



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Santo André, 02 de julho de 2020.

PC nº 086.07.2020

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso **Projeto de Lei nº 18**, de 02 de julho de 2020, que dispõe sobre a desafetação de área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial com vistas à sua posterior alienação.

A área objeto do presente projeto de lei é um terreno localizado à Rua Caminho do Pilar, Bairro Vila Scarpelli, cuja origem é remanescente de desapropriação, pertencente à Matrícula nº 7.003, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

Após análise pela Administração, identificou-se que referido imóvel está apto à alienação e que a área em questão, por suas características, não poderá ser aproveitada isoladamente a nenhum outro fim urbanístico específico.

Destacamos ainda que, a manutenção de áreas vazias representa à Municipalidade um alto custo, visto que estão constantemente sujeitas a invasões ou uso indevido por particulares.

Neste contexto, considerando o interesse público contido no presente projeto de lei, aguarda este Executivo venha essa Colenda Câmara acolher e aprovar a presente propositura, convertendo-a em diploma legal, solicitando, para tanto, caráter de urgência nos termos dispostos no artigo 45, §1º da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, manifestamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

PAULO SERRA  
Prefeito

Excelentíssimo Senhor  
Pedro Luiz Mattos Canhassi Botaro  
Presidente da Câmara Municipal de Santo André



Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil. O documento pode ser acessado no endereço eletrônico <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> sob o identificador 310031003300320036003A005000



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## **PROJETO DE LEI Nº 18, DE 02.07.2020**

**DESAFETA** área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial e autoriza a alienação de bem imóvel.

**PAULO SERRA**, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 12.550/2019,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**Art. 1º** Fica desafetada da categoria de bem de uso comum do povo, passando à categoria de bem dominial, o terreno de propriedade do Município de Santo André, com 218,75m<sup>2</sup> (duzentos e dezoito metros e setenta e cinco decímetros quadrados), de classificação fiscal nº 19.151.020, pertencente à matrícula nº 7.003 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, conforme planta e demais elementos constantes do Processo Administrativo nº 12.550/2019, com as seguintes características:

“Um terreno, sem benfeitorias, com uma área de 218,75m<sup>2</sup> (duzentos e dezoito metros e setenta e cinco decímetros quadrados), medindo 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua Caminho do Pilar ou simplesmente Caminho do Pilar, por 28,00m (vinte e oito metros) da frente aos fundos, do lado direito, onde confina com um córrego sem denominação, do lado esquerdo onde confina com ela outorgante 25,00m (vinte e cinco metros) tendo nos fundos a largura de 7,00m (sete metros) e confronta com o prédio nº 30, à Rua Cássia. Localiza-se a 35,00m (trinta e cinco metros) da esquina da Rua Cássia, lado esquerdo de quem por esta, pela Rua Caminho do Pilar, dirige-se ao terreno. Classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob o nº 19.151.020.”

**Art. 2º** Fica o Município autorizado a alienar a área descrita no art. 1º, desta lei, observadas as cautelas legais, pelo valor de R\$ 339.999,77 (trezentos e trinta e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos) ou 82.312,442 (oitenta e dois mil, trezentos e doze inteiros e quatrocentos e quarenta e dois milésimos) de Fator Monetário Padrão – FMP.

§ 1º O valor estabelecido no *caput* deste artigo poderá ser pago em até 12 (doze) prestações mensais, corrigidas monetariamente, acrescentados juros de 1% (um por cento) ao mês.

§ 2º Fica facultado ao adquirente efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor estabelecido no *caput* deste artigo através de prestações em que o Município de Santo André seja o credor.



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

310031003300320036003A005000



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Santo André figure como devedor, nos termos previsto no §11, do art. 100 da Constituição Federal.

§ 3º Em caso de mora no pagamento de qualquer das parcelas incidirão juros, multa e atualização monetária idênticos aos aplicáveis aos tributos municipais.

§ 4º O valor estabelecido no *caput*, deste artigo, será atualizado na data da efetiva alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão - FMP vigente do Município.

**Art. 3º** Todas as despesas decorrentes da formalização da venda, inclusive tributos, correrão por conta exclusiva do adquirente.

**Art. 4º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 02 de julho de 2020.

**PAULO SERRA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**





**Laudo de Avaliação**

**Interessado:** Secretaria de Gestão Financeira

**Objetivo:** Alienação de imóvel público

**Endereço:** Rua Caminho do Pilar - Bairro Vila Alice

**Metodologia:** NBR 14653 - Método Comparativo Direto, conforme NBR 5676 (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)

**Classificação Fiscal:** 19.151.020

**1 - Características do Imóvel:**

O lote possui topografia plana, formato retangular e de acordo com Matrícula nº 7.003 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Quadra fiscal anexa com as seguintes dimensões:

15,00 m – frente

7,00 m - fundos

28,00 m – lado direito

25,00 m – lado esquerdo

Área de 218,75 m²

No lote passa uma tubulação de drenagem, possivelmente a canalização do Córrego existente mencionado na própria matrícula do imóvel.

Dessa forma será observado uma FNA (faixa non aedificandi) nesse trecho, com largura de 4 m da tubulação – reservado para manutenção pelo SEMASA.

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

**2 - Cálculo do valor do terreno:**

O valor unitário por m² foi obtido pelos dados pela Pesquisa Imobiliária anexa – classificado em Zona de residencial médio padrão.

a) VALOR DA ÁREA COM RESTRIÇÃO PELA FNA

4 x 28 = 112 m²

Dados	Grupo I	Profundidade		frente
		Mín.	Máx.	Referência
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653				
Zona de avaliação	ZN2			
Testada (a) em metros =	4,00	25	40	10 min
Área em m² =	112			
Fator condições do solo FNA =	0,20	Ftestada=	0,20	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund=	0,50	
Valor p/m2 em FMP (q) =	656,70	R\$ 2.712,56		
Valor do FMP no mês de Referência =	4,1306		Mês de referência =	JAN/2020

$Pe = S_1 / a_1 \Rightarrow Pe = 112 / 4,00 \Rightarrow Pe = 28$

$Fp_1 = 1$  e  $ft_1 = (a/ar)^{0,20} \Rightarrow ft_1 = (4/10)^{0,20} \Rightarrow ft_1 = 0,83$

$Vt_1 = S_1 \times 656,70 \text{ FMPs} \times ft_1 \times fp_1 \times 0,20 \Rightarrow Vt_1 = 112 \times 656,70 \text{ FMPs} \times 0,83 \times 1 \times 0,20$

$Vt_1 = 12.209,418 \text{ FMPs ou R\$ 50.432,22}$

b) VALOR DA ÁREA SEM RESTRIÇÃO

218,75 - 112 = 106,75 m²

Dados	Grupo I	Profundidade		frente
		Mín.	Máx.	Referência
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653				
Zona de avaliação	ZN2			
Testada (a) em metros =	11	25	40	10 min
Área em m² =	106,75			
Fator declividade =	1,00	Ftestada=	0,20	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund=	0,50	
Valor p/m2 em FMP (q) =	656,70	R\$ 2.712,56		





$$Pe = S_2 / a_2 \Rightarrow Pe = 106,75/11 \Rightarrow Pe = 9,70$$

$$Fp_2 = 1 \text{ e } ft_2 = (a/ar)^{0,20} \Rightarrow ft_2 = 1$$

$$Vt_2 = S_2 \times 656,70 \text{ FMPs} \times ft_2 \times fp_2 \Rightarrow Vt_2 = 106,75 \times 656,70 \text{ FMPs} \times 1 \times 1$$

$$Vt_2 = 70.103,024 \text{ FMPs ou R\$ 289.567,55}$$

O valor do terreno será a soma das duas áreas, assim:

$$VT = Vt_1 + Vt_2 \Rightarrow VT = R\$ (50.432,22 + 289.567,55) \Rightarrow$$

$$VT = 82.312,442 \text{ FMPs ou R\$ 339.999,77}$$

O valor do terreno de **218,75 m<sup>2</sup>** aplicados os critérios de avaliação será:

**VT = 82.312,442 FMPs ou R\$ 339.999,77**

### **2.2 – Grau de Fundamentação:**

A presente avaliação, no que tange a determinação do valor médio por m<sup>2</sup> atende ao item 13.1.2 da Norma em relação ao Tratamento por Fatores, tratando-se portanto de **Laudo Fundamentado**.

### **2.3 – Grau de Precisão:**

Atendendo ao item 13.4 da Norma, temos:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado para o imóvel	≤ 30%	30% ~ 50%	> 50%

No resultado da obtenção do valor médio por m<sup>2</sup> para o terreno, foi obtido o valor de amplitude média de **30 %** e portanto enquadrado no **Grau de Precisão III**.

### **3 – Considerações Finais:**

Nada mais havendo a informar, os signatários, membros da Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André, dão por encerrado o presente laudo, que consta de 02 (duas) folhas digitadas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 29 de Janeiro de 2020

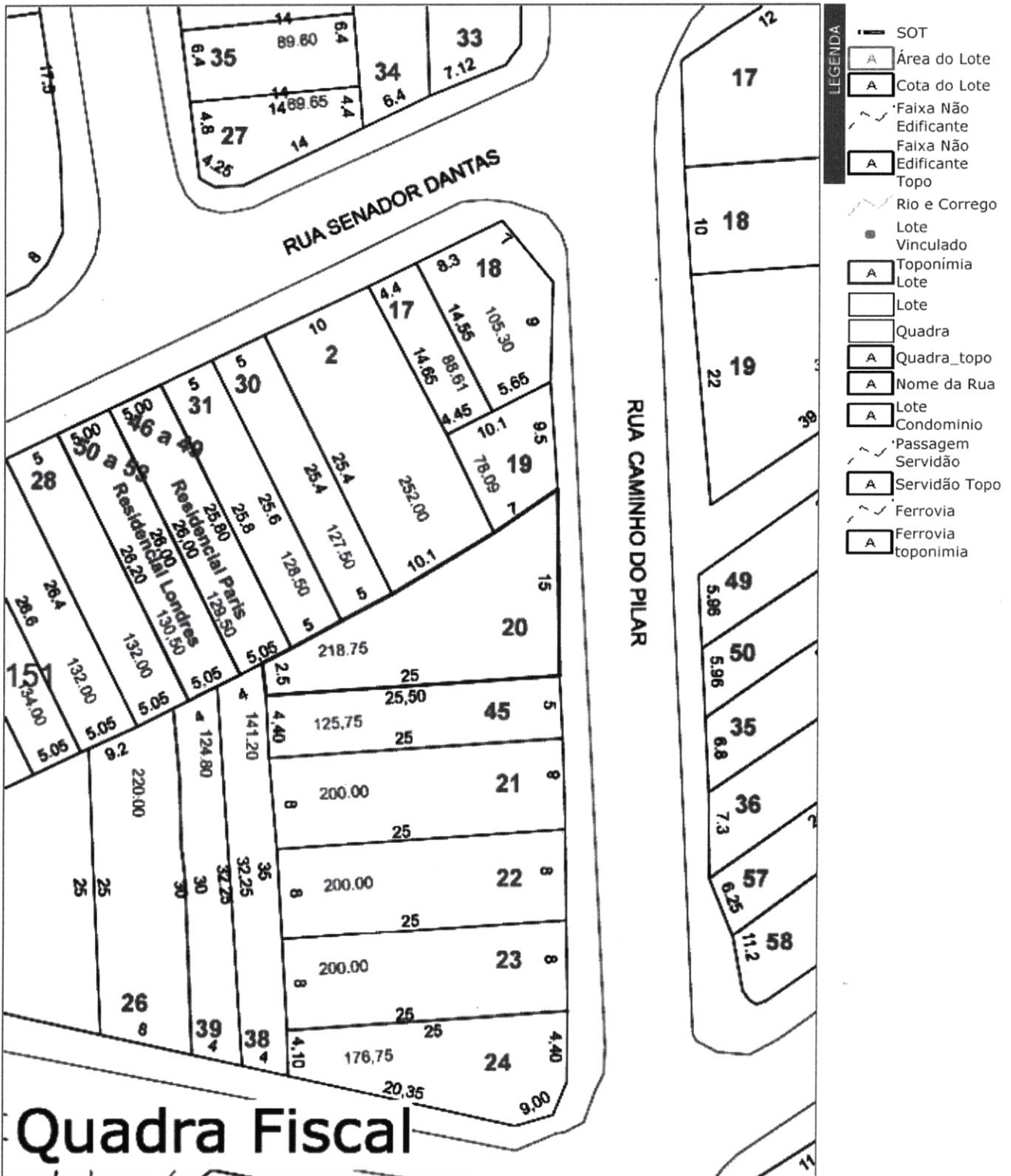
**Arq. Luiz Carlos Rodrigues**  
**Presidente da Comissão Especial de Avaliação**

**Eng.º José Tadeu dos Santos Machado**  
**Membro da Comissão Especial de Avaliação**

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



# Geoprocessamento

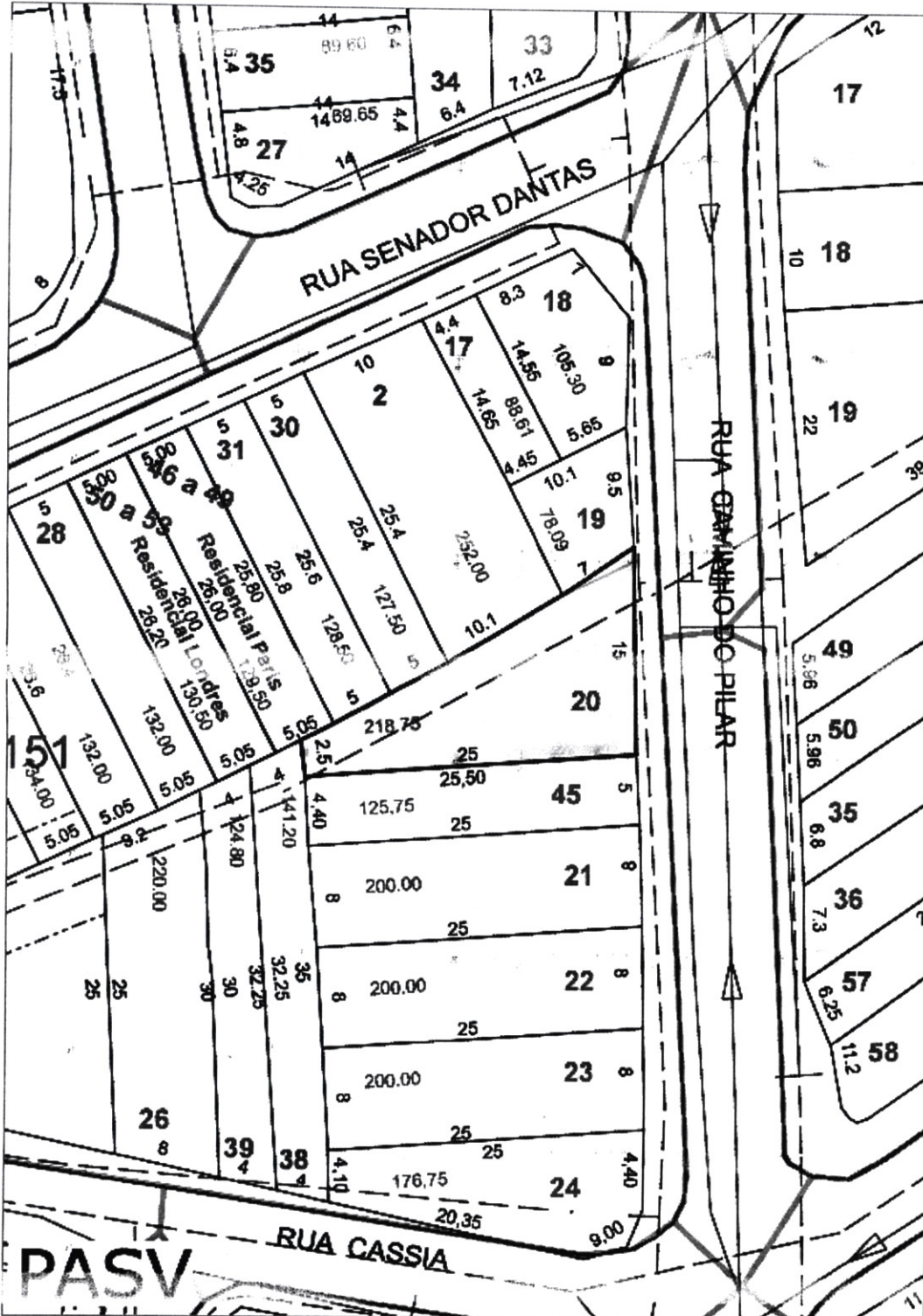


## Quadra Fiscal

Prefeitura Municipal de Santo André  
1/29/2020 - Localização do Lote: Setor Fiscal=19 Quadra: 151 Lote: 020



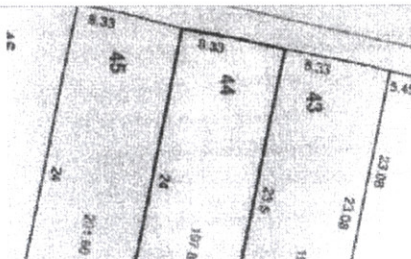
# Geoprocessamento



- LEGENDA**
- Rede Gas
  - Eletropaulo Topo
  - Faixa Sanitaria
  - [A] Ferrovia toponimia
  - [A] Cota do Lote
  - Drenagem
  - [A] Vaio
  - Faixa Non Aedificand
  - Toponimia
  - [A] Faixa Não Edificada
  - [A] Área do Lote
  - Pontes e Viadutos
  - [ ] Lote
  - RIO\_CORREGO
  - [A] Toponimia Rio e Corrego
  - Vias Locais
  - Vias Principais
  - [A] Nome de Rua
  - [A] Quadra topo
  - Rede Agua
  - Areas Publicas
  - Faixa Eletropaulo
  - Lote Vinculado
  - Aeis
  - Nome do Condominio
  - Rede Eletropaulo
  - Rede Esgoto
  - Corrego Canalizado
  - Rio\_apps\_50m
  - Rio\_apps\_30m
  - Oleoduto
  - Faixa De Drenagem
  - Faixa Esgoto
  - Passagem Servidão
  - [A] Servidão Topo
  - [A] Pavimentos
  - PASV

Prefeitura Municipal de Santo André  
1/29/2020 - Localização do Lote: Setor Fiscal=19 Quadra: 151 Lote: 020





Parque Bandeirante, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 198m<sup>2</sup>

198 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Terreno 8,22x24 com casa antiga. Ótima localização, a 150 metros da Avenida Pereira Barreto. Entra em contato com um de nossos corretores e confira! Tel: -

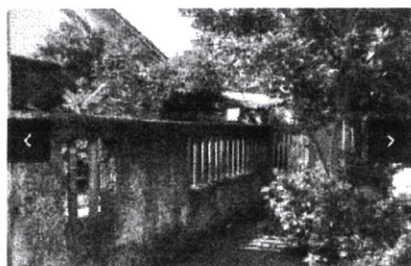
R\$ 470.000



Parque Bandeirante, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 198m<sup>2</sup>

198 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

R\$ 530.000



Rua São Boaventura, 126 - Vila Scarpelli, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 160m<sup>2</sup>

160 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Terreno de 160m<sup>2</sup> sendo 8x20 No excelente Bairro Vila Scarpelli. Ótima oportunidade para construção. Próximo a comércio, bancos, hospitais e etc. Fácil acesso as Principais Rodovias: Anchieta.

R\$ 450.000

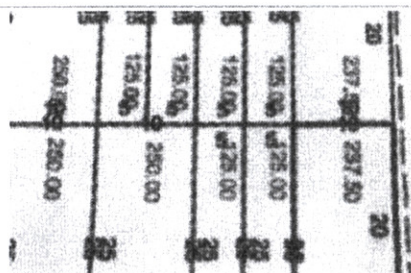


Vila Scarpelli, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 237m<sup>2</sup>

237 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Vende-se terreno para Construtores, aceita permuta. Terreno, 237 m<sup>2</sup>, em área residencial Vila Scarpelli - Santo André. EXCELENTE LOCALIZAÇÃO!!!! Ó valor, disponibilidade e condições de

R\$ 470.000



Vila Scarpelli, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 238m<sup>2</sup>

238 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Excelente terreno vila scarpelli de esquina com 237 metros, ótimo para 3 sobrados com casa antiga, ótima localização, somente R\$420.000,00 não perca esta oportunidade de negócio. Entra em contato

R\$ 420.000



Rua Graciliano Ramos - Vila Scarpelli, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 237m<sup>2</sup>

237 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Terreno (esquina) a venda Aceita permuta por cobertura (sem condomínio), até R\$ 300.000,00, em Santo André. -

R\$ 477.000







Rua Oliveira Coutinho - Paraíso, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 300m<sup>2</sup>

300 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Útima oportunidade para investidores e construtores, terreno plano, localização 10, medida 10 x 30 – 300 m<sup>2</sup>. Pode construir 8 apartamentos, ao lado de escolas e trólebus. Bairro: Vila Paraíso Residencial.

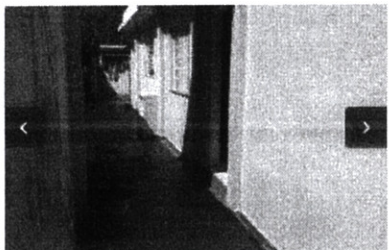
R\$ 750.000



Jardim Paraíso, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 300m<sup>2</sup>

300 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

R\$ 800.000



Rua Professor Charcot - Jardim Paraíso, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 170m<sup>2</sup>

170 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Terreno Vila Scarpelli 170m<sup>2</sup> (5x34) plano, excelente local, próximo ao comércio da avenida Caminho do Pilar, agende sua visita. -

R\$ 380.000

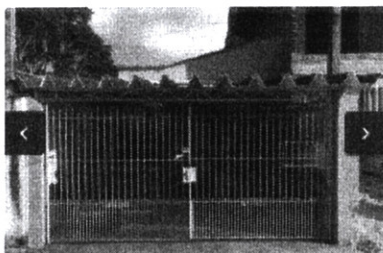


Rua Professor Charcot - Vila Scarpelli, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 170m<sup>2</sup>

170 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Vila Scarpelli / Terreno Com 170 M<sup>2</sup> (5 X 34) / Plano - Estuda Permuta por Apartamento S/ Condomínio. Confira !!! -

R\$ 380.000



Rua Professor Charcot - Paraíso, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 170m<sup>2</sup>

170 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Terreno 5 x 34 m Plano, excelente localização - Paraíso Residencial. Imediações possui as melhores hospitais da região, Parque Central, Avenida Pereira Barreto. Não aceita permuta por área, mas aceita

R\$ 380.000



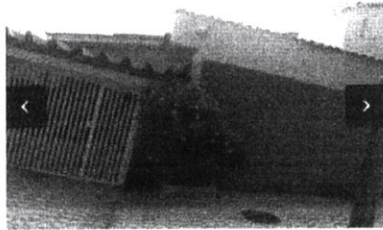
Rua Professor Charcot - Vila Scarpelli, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 340m<sup>2</sup>

340 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Jd. Paraíso / Terreno Com 340 M<sup>2</sup> (10X34), Totalmente Plano. Excelente Para a Construção Apartamentos S/ Condomínio. Localização Privilegiada Próximo Avenida Caminho do Pilar, Confira !!! -

R\$ 630.000





Jardim Paraíso, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 276m<sup>2</sup>

276 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Terreno à venda localizado no Jardim Paraíso pertinho da farmácia scarpelli em Santo André, casa antiga, ideal para construtores, possui 276 m<sup>2</sup>, ótimo para 8 unidades de apartamentos, já com

R\$ 475.000



PUBLICIDADE



Pinheirinho, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 159m<sup>2</sup>

159 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Terreno residencial para venda na Vila Pinheirinho em Santo André terreno - 158 m<sup>2</sup> frente: 7,60 Lado direito: 25,00 Lado esquerdo: 25,10 Fundo: 7,60 Construção: 195 m<sup>2</sup> Excelente localização: Próximo a

R\$ 370.000



Rua Genofre - Jardim Bom Pastor, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 169m<sup>2</sup>

169 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Terreno Bom Pastor com 169m<sup>2</sup>, totalmente plano. Local tranquilo. -

R\$ 370.000



Jardim Pilar, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 700m<sup>2</sup>

700 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

TERRENO À VENDA - 700,00 m<sup>2</sup> de área total - 14x50 - terreno c/ casa antiga - zona mista, ótima p/ galpão - pouco alocado - estuda p proposta

R\$ 1.470.000



Baeta Neves, São Bernardo do Campo - SP  
Lote/Terreno à Venda, 380m<sup>2</sup>

380 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – 3 Vagas

Terreno na Vila Baeta Neves distribuído em 380m<sup>2</sup> sendo 10m<sup>2</sup> frente e 30m<sup>2</sup> fundos com 08 casas sendo 01 antiga, amplo quintal, plantação e garagem para 08 carros. Terreno com 02 frentes sendo 01

R\$ 790.000



Rua Caminho do Pilar - Vila Scarpelli, Santo André - SP  
Lote/Terreno à Venda, 541m<sup>2</sup>

541 m<sup>2</sup> – Quarto – Banheiro – Vaga

Ótimo local para comércio em geral Possui 3 casas antigas. Terreno Plano. Qualtra Negócios imobiliários - mais de 30 anos de Solidez, Honestidade e Humanidade, com 04 agências e mais de 120 corretores

R\$ 1.500.000



VALOR MÉDIO POR M<sup>2</sup> - RUA CAMINHO DO PILAR

SDGE - CEA

fmp 2020 = R\$ 4,1306

	Valor R\$	A. Terr. m <sup>2</sup>	Endereço	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m <sup>2</sup> homogeneizado
1	470.000,00	198	RUA SÃO GERALDO	162,63	178,11	1,10	629,37
2	530.000,00	198	RUA SÃO GERALDO	162,63	178,11	1,10	709,72
3	450.000,00	160	RUA SÃO BOAVENTURA	162,63	178,11	1,10	745,70
4	470.000,00	237	RUA GRACILIANO RAMOS	170,37	178,11	1,05	501,92
5	420.000,00	238	RUA GRACILIANO RAMOS	170,37	178,11	1,05	446,64
6	477.000,00	237	RUA GRACILIANO RAMOS	170,37	178,11	1,05	509,39
7	472.899,00	264	RUA CAMINHO DO PILAR	178,11	178,11	1,00	433,66
8	450.000,00	200	RUA CAMINHO DO PILAR	178,11	178,11	1,00	544,72
9	1.240.000,00	385	RUA PROF PENHA	170,37	178,11	1,05	815,16
10	1.230.000,00	182	RUA PROF PENHA	170,37	178,11	1,05	1.710,47
11	625.000,00	300	RUA SENADOR QUEIROS	271,04	178,11	0,66	331,44
12	850.000,00	300	RUA SENADOR QUEIROS	271,04	178,11	0,66	450,75
13	750.000,00	300	RUA OLIVEIRA COUTINHO	147,14	178,11	1,21	732,63
14	800.000,00	300	RUA OLIVEIRA COUTINHO	147,14	178,11	1,21	781,47
15	380.000,00	170	RUA PROF CHARCOT	131,65	178,11	1,35	732,13
16	380.000,00	170	RUA PROF CHARCOT	131,65	178,11	1,35	732,13
17	630.000,00	340	RUA PROF CHARCOT	131,65	178,11	1,35	606,90
18	2.000.000,00	380	RUA CAMINHO DO PILAR	178,11	178,11	1,00	1.274,19
19	600.000,00	291	RUA OLIVEIRA COUTINHO	147,14	178,11	1,21	604,23
20	689.000,00	250	RUA BARÃO DE RAMALHO	170,37	178,11	1,05	697,53
21	1.200.000,00	388	RUA CAMINHO DO PILAR	178,11	178,11	1,00	748,75
22	440.000,00	234	RUA PROF LICINIO	170,37	178,11	1,05	475,90
23	800.000,00	278	RUA CURUPAITI	147,14	178,11	1,21	843,31
24	500.000,00	276	RUA IRACI	131,65	178,11	1,35	593,36
25	475.000,00	276	RUA GRACILIANO RAMOS	170,37	178,11	1,05	435,58
26	370.000,00	159	RUA GENOFRE	181,65	178,11	0,98	552,39
27	370.000,00	169	RUA GENOFRE	181,65	178,11	0,98	519,70
28	1.470.000,00	700	RUA PROF LICINIO	170,37	178,11	1,05	531,50
29	790.000,00	380	RUA CURUPAITI	147,14	178,11	1,21	609,24
30	1.500.000,00	541	RUA CAMINHO DO PILAR	178,11	178,11	1,00	671,24
31	2.500.000,00	541	RUA CAMINHO DO PILAR	178,11	178,11	1,00	1.118,74
32	590.000,00	250	RUA CURUPAITI	147,14	178,11	1,21	691,60

MEDIA 680,67

30% ACIMA 884,87

30% ABAIXO 476,47

MEDIA SANEADA 656,70  
R\$ 2.712,56

# imóvel – Rua Caminho do Pilar – Vila Scarpelli



ENTORNO



FACHADA



