



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Santo André, 23 de julho de 2020.

PC nº 092.07.2020

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso **Projeto de Lei nº 20**, de 23 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 imóvel localizado à Rua do Café, nº 32, Bairro Jardim, Classificação Fiscal nº 03.081.032, cuja origem é herança jacente, pertencente à Matrícula nº 105.552, 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.

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 310031003300390035003A005000



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 20, DE 23.07.2020

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 11.711/2020;

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 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), de classificação fiscal nº 03.081.032, pertencente à matrícula nº 105.552 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, conforme planta e demais elementos constantes do Processo Administrativo nº 11.711/2020, com as seguintes características:

“O prédio nº 32 da Rua do Café e seu terreno constituído de parte dos lotes nºs 01, 18, 17 e 16 da Quadra 23, situado no Bairro Jardim, com as seguintes medidas e confrontações: 12,00m (doze metros) de frente para a referida rua, por 35,00m (trinta e cinco metros) da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confinando de um lado, do outro lado e nos fundos com Kurt Stahel e Gulhermina Amaral Stahel, encerrando a área de 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) – Classificação Fiscal nº 03.081.032, da PMSA.”

Art. 2º Fica o Município autorizado a alienar a área descrita no art. 1º desta lei, observadas as cautelas legais, pelo valor de R\$ 1.234.202,00 (um milhão, duzentos e trinta e quatro mil, duzentos e dois reais) ou 298.794,848 (duzentos e noventa e oito mil, setecentos e noventa e quatro inteiros, oitocentos e quarenta e oito milésimos) de FMPs.

§ 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 precatórios em que o Município de Santo André figure como devedor, nos termos previsto no §11, do art. 100 da Constituição Federal.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

§ 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 dos adquirentes.

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

Prefeitura Municipal de Santo André, 23 de julho de 2020.

PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL





Proc. nº 11711/2020
Folha nº 13
Rubrica

Laudo de Avaliação

Interessado: Secretaria de Gestão Financeira

Objetivo: Alienação de imóvel público

Endereço: Rua do Café – Bairro Jardim

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

Classificação Fiscal: 03.081.032

1 - Características do Imóvel:

O terreno possui topografia plana, formato retangular e conforme descrição da matrícula nº 105.552 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e de Quadra Fiscal com as dimensões:

12,00 m – frente e fundos

35,00 m – ambos os lados

Área de 420,00 m²

A edificação existente consiste de uma residência térrea, composta de 03 dormitórios, sala de estar, banheiros, cozinha e área de serviço e garagem coberta.

A edificação consiste de estrutura em alvenaria, com reboco e emboço, forro tipo laje, telhado de estrutura de madeira e cobertura de telhas cerâmicas, piso ceramico em todos os ambientes, em bom estado de conservação, azulejos até o teto nas paredes da cozinha, banheiros e área de serviço, parte elétrica e hidráulica em funcionamento, louças e metais em regular estado de conservação.

Área construída de 238 m².

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

2 - Cálculo do valor do terreno:

O valor unitário por m² foi obtido pelos dados e valores fornecidos pela Encarregatura de Pesquisa e Valores Imobiliários anexa – classificado em Zona de Incorporação médio padrão.

Dados: Lote

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo II	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN5	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	12,00	-	-	16 min
Área em m² =	420,00			
Fator declividade =	1,00	Ftestada=	Não se aplica	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund=	Não se aplica	
Valor p/m2 em FMP (q) =	611,972		R\$ 2.527,81	
Valor do FMP no mês de Referência =	4,1306		Mês de referência = JUN/2020	

$Pe = S/a \Rightarrow Pe = 420/12 \Rightarrow Pe = 35$

$Vt = S \times 611,972 \text{ FMPs} \Rightarrow Vt = 420,00 \times 611,972 \text{ FMPs} =$

$VT = 257.028,083 \text{ FMPs ou R\$ 1.061.680,20}$

2.2 – Grau de Fundamentação:

A presente avaliação, no que tange a determinação do valor médio por m² 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:





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Proc. nº 11.711/2020
 Folha nº 14
 Rubrica

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
 LAUDO CEA 27.06.2020

Processo nº.11.711/2020
 Folha 2/2

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 m² para o terreno e seu estado de conservação pelo Método de Ross/Heideck, foi obtido o valor de amplitude média de 30 % e portanto enquadrado no **Grau de Precisão III**.

3- Cálculo do valor da Benfeitoria:

Calcula-se com base na idade aparente do imóvel e seu estado de conservação pelo Método de Ross/Heideck, assim:

Método de Ross/Heideck ⇒ $Foc = R + K * (1-R)$ Índice SINDUSCON -R8 N

	Área construída em m ²	Tipologia do imóvel	Fator construtivo adotado	Valor CUB JUN/2020 (estimativo) em R\$	Idade Aparente em anos	Grau de Obsolência Foc	Valor VB em R\$
Vb1	145	Residencial casa médio padrão	1,00	1.340,00	35	0,70	136.010,00
Vb2	93	Galpão médio	0,80	755	24	0,65	36.511,80
total	238						

$K 1 = 0,625 \quad K 2 = 0,562 \quad R 1 = R 2 = 0,20 \quad VB = S \times fc \times CUB \times Foc \Rightarrow \quad VB = 172.521,80$

4- Cálculo do valor do imóvel:

O valor do imóvel é a soma do valor do terreno e da benfeitoria, assim:

$V_i = V_t + VB \Rightarrow V_i = R\$ 1.061.680,20 + R\$ 172.521,80 \Rightarrow V_i = R\$ 1.234.202,00$

O valor do imóvel com terreno de **420,00 m²** e área construída de **238 m²**, aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação, será de

$V_i = 298.794,848 \text{ FMP ou R\$ } 1.234.202,00$

5 – 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, 10 de Julho de 2020

Arq. Luiz Carlos Rodrigues
 Presidente da Comissão Especial de Avaliação

Eng.º José Torreiro Pulido
 Membro da Comissão Especial de Avaliação

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



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