



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Santo André, 11 de outubro de 2022.

PC nº 187.10.2022

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 37**, de 11 de outubro de 2022, que autoriza a alienação de bem público dominical, situado na Rua Tamarutaca, na Vila Guiomar, no Município de Santo André, mediante licitação na modalidade leilão.

Primeiramente, importante destacar que o imóvel em questão é um bem dominical, que, nos termos do art. 101 do Código Civil, são bens que podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Desta forma, se faz necessário o presente projeto de lei para autorizar a sua alienação.

Como é de conhecimento geral, os dois anos consecutivos da pandemia, decorrente do Coronavírus, trouxeram grande impacto na economia mundial, afetando, logicamente, a economia do nosso município.

Destacamos que a pretendida alienação trará recursos para a Administração Pública.

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.

PAULO
HENRIQUE PINTO
SERRA:16668560
881

Assinado de forma digital
por PAULO HENRIQUE
PINTO
SERRA:16668560881
Dados: 2022.10.11
11:33:55 -03'00'

PAULO SERRA
Prefeito

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



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 330032003800320031003A005000, 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 37, DE 11.10.2022

AUTORIZA a alienação de bem público dominical, situado na Rua Tamarutaca, na Vila Guiomar, no Município de Santo André, mediante licitação na modalidade leilão.

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

CONSIDERANDO o que consta do processo administrativo nº 13.617/2021

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

Art. 1º Fica o Município autorizado a alienar, mediante licitação na modalidade leilão, a área pública, com 9.179,65 m² (nove mil, cento e setenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), pertencente à matrícula nº 173.376 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, de classificação fiscal nº 17.215.006, localizada na Rua Tamarutaca, nº 173, na Vila Guiomar, conforme plantas e demais elementos instrutórios constantes do processo administrativo nº 13.617/2021, com a seguinte descrição:

“Uma área de terreno situada na Vila Guiomar, que se inicia no ponto 33, localizado no alinhamento da Rua Tamarutaca e na confluência com a Rua Leão; deste ponto, segue pelo alinhamento da Rua Tamarutaca, na distância de 95,00m até o ponto 34; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta na distância de 44,85 m, até o ponto P1; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 10,55m até o ponto P2; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta na distância de 25,90m até o ponto P3; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta na distância de 2,65m até o ponto P4; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 9,00m até o ponto P5 sendo que do ponto P1 ao ponto P5–confronta com parte do mesmo lote; do ponto P5 deflete à direita e segue com azimute 230°47’35”, confrontando com o lote fiscal 17.215.004, na distância de 98,10m até o ponto 38; deste ponto segue no mesmo alinhamento, na distância de 12,10m até o ponto O1; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 327°53’51”, na distância de 87,10m até o ponto O2, confrontando do ponto 38 ao O2 com a Rua Leão; deste ponto O2 deflete à direita e segue em curva, confrontando com a Rua Tamarutaca, na distância de 4,55m, até o ponto 33, de onde teve início esta descrição, encerrando uma área total de 9.179,65m² (nove mil, cento e setenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados).” Classificação Fiscal nº 17.215.006.”





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Art. 2º Para fins da alienação de que trata esta lei, observadas as disposições do edital de licitação e demais cautelas legais, a área está avaliada em R\$ 11.519.112,25 (onze milhões, quinhentos e dezenove mil, cento e doze reais e vinte e cinco centavos), equivalente a 2.424.821,018 FMP's (dois milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil, oitocentos e vinte um e dezoito milésimos de unidades de fator monetário padrão).

§ 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, devendo a primeira prestação ser paga em até 30 (trinta) dias após a data da efetiva alienação.

§ 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.

§ 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 da alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão - FMP 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, 11 de outubro de 2022.

PAULO
HENRIQUE PINTO
SERRA:16668560
881

Assinado de forma
digital por PAULO
HENRIQUE PINTO
SERRA:16668560881
Dados: 2022.10.11
11:34:47 -03'00'

**PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL**



Laudo de Avaliação

Interessado: Secretaria de Assuntos Jurídicos

Objetivo: Avaliação de imóvel público

Endereço: Rua Tamarutaca esquina com Rua Leão - Bairro Vila Guiomar

Metodologia: NBR 14653-2 - Método Comparativo Direto (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)

Classificação Fiscal: 17.215 parte do lote 1

1 - Características do Imóvel:

O terreno possui formato irregular, com pequeno declive para os fundos, e de acordo com Quadra fiscal anexa com as seguintes dimensões:

Frente = 95,00 m – frente para Rua Tamarutaca

Frente = (87,10 + 4,55) m – frente para a Rua Leão

Lado esquerdo = (44,85+10,55+25,90+2,65+9) m

Fundos = (98,10+12,10) m

Área de 9.179,65 m²

Há no lote 12 galpões, sendo alguns com estrutura metálica e cobertura de telhas de fibrocimento e outros com paredes de alvenaria, com piso em cimento rústico, possui banheiros, com paredes de alvenaria e revestimento de azulejos, piso cerâmico, em regular estado de conservação, as louças e metais, parte elétrica e hidráulica em regular estado de conservação.

Área construída = 2.750,00 m².

Possui muro de colunas de concreto e fechamento em alvenaria em todo o perímetro do lote, com altura de 2,00 m, perfazendo área de 593,00 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 pela Pesquisa Imobiliária anexa e pelas características do local será avaliado como área industrial.

Dados	Grupo IV	Profundidade		frente Referência
		Mín.	Máx.	
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	ZN10	25	40	10 min
Zona de avaliação	95,00	Ftestada= Não se aplica		
Testada (a) em metros =	9.179,65	Fprofund= Não se aplica		
Área em m ² =	0,70	R\$ 1.654,32		
Fator topografia =	348,241	Mês de referência =		Abr/22
Valor p/m2 em FMP (q) =	4,7505			
Valor do FMP no mês de Referência =				

$V_t = A_t \times 348,241 \text{ FMPs} \times 0,70 \Rightarrow V_t = 9.179,65 \times 348,241 \text{ FMPs} \times 0,70$

O cálculo do valor do terreno de **9.179,65 m²** aplicados os critérios de avaliação será:

VT = 2.237.711,346 FMPs ou R\$ 10.630.247,75

3- Cálculo do valor da Benfeitoria:

Método de Ross/Heideck $\Rightarrow \text{Foc} = R + K * (1-R)$ Índice SINDUSCON CUB – Galpão

Área construída em m ²	Tipologia do imóvel	Fator construtivo adotado	Valor CUB ABR/2022 (estimativo) em R\$	Idade Aparente em anos	Grau de Obsolescência Foc	Valor VB em R\$
Vb1 2750	Galpão	0,612	955,00	40	0,45	723.269,25
K 1 =0,515 R=0,20 VB= S x fc x CUB x Foc \Rightarrow VB ₁ =						723.269,25

Valor do muro – valor por m² de construção de alvenaria com estrutura de concreto = R\$ 279,25 (índice PINT)



Handwritten signatures and initials.



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 29.05.2022

Processo nº 13.617/2021

Folha 2/2

Substituindo-se por valores temos: $V_b = \text{Area} \times V_{lr}/m^2 \rightarrow V_b = 593 \times R\$ 279,25$
 $V_{b_2} = 34.858,488 \text{ FMPs ou R\$ } 165.595,25$

4- Cálculo do valor do imóvel:

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

$V_i = V_t + V_{B_1} + V_{B_2} \Rightarrow V_i = R\$ 10.630.247,75 + R\$ 723.269,25 + R\$ 165.595,25$

$V_i = R\$ 11.519.112,25$

O cálculo do valor do imóvel com terreno de **9.179,65 m²** e com área construída de **2.750 m²**, aplicados os critérios de avaliação será:

VT = 2.424.821,018 FMPs ou R\$ 11.519.112,25

5 – Considerações Finais:

Nada mais havendo a informar, a Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André, encerra o presente laudo, que consta de 2 (duas) folhas, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 05 de Maio de 2022.

Arq. Luiz Carlos Rodrigues

Presidente da Comissão Especial de Avaliação

Arq. Anna Maria Barbosa de Mello

Membro da Comissão Especial de Avaliação

Arq. Vera Lucia Ferreira Lima Uchida

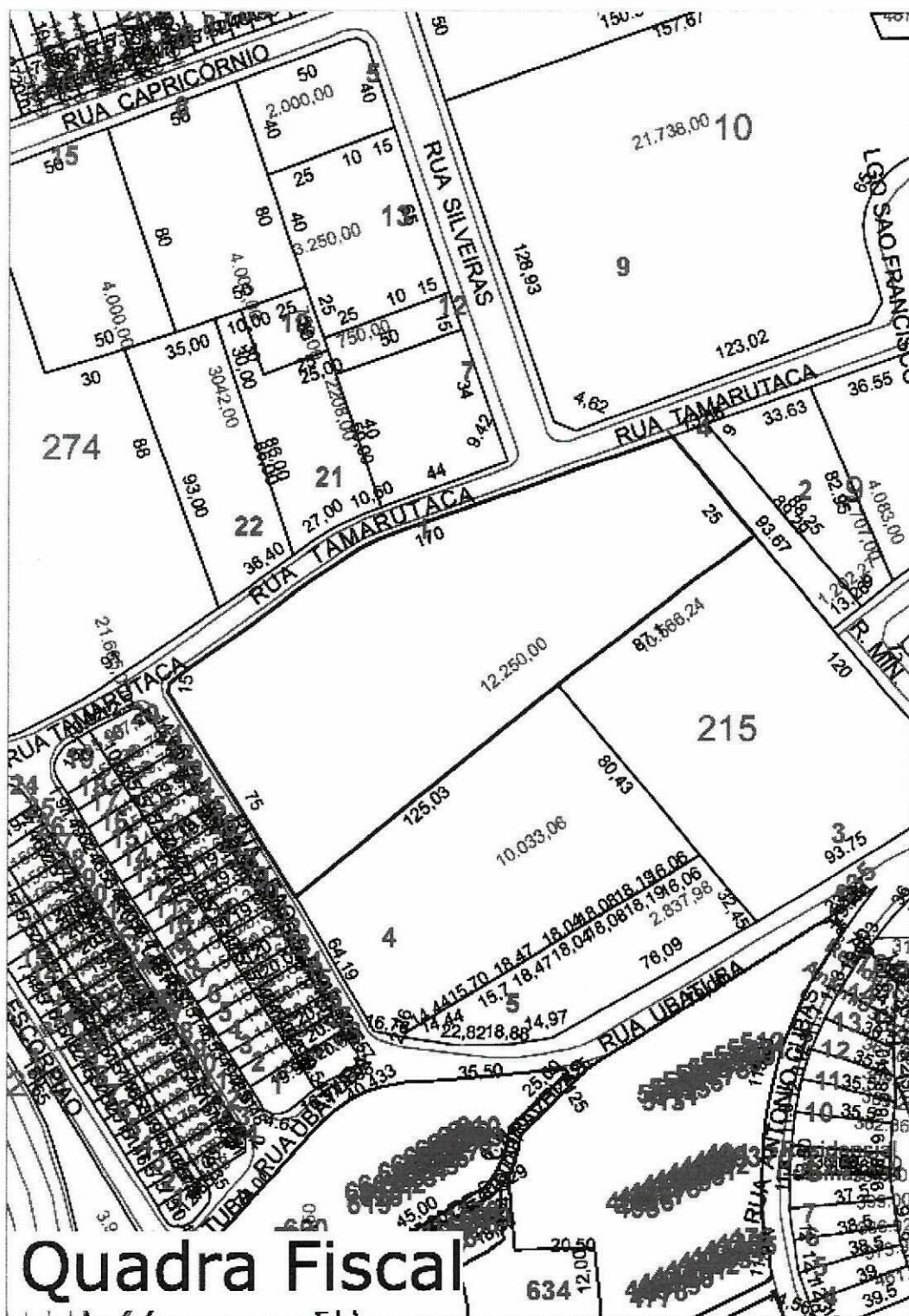
Membro da Comissão Especial de Avaliação



pl. 32



Geoprocessamento



- LEGENDA**
- SOT
 - Faixa Não Edificante
 - Faixa Não Edificante Toponímia
 - Área do Lote
 - Cota do Lote
 - Rio e Corrego
 - Lote Vinculado
 - Lote Toponímia
 - Lote
 - Quadra Toponímia
 - Nome da Rua
 - Lote Condomínio
 - Passagem Servidão
 - Servidão Toponímia
 - Ferrovia
 - Ferrovia Toponímia

Quadra Fiscal

Prefeitura Municipal de Santo André - 6/5/2022
Localização do Lote: Setor Fiscal:17 Quadra: 215 Lote: 1

As informações das redes de infraestrutura (água, esgoto, gás, energia, iluminação e dutos) devem ser solicitadas diretamente ao órgão ou concessionária responsável pelo serviço.



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330032003800320031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Valor Instr.	Área Terreno	Endereço	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m² homogeneizado
1.100.000,00	495	AVN GAGO COUTINHO, 340 - VL. SACADURA CABRAL, SANTO ANDRÉ - SP	123,90	139,39	1,13	526,27
1.100.000,00	495	AVN GAGO COUTINHO, 366 - VL. SACADURA CABRAL, SANTO ANDRÉ - SP	123,90	139,39	1,13	526,27
1.100.000,00	1440	AVN GAGO COUTINHO, 380 - VL. SACADURA CABRAL, SANTO ANDRÉ - SP	123,90	139,39	1,13	296,03
1.100.000,00	524	RUA CANANÉIA, 218 - PRINCIPE DE GALES	123,90	139,39	1,13	91,84
1.100.000,00	524	RUA CANANÉIA, 218 - PRINCIPE DE GALES	123,90	139,39	1,13	112,99
1.100.000,00	500	RUA GRÃ-BRETANHA, 150 -, VL. PRINCIPE DE GALES, SANTO ANDRÉ - SP	123,90	139,39	1,13	104,20
320.000,00	232	RUA CANANÉIA, 89	123,90	139,39	1,13	326,65
857.500,00	325	RUA ANDRADINA, 662 VL. PRINCIPE DE GALES, SANTO ANDRÉ - SP	147,13	139,39	0,95	526,19
1.100.000,00	325	RUA ANDRADINA, 662 - CONF. PROC. REV. 22043, VL. PRINCIPE DE GALES, SANTO ANDRÉ - SP	147,13	139,39	0,95	196,36
1.100.000,00	421	RUA CRUZEIRO, 109 -, VL. VALPARAISO, SANTO ANDRÉ - SP	131,65	139,39	1,06	344,11
1.100.000,00	400	AVN ATLÂNTICA, 1035 - E 1039, VL. VALPARAISO, SANTO ANDRÉ - SP	178,11	139,39	0,78	412,68
1.100.000,00	644	RUA CLARA, 208 - VL. SACADURA CABRAL, SANTO ANDRÉ - SP	100,67	139,39	1,38	407,33
1.100.000,00	500	RUA HERMÍNIA LOPES LOBO, 104 -, VL. PALMARES, SANTO ANDRÉ - SP	92,92	139,39	1,50	210,31
1.100.000,00	1703	RUA LAURO MULLER, 335 -, VL. SACADURA CABRAL, SANTO ANDRÉ - SP	92,92	139,39	1,50	185,35
1.100.000,00	1093	AVN PRESTES MAIA, -, SANTA MARIA, SANTO ANDRÉ - SP	147,13	139,39	0,95	140,67
1.100.000,00	1062	AVN PRESTES MAIA, -, SANTA MARIA, SANTO ANDRÉ - SP	147,13	139,39	0,95	140,67
1.100.000,00	800	ALM FRANCISCO ALVES, 105 -, VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	240,06	139,39	0,58	345,28
1.100.000,00	2000	RUA MONÇÕES, DAS, 449 -, VL. ALPINA, SANTO ANDRÉ - SP	309,76	139,39	0,45	473,63
1.100.000,00	800	AVN DOM PEDRO II, 339 - E 347 ESQUINA RUA DAS MONÇOES	309,76	139,39	0,45	66,31
1.100.000,00	800	RUA MONÇÕES, DAS, 345	309,76	139,39	0,45	47,36
1.100.000,00	800	RUA MONÇÕES, DAS, 602 -, VL. ALPINA, SANTO ANDRÉ - SP	309,76	139,39	0,45	544,67
1.100.000,00	800	RUA MONÇÕES, DAS, 602 -, VL. ALPINA, SANTO ANDRÉ - SP	309,76	139,39	0,45	544,67
1.100.000,00	573	RUA GONZAGA FRANCO, 330 - VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	154,88	139,39	0,90	271,12
1.100.000,00	728	RUA MONÇÕES, DAS, 1305 -E PÇA MIN S.FILHO, 680 E 684, VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	193,60	139,39	0,72	106,18
1.100.000,00	536	RUA CAPUCHINHOS, DOS, 57 -, VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	154,88	139,39	0,90	106,04
1.100.000,00	868	RUA PITANGUEIRAS, DAS, 735 -, VL. ALPINA, SANTO ANDRÉ - SP	232,32	139,39	0,60	460,53
1.100.000,00	725	RUA MONÇÕES, DAS, 1305 -E PÇA MIN S.FILHO, 680 E 684, VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	232,32	139,39	0,60	470,36
1.100.000,00	650	RUA GONZAGA FRANCO - VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	232,32	139,39	0,60	536,29
1.100.000,00	725	RUA MONÇÕES, DAS, 1305 -E PÇA MIN S.FILHO, 680 E 684, VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	232,32	139,39	0,60	487,78
1.100.000,00	506	RUA GONZAGA FRANCO - VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	232,32	139,39	0,60	374,41
1.100.000,00	523	RUA CAPUCHINHOS, DOS - VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	232,32	139,39	0,60	313,94
1.100.000,00	725	VL. ALPINA	232,32	139,39	0,60	463,39
1.100.000,00	650	RUA GONZAGA FRANCO - VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	232,32	139,39	0,60	569,32
1.100.000,00	650	RUA GONZAGA FRANCO - VL. GUIOMAR, SANTO ANDRÉ - SP	232,32	139,39	0,60	680,08

MEDIA 335,57
30% ACIMA 436,24
30% ABAIXO 234,90

MEDIA SANEADA 348,24 FMPs
R\$ 1.654,32



Este documento é digitalmente assinado com o identificador 330032003800320031003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

1.64



63 Rua Leão
São André, São Paulo

Google

Street View - jul. 2021

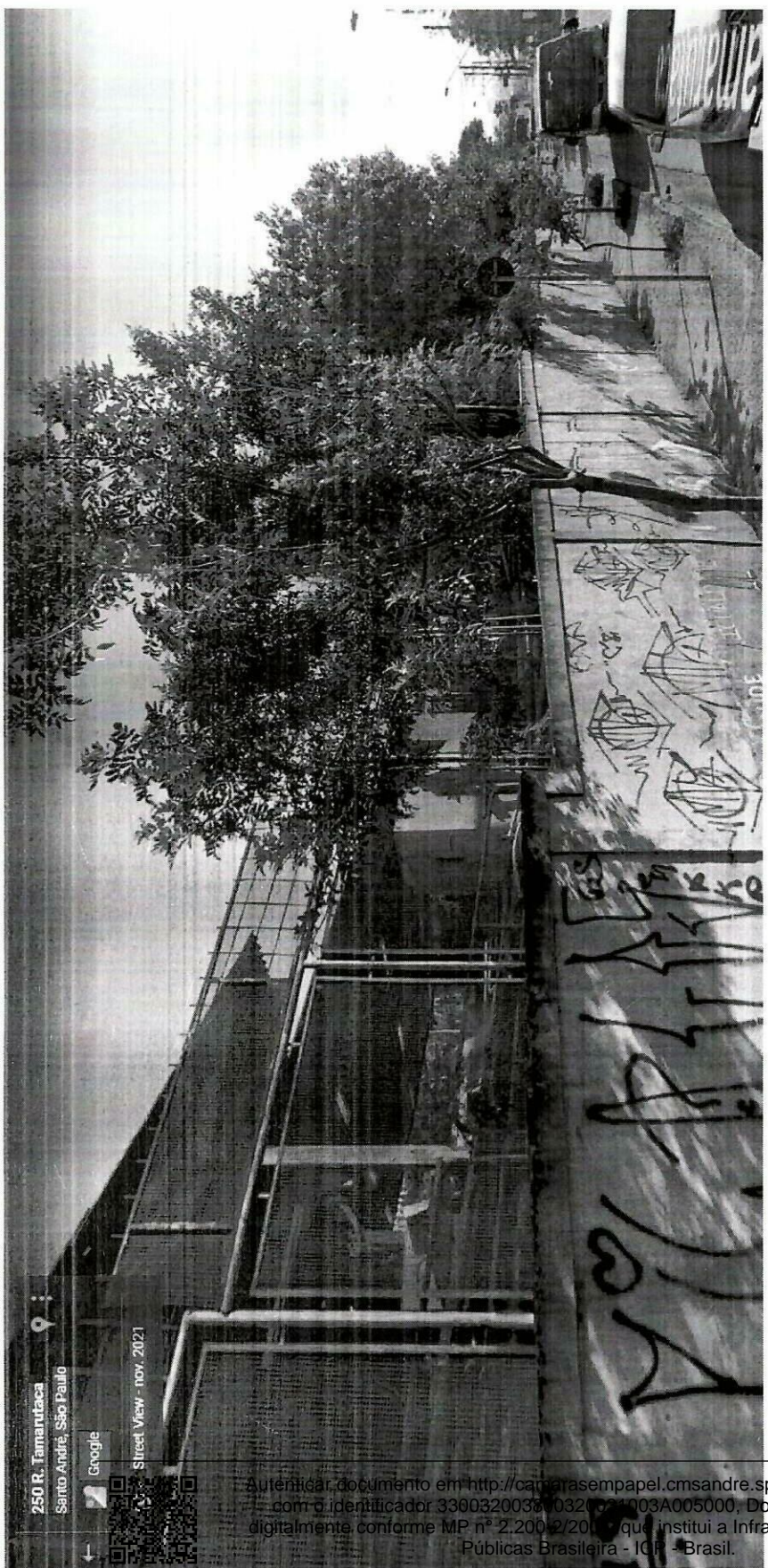


Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330032003800320031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em www.camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade com o identificador: 38403263000320031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.204-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

12.67



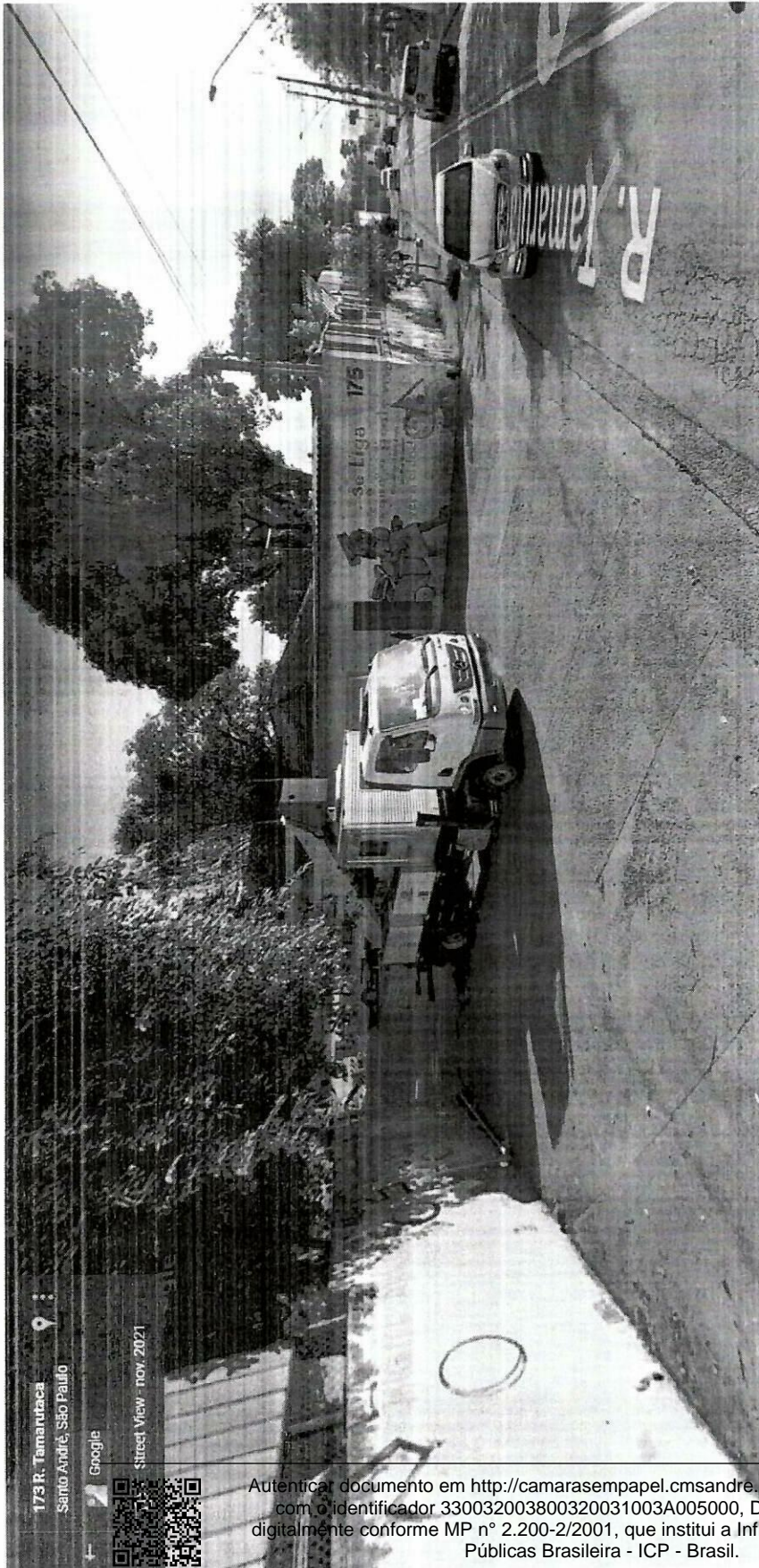
250 R. Tamandua

Santo André, São Paulo



Street View - nov. 2021

Autenticar documento em <http://cam.grasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 33003200380032003A003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



173 R. Tamarutaca
São Paulo, São Paulo

Google

Street View - nov. 2021



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330032003800320031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330032003800320031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - CP - Brasil.