



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 159.10.2025

Santo André, 07 de outubro de 2025.

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

Assunto: Ofício nº 246/2025 – G.P. – Proc. CM nº 5071/2025 – Cota nº 35/2025.

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, cumpre-nos apresentar os seguintes esclarecimentos:

De acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, o Laudo de Avaliação é elaborado com base no valor médio do metro quadrado e na Pesquisa Imobiliária da região, obedecendo à Norma NBR 14.653 - Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP.

No caso em tela, o questionamento encaminhado pelo Nobre Vereador baseia-se na comparação entre o valor venal de imóveis vizinhos e o valor atribuído no Laudo de Avaliação, apontando uma possível diferença entre eles. No entanto, essa diferença ocorre porque se está comparando, de forma equivocada, o valor venal do imóvel e o valor médio praticado no mercado imobiliário. Ademais, no valor venal não são computados fatores depreciativos como exigido pela NBR 14.653, assim como não é considerada a inservibilidade urbanística da área.

Por fim, é importante ressaltar que os valores descritos no projeto de lei estão em Fator Monetário Padrão - FMP e deverão ser reajustados na data da efetiva alienação dos imóveis, com base no FMP vigente. Sendo assim, o cálculo do valor destinado à alienação dos imóveis será mantido, haja vista que se encontra dentro dos parâmetros técnicos e legais.

Ao ensejo, subscrevemo-nos com apreço.

Atenciosamente,

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito do Município de Santo André