



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 164.10.2025

Santo André, 09 de outubro de 2025.

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

Assunto: Projeto de Lei Ordinária.

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 40**, de 09 de outubro de 2025, 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.

Trata-se de terreno localizado à Rua Araribóia, Bairro Jardim Irene, de classificação fiscal nº 11.293.021, com área de 66,14 m² (sessenta e seis metros e quatorze decímetros quadrados), pertencente à matrícula nº 184.239 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, conforme Laudo de Avaliação que acompanha o presente ofício.

A intenção da Administração é alienar o terreno exclusivamente na modalidade leilão, nos termos exigidos pela lei de licitações, destacando-se que não há pretensão de utilização da área pela Prefeitura.

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 art. 45, §1º da Lei Orgânica do Município.

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

Atenciosamente,

GILVAN FERREIRA DE
SOUZA
JUNIOR:41170544819

Assinado de forma digital por
GILVAN FERREIRA DE SOUZA
JUNIOR:41170544819
Dados: 2025.10.09 16:28:50 -03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR

Prefeito do Município de Santo André



Autenticar documento em <https://camara.enspaper.cmsandree.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360036003500360037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº
2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

**Laudo de Avaliação****Interessado:** Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária**Objetivo:** Avaliação de imóvel público – Atualização de valor**Endereço:** Rua Araribóia esquina com Avenida Mauricio de Medeiros – Bairro Jardim Irene**Metodologia:** NBR 14653 - Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos**Classificação Fiscal:** 11.293.021**1 - Características do Imóvel:****1.1- Lote lindeiro original – Classificação Fiscal -11.293.002**

O terreno tem forma irregular, plano, e de acordo com Quadra Fiscal anexa com as seguintes dimensões:

$$\text{Área} = 292 \text{ m}^2$$

1.2- Área objeto de estudo – 11.293 – parte do viário – atual 11.293.021

O terreno tem forma irregular, plano, e de acordo com matrícula nº 184.239 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André com as seguintes dimensões:

7,01 m – frente para Rua Araribóia

(20,62+1,32+3,56+2,97)m – frente para Avenida Mauricio de Medeiros

(13,33 + 12,54)m – lado esquerdo – confrontando com lote 02

$$\text{Área} = 66,14 \text{ m}^2$$

Sobre a área em estudo há construção edilícia, mas não será objeto da presente avaliação.

Os lotes estão situados em local com todos os melhoramentos públicos.

2. Cálculo do Valor do Terreno:

De acordo com Pesquisa Imobiliária, cujo critério foi adoção de obter pesquisas de mercado imobiliário com Zona de característica homogênea, temos:

OBS.: Os valores obtidos no laudo CEA 50.07.2024 foram atualizados com base na FMP de 2025.

1.1- Lote original 11.293.002

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros = (15+6)	21,00	25	40	10 min.
Área em m² =	292	ftestada	0,2	
Fator condições do solo (FNA) =	0,50	fprofund	0,5	
Fator esquina (ce) =	1,15			
Valor p/m2 em FMP (q) =	232,94	R\$ 1.293,72		
Valor do FMP no mês de Referência =	R\$ 5,5539	Mês de referência = Agosto/2025		

$$Pe = S_1 / a_1 \Rightarrow Pe = 292 / 21 \Rightarrow Pe = 13,90 \text{ m com } ft_1 = 1 \text{ e } fp_1 = 1 \text{ e } ce = 1,15$$

$$Vt_1 = S_1 \times 232,94 \text{ FMPs} \times ft_1 \times fp_1 \times ce \times 0,50 \Rightarrow Vt_1 = 292 \times 232,94 \text{ FMPs} \times 1 \times 1 \times 1,15 \times 0,50$$

$$Vt_1 = 39.110,626 \text{ FMPs ou R\$ 217.216,50}$$

1.2- Lote original 11.293.002 + área pública a ser alienada = (66,14)

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros = (6+12,54)	18,54	25	40	10 min.
Área em m² = (292+66,14) =	358,14	ftestada	0,2	
Fator condições do solo (FNA) =	0,50	fprofund	0,5	
Fator esquina (ce) =	1,15			

$$Pe = S_2 / a_2 \Rightarrow Pe = 358,14 / 18,54 \Rightarrow Pe = 19,31 \text{ m com } ft_2 = 1 \text{ e } fp_2 = 1$$

$$Vt_2 = S_2 \times 232,94 \text{ FMPs} \times ft_2 \times fp_2 \times ce \times 0,50 \Rightarrow Vt_2 = 358,14 \times 232,94 \text{ FMPs} \times 1 \times 1 \times 1,15 \times 0,50$$

$$Vt_2 = 47.969,45 \text{ FMPs ou R\$ 266.084,29}$$

Valor do terreno objeto de alienação = $Vt = (Vt_1 - Vt_2) \Rightarrow Vt = (47.969,45 - 39.110,626) \text{ FMPs}$
 $\Rightarrow Vt = 8.858,824 \text{ FMPs ou R\$ 49.201,02}$



Autenticar documento em <https://camadasempub.com.br/autenticidade> com o identificador 360036003500360037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 38.08.2025

Processo nº 8.157/2020

Folha 02/02

O valor do terreno de **66,14 m²** de classificação fiscal 11.293.021, aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação será de:

VT = 8.858,824 FMPs ou R\$ 49.201,02

3 – Considerações Finais:

A Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André encerra o presente laudo, que consta de 02 duas folhas digitadas, datada e assinada.

Santo André, 25 de Agosto de 2025.

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



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 360036003500360037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 40, DE 09.10.2025

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

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR, 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 14.450/2024,

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

Art. 1º Fica desafetado da categoria de bem de uso comum do povo, passando à categoria de bem público dominial, o terreno de propriedade do Município de Santo André, com 66,14 m² (sessenta e seis metros e quatorze decímetros quadrados), de classificação fiscal nº 11.293.021, pertencente à matrícula nº 184.239 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, conforme planta e demais elementos constantes do processo administrativo nº 14.450/2024, com as seguintes características:

“Um terreno situado na Rua Araribóia no Jardim Irene, que assim se descreve: inicia-se no ponto A, localizado no alinhamento predial da Rua Araribóia, distante 34,04m da interseção dos prolongamentos dos alinhamentos prediais desta e da Rua Aristides Lobo; daí segue no azimuth 107°26'03”, pelo alinhamento predial da Rua Araribóia, numa distância de 7,01m, até o ponto B; daí deflete à direita e segue no azimuth 198°10'19”, numa distância 20,62m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto C; daí deflete à direita e segue no azimuth 288°10'27”, numa distância de 1,32m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros) até o ponto D; daí deflete à esquerda e segue no azimuth 198°10'19”, numa distância de 3,56m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto E; daí deflete à direita e segue no azimuth 294°14'12”, numa distância de 2,97m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto F; daí deflete à direita e segue no azimuth 29°30'07”, numa distância de 13,33m, confrontando com o imóvel nº 51 da Rua Araribóia, de Classificação Fiscal nº 11.293.002, numa distância de 13,33m, até o ponto G; daí segue no arco de curva de raio de 8,60m, concordância dos alinhamentos prediais projetados no loteamento da Avenida Maurício de Medeiros e da Rua Araribóia, em um





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

desenvolvimento de 12,54m, confrontando com o imóvel nº 51 da Rua Araribóia, de Classificação Fiscal nº 11.293.002, até encontrar o ponto A de início desta descrição, o perímetro acima descrito perfaz uma área de 66,14m².”

Art. 2º Fica o Município autorizado a alienar a área descrita no art. 1º desta lei, exclusivamente na modalidade leilão, nos termos do inciso I, do art. 76, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, avaliada em R\$ 49.201,02 (quarenta e nove mil, duzentos e um reais e dois centavos), equivalentes a 8.858,824 (oito mil, oitocentos e cinquenta e oito inteiros e oitocentos e vinte e quatro milésimos) de unidades de Fator Monetário Padrão – F.M.P., observadas as disposições do edital de licitação e demais cautelas legais.

§ 1º O valor estabelecido no *caput* deste artigo poderá ser pago em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais, corrigidas monetariamente, acrescidos juros de 1% (um por cento) ao mês, devendo a primeira prestação ser paga em até 30 (trinta) dias após a data da efetiva alienação.

§ 2º O pagamento correspondente à aquisição do imóvel será efetuado em moeda corrente nacional, observadas as demais disposições previstas na Lei nº 10.432, de 04 de novembro de 2021.

§ 3º 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 previstos no § 11, do art. 100, da Constituição Federal.

§ 4º Em caso de mora no pagamento de qualquer das parcelas incidirão juros, multa e atualização monetária idênticos aos aplicáveis aos tributos municipais.

§ 5º O valor estabelecido no *caput* deste artigo será atualizado na data da efetiva alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão – F.M.P. vigente do Município.

Art. 3º 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, 09 de outubro de 2025.

GILVAN FERREIRA DE
SOUZA
JUNIOR:4117054481
9

Assinado de forma digital por
GILVAN FERREIRA DE SOUZA
JUNIOR:41170544819
Dados: 2025.10.09 16:30:04
-03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360036003500360037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.