Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 160.10.2025

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 250/2025 – G.P. – Proc. CM nº 5072/2025 – Cota nº 36/2025.

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 n° 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, 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 o valor descrito no projeto de lei está em Fator Monetário Padrão – FMP e deverá ser reajustado na data da efetiva alienação do imóvel, com base no FMP vigente. Sendo assim, o cálculo do valor destinado à alienação do imóvel será mantido, haja vista que se encontra dentro dos parâmetros técnicos e legais.

Ao ensejo, subscrevemo-nos com apreço.

Atenciosamente,

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JUNIOR:41170544819

Assinado de forma digital por GILVAN FERREIRA DE SOUZA JUNIOR:41170544819
Dados: 2025.10.07 15:03:51 -03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito do Município de Santo André

Assinado digitalmente por MARCIO DOS SANTOS PEREIRA:07226797690 Data: 07/10/2025 17:53:37