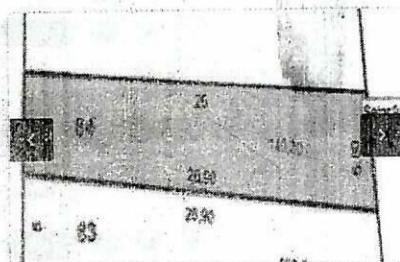
Vila Vitória, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 400m²

400 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 550.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Vila Vitória, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 140m²

140 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 280.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



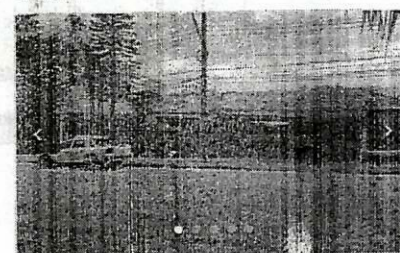
Vila Vitória, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 400m²

400 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 690.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Rua Sebastião Pereira, 155 - Vila Vitória, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 378m²

378 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 900.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 360035003600310031003A005000, 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 91.12.2024

Processo nº 23.406/2018
Folha única

PARECER CEA – 13.12.2024

Interessado: Secretaria de Planejamento Estratégico e Licenciamento

Objetivo: Avaliação de imóvel – atualização de dados

Endereço: Rua Franco da Rocha - Bairro Vila Vitória

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

Classificação Fiscal: 09.206.223

Atualização do Valor do Terreno para 2024:

De acordo com os dados do Laudo CEA 22.04.2023, o valor do terreno de **111,83 m²** com base na FMP de:

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

13.451,446 FMPs ou R\$ 71.314,18 (em 2024)

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

13.451,446 FMPs ou R\$ 74.707,98 (em 2025)

Santo André, 12 de Dezembro de 2024.

Arq. Luiz Carlos Rodrigues
Presidente da Comissão Especial de Avaliação

