



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA _
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ
- SP

PROCESSO N.

CHARLES NIZAR DE SOUZA FERREIRA, brasileiro, solteiro,
nascido em São Paulo, em 29/10/1995, CPF N°
112.279.418-02, residente à Rua João Abelhy nº 180, ap 176
Plano 1, São Bernardo do Campo - SP, CEP 09895-550, na
condição de cidadão, com fulcro no artigo 1° da lei N°
4.717/65, vem propor

AÇÃO ANULATÓRIA

Em face de **PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ** pessoa jurídica de
direito público, CNPJ n° 46.522.942/0001-30, Praça IV
Centenário, 1 - Centro, Santo André - SP, CEP 09040-905,
pelos motivos de fato e de direitos expostos a seguir:



1. DA GRATUIDADE

O autor está como demandante em ação popular ante o ato lesivo ao patrimônio público, como se irá comprovar.

Assim faz jus a concessão dos benefícios da justiça gratuita nos termos do artigo 5º, inciso LXXIII, da Constituição Federal.

2. DO OBJETO

A lei N° 10.614, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2022 (em anexo),¹ que autorizou a alienação do imóvel de classificação fiscal n° 01.043.040, pertencente à matrícula n° 173.242, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, com área de 7.685,45 m² (sete mil, seiscentos e oitenta e cinco metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), situado à Rua General Canavarro, esquina com a Avenida Industrial, Bairro Utinga,, por a área está avaliada em R\$ 15.651.968,93 (quinze milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e noventa e três centavos), bem como o Laudo de avaliação CEA 24.04.2022 do processo administrativo n° 20.443/2015.

¹<http://www4.cmsandre.sp.gov.br:9000/normas/30299>



3. DA OCULTAÇÃO DE DADOS PÚBLICOS PELA RÉ

É de conhecimento da comarca que diversos imóveis da ré que foram autorizados a alienações foram contestados judicialmente sob o fundamento de que apresentam o laudo inconsistências a desvalorizar os imóveis.

Ao que aparenta, as inconsistências ocorrem sobretudo se dão em imóveis com potencial imobiliário.

Desde a ação dos autos 2043794-37.2023.8.26.0000, que foi juntado naquela ação o valor venal do imóvel, ocorre que após aquela ação a prefeitura oculta os dados de valores venais dos imóveis públicos, não sendo possível emitir certidão de valores venais daqueles.

A exemplo.



www.santoandre.sp.gov.br diz
Não existe lançamento de IPTU para o ano de 2023

Página Inicial Certidões

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Classificação Fiscal < [Clique aqui e veja como preencher a classificação fiscal](#)

Setor:
01

Quadra:
043

Lote:
040

Ano:
2023

Emitir

<https://www.santoandre.sp.gov.br/PortalServico/Certidoes/ValorVenal.aspx>

Essas informações não são as únicas a desaparecerem do domínio público, o executivo não mais instrui os projetos de leis de desafetação e autorizativos de alienações com os laudos de avaliações dos imóveis.

Tal prática aparentemente busca dificultar o controle social das obscuras transações imobiliárias que vem ocorrendo no município.

4. DOS FATOS



O projeto de lei 18-22 que culminou na lei de efeitos concretos n° 10.614/2022.

(<http://www4.cmsandre.sp.gov.br:9000/normas/30305>)

Ocorre que após a análise se verificou que o laudo não condizia com a realidade, e a licitação passou a ser monitorada para verificar quem seria o possível beneficiário, presumindo-se ser alguma construtora.

No dia 25/01/2024, o imóvel foi licitado por preço mínimo de R\$ 16.664.462,36 , sendo a única concorrente a construtora Patriani (empresa cujo o sócio é amigo do prefeito), no qual por não atender aos requisitos do edital quanto ao tempo de pagamento foi desclassificada.

A licitação então foi julgada fracassada.

Dessa forma subsiste ainda o dano ao patrimônio na medida que nos termos do art. 3 da Lei Ordinária municipal N° 10432/202 (em anexo)“ Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado, os bens imóveis do Município **poderão ser disponibilizados para venda direta**, podendo ser realizado um segundo leilão público, com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de avaliação vigente.”

Sendo necessária a presente ação.

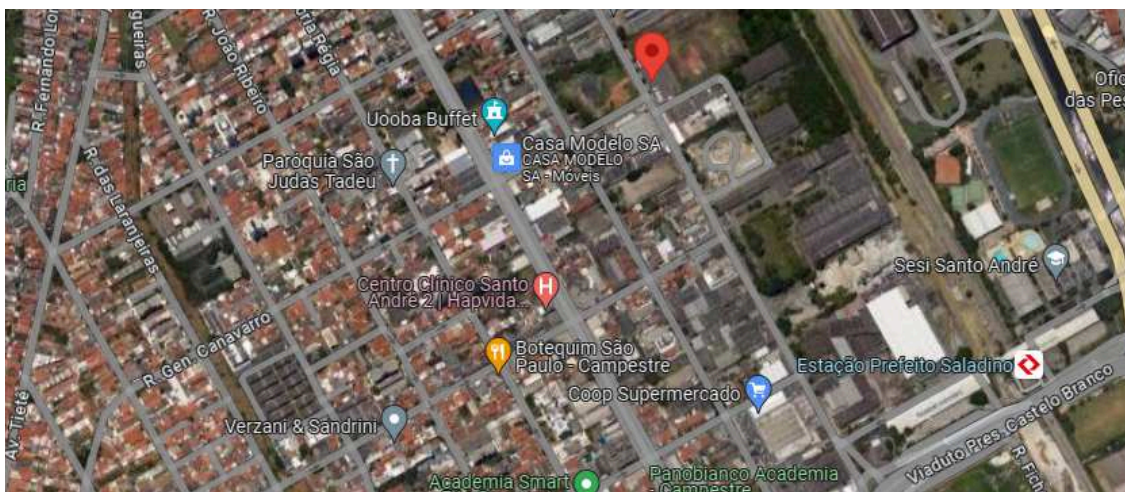
3. DO DIREITO -

DAS INCONSISTÊNCIAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

3.1. DA CLASSIFICAÇÃO COMO ZONA INDUSTRIAL

O imóvel situa-se em ponto estratégico e de grande potencial imobiliário.

O imóvel está localizado na Av. Industrial, altura do nº 2400, Campestre, Santo André - SP:



<https://www.google.com/maps/place/Av.+Industrial,+2400+-+Jarдим,+Santo+Andr%C3%A9+-+SP,+09080-501/@-23.6348428,-46.5441759,794m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ce42cc202ffcef:0x5a38d3229ade03f3!8m2!3d-23.6349201!4d-46.5415763!16s%2Fq%2F11cs6r52h9?entry=ttu>



O imóvel se encontra a cerca de 780 metros da estação de trem Prefeito Saladino, tem acesso fácil à av. Prestes Maia que dá acesso à Rodovia Anchieta e ao corredor ABD.

Conforme artigo científico da USP², se nota que a Av. Industrial, embora o nome, deixou de ser um polo industrial, e passou por diversas operações urbanas.

Segundo outro artigo científico da USP:

Entre os bairros lindeiros ao perímetro do Eixo, os mais valorizados são o bairro Jardim e o Campestre (que foram loteados na década de 1920, como já assinalado) e que têm entre seus limites a Avenida Industrial. São bairros de ruas largas, arborizadas, dotadas de toda infra-estrutura, por onde se vê poucas pessoas nas ruas, a não ser nas ruas e avenidas de maior concentração comercial e de serviços. O bairro Jardim, particularmente, vem passando por um processo de verticalização intenso nas últimas décadas, com a inauguração de edifícios de alto padrão que se destacam pela arquitetura arrojada e pela quantidade e de

²https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-18102006-103742/publico/F_capitulo5.pdf



seguranças que neles trabalham. Do ponto de vista de equipamentos públicos, além de uma escola estadual que funciona atualmente como diretoria de ensino, o maior equipamento vinculado ao bairro é o Parque Celso Daniel; de resto, academias, bares, restaurantes, danceterias, "buffets", boutiques, escolas particulares distribuem-se pelas principais vias do bairro e atendem clientes de outros lugares da cidade.

https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-18102006-103742/publico/F_capitulo5.pdf

Todavia se verifica que muito embora o imóvel não esteja situado em zona industrial, foi avaliado como se fosse, o que evidentemente não é.

Ademais, não se ouse dizer que é área industrial pois se localiza na Av. Industrial, pois nesse raciocínio a Rua



Itália³ era passer na Itália e a rua das Orquídeas⁴ era para ter diversas Orquídeas.

Além disso, a única construtora que sinalizou interesse, demonstrou que construiria um empreendimento residencial.

É de se presumir que uma construtora tem a visão mercadológica de não construir um empreendimento residencial no meio da zona industrial.

Sendo apontado esta inconsistência que leva a desvalorização da avaliação do imóvel.

3.2. DA AUSÊNCIA DE FATOR DE VALORIZAÇÃO DE MÚLTIPLAS FRENTE

O imóvel possui 3 frentes:

³https://www.google.com/search?q=rua+italia+santo+andre&oq=rua+italia+santo+andre&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyDggAEUYJxg5GIAEGIoFMgWIARAAGoYDxqWGB4yCAgCEAAyFhgeMggIAxAAGBYHjIKCAQQABqPGBYYHjIKCAUQABqPGBYYHjIKCAYQABqPGBYYHtIBCDI5ODJqMGo5qAIAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8

⁴https://www.google.com/search?q=rua+das+orqu%C3%ADdeas+santo+andr%C3%A9&oq=rua+das+orqu%C3%ADdeas+sant&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqBwgAEAAyqAQyBwgAEAAyqAQyBggBEEUYOTIICAIQABqWGB4yCAgDEAAyFhgeMgoIBBAAGA8YFhgeMgoIBRAAGA8YFhgeMggIBhAAGBYHjIKCAcQABqPGBYYHjIKCAqQABqPGBYYHjIICAKQABqWGB6oAgCwAgA&sourceid=chrome&ie=UTF-8



<https://www.google.com/maps/place/Av.+Industrial,+2400+-+Jardim,+Santo+Andr%C3%A9+-+SP,+09080-501/@-23.6349982,-46.541914,132m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ce42cc202ffcef:0x5a38d3229ade03f3!8m2!3d-23.6349201!4d-46.5415763!16s%2Fg%2F11cs6r52h9?entry=ttu>

Ocorre que no laudo de avaliação não possui esse fator de valorização:



2 - Cálculo do valor do terreno:
 O valor unitário por m² foi obtido pela Pesquisa Imobiliária anexa. Para efeito de c considerado o valor do lote com uma fna de largura = 5,50 m, assim:
Area da faixa (S_{FNA}) = 5,50 x 104,10 ⇒ S_{FNA} = 572,55 m² sendo aplicado o fator de deprec

Dados		Profundidade		frente	
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653		Grupo IV	Min.	Máx.	Referência
Zona de avaliação	ZNI10		25	40	10
Testada (a) em metros =	100,00				min
Área em m ² = (7.685,45 - 572,55) =	7.112,90				
Fator declividade =	0,95	Ftestada=	Não se aplica		
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund=	Não se aplica		
valor p/mz em FMP (q) =	468,73		R\$ 2.226,70		
Valor do FMP no mês de Referência =	4,7505		Mês de referência = Abr/22		
Fn = 1 e ft = (a/a _r) ^{0,20} → ft = 1					

Ocorre que o laudo confeccionado pela ré ostenta natureza de documento público sendo certo que tem por finalidade captar o mais próximo possível as reais características e valor do imóvel, segundo normas da ABNT.

Outrossim, ao não prever esse fator de valorização, impacta negativamente na real avaliação do valor do imóvel.

3.3. DA DESCONSIDERAÇÃO DA METRAGEM TOTAL DO IMÓVEL PARA FINS DE AVALIAÇÃO

O laudo de avaliação desconsidera para fins de avaliação uma área de 572,55 metros quadrados:

Dados

fator de ajuste - t 53 Grupo IV

Zona de avaliação ZNI10

Profundidade

Min.	Máx.	frente
25	40	Referência
		10 min

Testada (a) em metros = 100,00

Área em m² = (7.685,45 - 572,55) = 7.112,90

Fator declividade = 0,95

Coef. de esquina/ múltiplas frentes = 1,00

Valor p/m2 em FMP (q) 468,73

Valor do FMP no mês de referência = 4,7505

Fp = 1 e ft = (a/ar)^{0,20} ⇒ ft = 1

Vt = 468,73 FMPs x ft x fp x (S + (SFNA x 0,50))x0,95 ⇒ Vt = 468,73 FMPs x 1 x 1 x (7.112,90 + (572,55 x 0,50)) x 0,95

Mês de referência = Abr/22

O cálculo do valor da área de **7.685,45 m²** aplicados os critérios de avaliação será:

VT = 3.294.804,532 FMPs ou R\$ 15.651.968,93

A desconsideração dessa expressiva área se dá supostamente ser uma área non aedificandi por ser uma APP (áreas de preservação ambiental).

É fato que embora possua uma faixa non aedificandi, não significa dizer que esta área não existe.

É sabido que por conta dessa restrição de fato o valor do imóvel é afetado, todavia não significa dizer que a área não possua um valor econômico.

O autor traz de exemplo um laudo judicial:



09.1.1. VALOR DO TERRENO PARA ÁREA SEM RESTRIÇÕES (ÁREA ÚTIL):

Área útil do terreno = Área Total – Área de Preservação Permanente (APP)

$V = Vu \times \text{Área útil do terreno}$

Assim, o valor do terreno está compreendido no intervalo do campo de arbitrio da seguinte forma:

CONSTATEENGENHARIA@HOTMAIL.COM – CRICIÚMA / SC – 48 8831.0004

12



Área útil do terreno = 3.285,87 – 2.870,83 = **415,04 m²**

Valor Médio = R\$ 1.164,62 x 415,04

Valor Médio = R\$ 483.363,88 (quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e sessenta e três reais com oitenta e oito centavos);

09.1.2. VALOR DO TERRENO PARA ÁREA COM RESTRIÇÕES (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE):

Planilha de Tratamento de Fatores:

FATORES	ÁREA DE APP
Fator Topografia	0,40
Superfície	1,00
Situação/Localização	0,00
Rede de Abastecimento de Água	1,00
Rede de Fornecimento de Energia	1,00
Rede de Drenagem Pluvial	1,00
Rede Telefônica	1,00
Índice de Aproveitamento	0,00
Taxa de Ocupação	0,00
Total dos Pesos = (soma dos fatores/quantidade)	0,60

https://www.gladiusconsultoria.com.br/files/processos/processo_707.pdf



Ademais, a área poderia ser objeto de compensação ambiental na área de influência do empreendimento ou onde o município determinasse, o que já foi realizado ante o empreendimento do IBIS do parque Celso Daniel e outros empreendimentos na Av. Industrial.

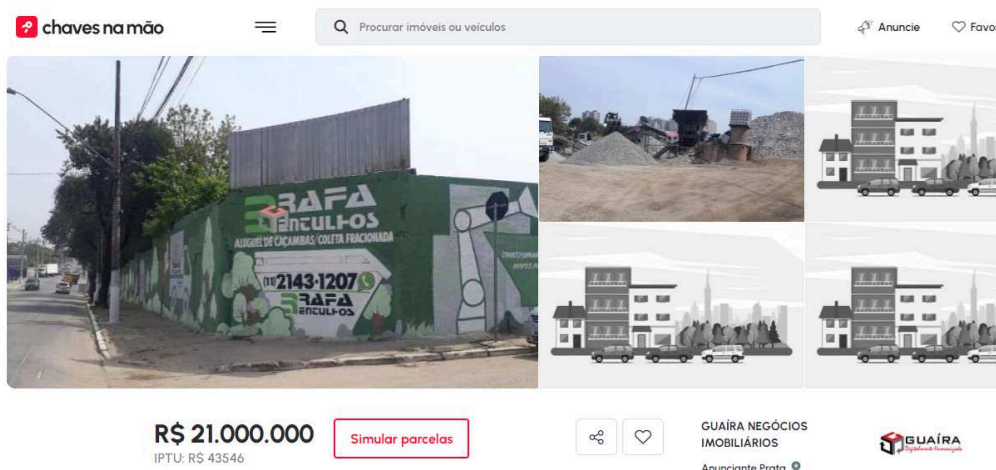
Assim, ao desprezar por completo uma relevante área atribuindo o valor econômico igual a zero, resta claro o impacto negativo no valor final da avaliação, representando prejuízo ao erário público.

3.3. DA DESCONSIDERAÇÃO DA METRAGEM TOTAL DO IMÓVEL PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Conforme se verifica, o laudo estipulou o valor do metro quadrado por cerca de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) o que está aquém dos valores praticados na região:

Valor p/m2 em FMP (q) = 468,73 r profundo = Não se aplica
Valor do FMP no mês de Referência = 4,7505 Mês de referência = Abr/22
 $F_p = 1$ e $f_t = (a/ar)^{0,20} \Rightarrow f_t = 1$
 $V_t = 468,73 \text{ FMPs} \times f_t \times f_p \times (S + (S_{FNA} \times 0,50)) \times 0,95 \Rightarrow V_t = 468,73 \text{ FMPs} \times 1 \times 1 \times (7.112,90 + (572,55 \times 0,50)) \times 0,95$
O cálculo do valor da área de **7.685,45 m²** aplicados os critérios de avaliação será:
VT = 3.294.804,532 FMPs ou R\$ 15.651.968,93

Ocorre que, conforme se verificam diversos imóveis, possui valor superior, a exemplo deste próximo ao imóvel objeto dos autos de cerca de 6 mil metros quadrados:



<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santo-andre-campestre-6160m2-RS21000000/id-9865005/>

Por fim, se verifica ainda que diversos terrenos na Av. Industrial, acima de 6 mil metros quadrados superam a cifra de 20 milhões de reais.

<https://www.chavesnao.com.br/terrenos-a-venda/sp-santo-andre/bairros/avenida-industrial/>

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santo-andre/bairros/jardim/avenida-industrial/lote-terreno_residencial/#onde=Brasil,S%C3%A3o%20Paulo,Santo%20Andr%C3%A9,Bairros,Jardim,Avenida%20Industrial,,,BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ESanto%20Andre%3EBarrios%3EJardim,,,&ordenar-por=preco:DESC



3. DAS CONCLUSÕES

Se verifica as diversas inconsistências em quesitos e fatores do laudo de avaliação impactou negativamente o valor de avaliação do imóvel, e ainda, subsiste o risco de prejuízo ao erário público ante a venda direta com desconto.

4. DAS PUBLICAÇÕES DAS LICITAÇÕES

Já houve casos de licitações foram apenas publicadas no jornal Diário do Grande ABC, o que afasta a concorrência vez que impossível de serem captadas por compiladores de publicações de licitações.

Até mesmo, com a disponibilização no portal e-compras da prefeitura <http://e-compras.santoandre.sp.gov.br/>, também não é captado por compiladores.

Todavia, com a nova lei de licitações, ante a obrigatoriedade da ré de publicar no Portal Nacional de Compras Públicas, certamente haverá atrairá mais interessados na compras dos imóveis.



5. DA MEDIDA LIMINAR LIMINAR - OPINIÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

O artigo 300 do CPC prevê:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Quanto ao direito se mostra a probabilidade na medida que o laudo desvaloriza o imóvel, sendo certo que o artigo 1º da lei de ação popular afirma que são nulos de pleno direito atos que causem dano ao patrimônio público.

Quanto ao perigo de dano, se apresenta na ante o fracasso da licitação anterior, a alienação pode se efetivada de forma direta nos termos da legislação municipal e ainda com desconto, sendo que poderá ocorrer embaraços ou ainda prejudicar terceiros de boa fé.

Assim se faz necessário a medida liminar para suspender a eficácia da lei municipal N° 10.614/2022, impedindo o município de alienar o imóvel em questão ou ainda a averbação da presente ação na matrícula do imóvel



nos termos do artigo 167, inciso I, item 21 da lei n. 6.015/73.

5. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Face o exposto pede e requer a vossa excelência:

1. A concessão dos benefícios da justiça gratuita nos termos do artigo 5º, inciso LXXIII, da Constituição Federal.
2. A intimação do Ministério Público para manifestar acerca do pedido de liminar.
3. A concessão da medida liminar nos termos do artigo 300 do CPC, para suspender os efeitos da lei municipal Nº 10.614/2022, impedindo o município de alienar o imóvel em questão ou ainda a averbação da presente ação na matrícula do imóvel nos termos do artigo 167, inciso I, item 21 da lei n. 6.015/73.
4. A citação do réu, para querendo apresentar defesa, sob pena dos efeitos da revelia nos termos do artigo 344 do CPC.
5. Seja determinada a perícia no imóvel em questão para avaliar o real valor do imóvel de classificação fiscal nº 01.043.040, pertencente à matrícula nº 173.242, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.



6. No mérito seja declarado nulo o laudo de avaliação produzido pela comissão especial de avaliação de imóveis produzido no âmbito do processo administrativo nº 20.443/2015, e a lei Nº 10.614, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2022.
7. A condenação do réu no pagamento ressarcimento das custas para visuzalização da matrícula do imóvel no importe de R\$ 21,13
8. A condenação do réu no pagamento dos honorários advocatícios de praxe nos termos do artigo 85 do CPC.

Dá à causa o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Termos em que pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 29 de janeiro de 2024.

Charles Nizar de Souza Ferreira

OAB/SP 494.911



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL SUPERIOR ELEITORAL
CERTIDÃO

Certifico que, de acordo com os assentamentos do Cadastro Eleitoral e com o que dispõe a Res.-TSE nº 21.823/2004, o(a) eleitor(a) abaixo qualificado(a) está QUITO com a Justiça Eleitoral na presente data .

Eleitor(a): **CHARLES NIZAR DE SOUZA FERREIRA**

Inscrição: **4040 1084 0191**

Zona: 283

Seção: 0378

Município: 70750 - SAO BERNARDO DO CAMPO

UF: SP

Data de nascimento: 29/10/1995

Domicílio desde: 09/05/2012

Filiação: - VALDIVINA DE SOUZA

- JOSE CARLOS DOS SANTOS FERREIRA

Ocupação declarada pelo(a) eleitor(a): ESTUDANTE, BOLSISTA,
ESTAGIÁRIA/ESTAGIÁRIO E ASSEMELHADOS

Certidão emitida às 18:06 em 02/02/2024

Res.-TSE nº 21.823/2004:

O conceito de quitação eleitoral reúne a plenitude do gozo dos direitos políticos, o regular exercício do voto, salvo quando facultativo, o atendimento a convocações da Justiça Eleitoral para auxiliar os trabalhos relativos ao pleito, a inexistência de multas aplicadas, em caráter definitivo, pela Justiça eleitoral e não remetidas, excetuadas as anistias legais, e a regular prestação de contas de campanha eleitoral, quando se tratar de candidatos.

A plenitude do gozo de direitos políticos decorre da inoccorrência de perda de nacionalidade; cancelamento de naturalização por sentença transitada em julgado; interdição por incapacidade civil absoluta; condenação criminal transitada em julgado, enquanto durarem seus efeitos; recusa de cumprir obrigação a todos imposta ou prestação alternativa; condenação por improbidade administrativa; conscrição; e opção, em Portugal, pelo estatuto da igualdade.



Esta **certidão de quitação eleitoral** é expedida gratuitamente.

Sua autenticidade poderá ser confirmada na página do Tribunal Superior Eleitoral na Internet, no endereço: <http://www.tse.jus.br> ou pelo aplicativo e-Título, por meio do código:

D71R.H+YF.CZSX.5CVY



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Santo André, 06 de junho de 2022.

PC nº 092.06.2022

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 18**, de 06 de junho de 2022, que autoriza a alienação de bem público dominical situado na Rua General Canavarro, esquina com a Av. Industrial, Bairro Utinga, Município de Santo André, mediante licitação na modalidade leilão.

Primeiramente, importante destacar que o imóvel em questão é um bem dominical, que fora desapropriado há quase cinquenta anos e que está sem destinação específica.

Nos termos do art. 101 do Código Civil, *os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei*. Desta forma, se faz necessário o presente projeto de lei para autorizar a sua alienação.

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

Como é de conhecimento geral, amplamente divulgado na mídia, os dois anos consecutivos da Pandemia do Covid 19 trouxeram grande impacto na economia mundial, afetando, logicamente, a economia do nosso município.

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:16668560881

Assinado de forma digital
por PAULO HENRIQUE
PINTO SERRA:16668560881
Dados: 2022.06.06 11:12:39
-03'00'

PAULO SERRA
Prefeito

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



Autenticar este documento em <http://camara.santoandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003400390037003A005000, 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 18, DE 06.06.2022

AUTORIZA a alienação de bem público dominical situado na Rua General Canavarro, esquina com a Av. Industrial, Bairro Utinga, 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 dos autos do Processo Administrativo nº 20.443/2015,

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

Art. 1º Fica o Município de Santo André autorizado a alienar, mediante licitação na modalidade leilão, o imóvel de classificação fiscal nº 01.043.040, pertencente à matrícula nº 173.242, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, com área de 7.685,45 m² (sete mil, seiscentos e oitenta e cinco metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), situado à Rua General Canavarro, esquina com a Av. Industrial, Bairro Utinga, no perímetro urbano, com as seguintes medidas e confrontações:

“Um terreno constituído pelos lotes nº 01 a 07, 19, 21 e 22 da quadra nº 05, situado no Bairro Utinga, que assim se descreve: começa no ponto A assinalado na planta, distante 91,90m da Rua General Canavarro, situado na intersecção da divisa dos lotes fiscais 3 e 4, setor 1, quadra 43, com o alinhamento da Rua dos Coqueiros; deste ponto segue por esta divisa na distância de 104,10m até o ponto B, assinalado na planta, situado no alinhamento da Avenida Industrial; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 62,50m até o ponto C, assinalado na planta, situado na intersecção deste alinhamento com o alinhamento da Rua General Canavarro; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua General Canavarro na distância de 100,00m até o ponto D, assinalado na planta; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua dos Coqueiros, na distância de 91,90m até o ponto A assinalado na planta, onde teve início esta descrição, encerrando a área de 7.685,45m². Classificação Fiscal nº 01.043.040.”

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\$ 15.651.968,93 (quinze milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e noventa e três centavos) ou 3.294.804,532 FMP's (três milhões, duzentos e noventa e quatro mil, oitocentos e quatro e quinhentos e trinta e dois milésimos de unidades de valor monetário padrão).



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003400390037003A005000. 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

§ 1º O valor de venda não poderá ser inferior ao da avaliação e será atualizado na data da efetivação da alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão – FMP.

§ 2º Fica facultado ao adquirente efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor de arrematação, através de precatórios em que o Município de Santo André figure como devedor, nos termos previstos no §11, do art. 100 da Constituição Federal.

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

Art. 4º O adquirente é responsável por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham incidir sobre ele, bem como por eventuais custas por emolumentos devidas ao Cartório de Registro de Imóveis, além do que estiver previsto no edital de licitação.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 06 de junho de 2022.

PAULO HENRIQUE
PINTO
SERRA:16668560881

Assinado de forma digital
por PAULO HENRIQUE
PINTO SERRA:16668560881
Dados: 2022.06.06 11:16:37
-03'00'

**PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL**





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
LAUDO CEA 24.04.2022

Processo nº 20.443/2015

Folha única

Laudo de Avaliação**Interessado:** Secretaria de Inovação e Administração**Objetivo:** Alienação de imóvel público**Endereço:** Rua General Canavarro esquina com Avenida Industrial - Bairro Utinga**Metodologia:** NBR 14653-2 - Método Comparativo Direto (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)**Classificação Fiscal:** 01.043.040**1 - Características do Imóvel:**

O lote da matrícula nº 173.242 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, possui topografia com declive para os fundos, formato irregular, apresenta uma faixa de APP do lado direito de quem da olha da Av. Industrial, com largura de 5,50 m, de acordo com Quadra fiscal anexa com as seguintes dimensões:

Área de 7.685,45 m²

O lote vazio 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. Para efeito de cálculo será considerado o valor do lote com uma fna de largura = 5,50 m, assim:

Area da faixa (S_{FNA}) = 5,50 x 104,10 ⇒ S_{FNA} = 572,55 m² sendo aplicado o fator de depreciação 0,50

Dados	Grupo IV	Profundidade		frente Referência
		Mín.	Máx.	
fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	ZNI10	25	40	10 min
Zona de avaliação	ZNI10			
Testada (a) em metros =	100,00			
Área em m ² = (7.685,45 – 572,55) =	7.112,90			
Fator declividade =	0,95	Ftestada=	Não se aplica	
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,00	Fprofund=	Não se aplica	
Valor p/m2 em FMP (q) =	468,73	R\$ 2.226,70		
Valor do FMP no mês de Referência =	4,7505	Mês de referência = Abr/22		

 $F_p = 1$ e $f_t = (a/ar)^{0,20} ⇒ f_t = 1$
 $V_t = 468,73 \text{ FMPs} \times f_t \times f_p \times (S + (S_{FNA} \times 0,50)) \times 0,95 ⇒ V_t = 468,73 \text{ FMPs} \times 1 \times 1 \times (7.112,90 + (572,55 \times 0,50)) \times 0,95$

O cálculo do valor da área de **7.685,45 m²** aplicados os critérios de avaliação será:

VT = 3.294.804,532 FMPs ou R\$ 15.651.968,93

3 – Considerações Finais:

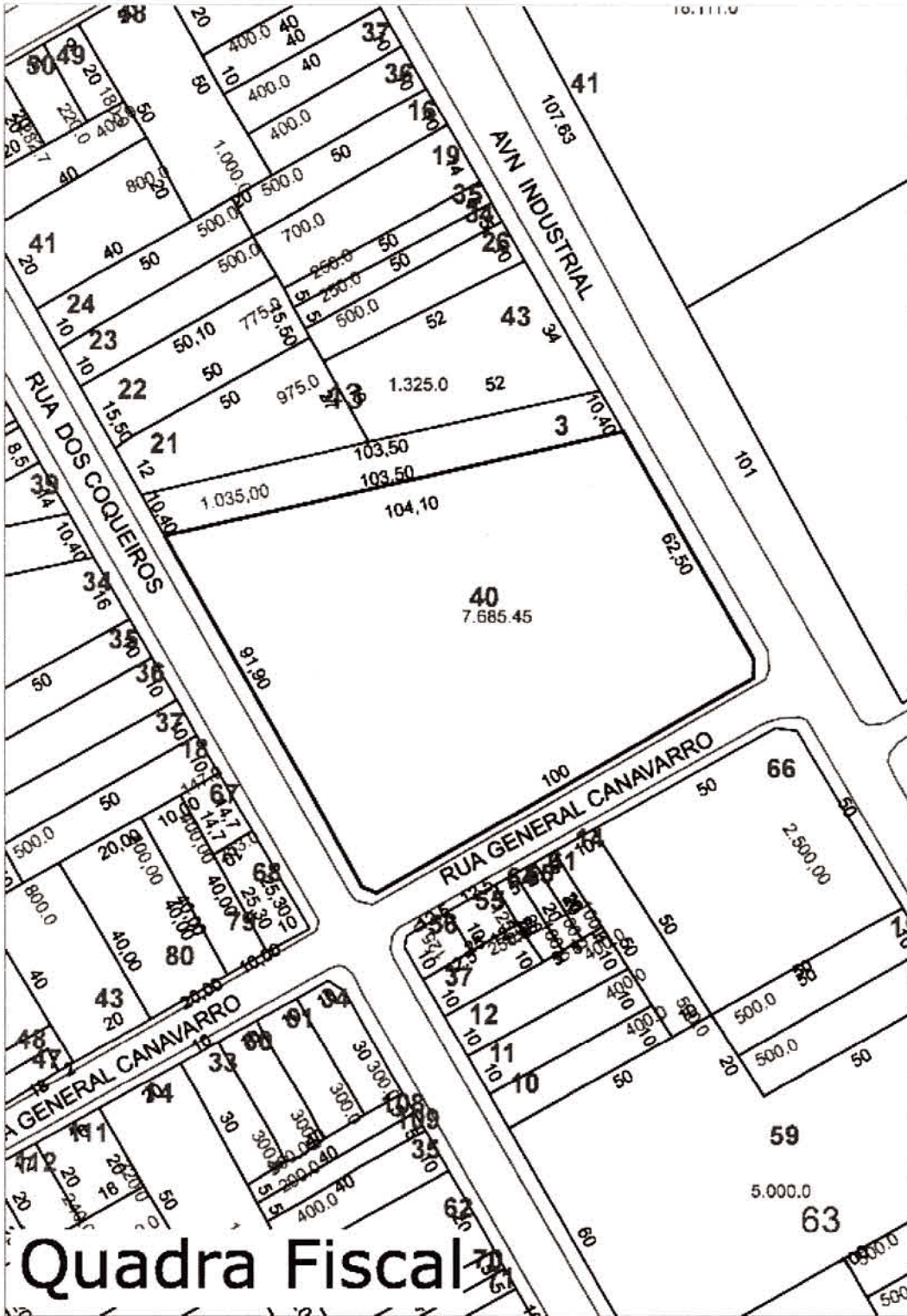
Nada mais havendo a informar, os signatários, membros da Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André, dão por encerrado o presente laudo, que consta desta folha datada e assinada.

Santo André, 18 de Abril de 2022.

Arq. Luiz Carlos Rodrigues**Presidente da Comissão Especial de Avaliação**
Arq. Augusto Zattoni Bisan**Membro da Comissão Especial de Avaliação**
Arq. Anna-Maria Barbosa de Mello
Membro da Comissão Especial de Avaliação



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
 - Ferrovias
 - Ferrovias Toponímia

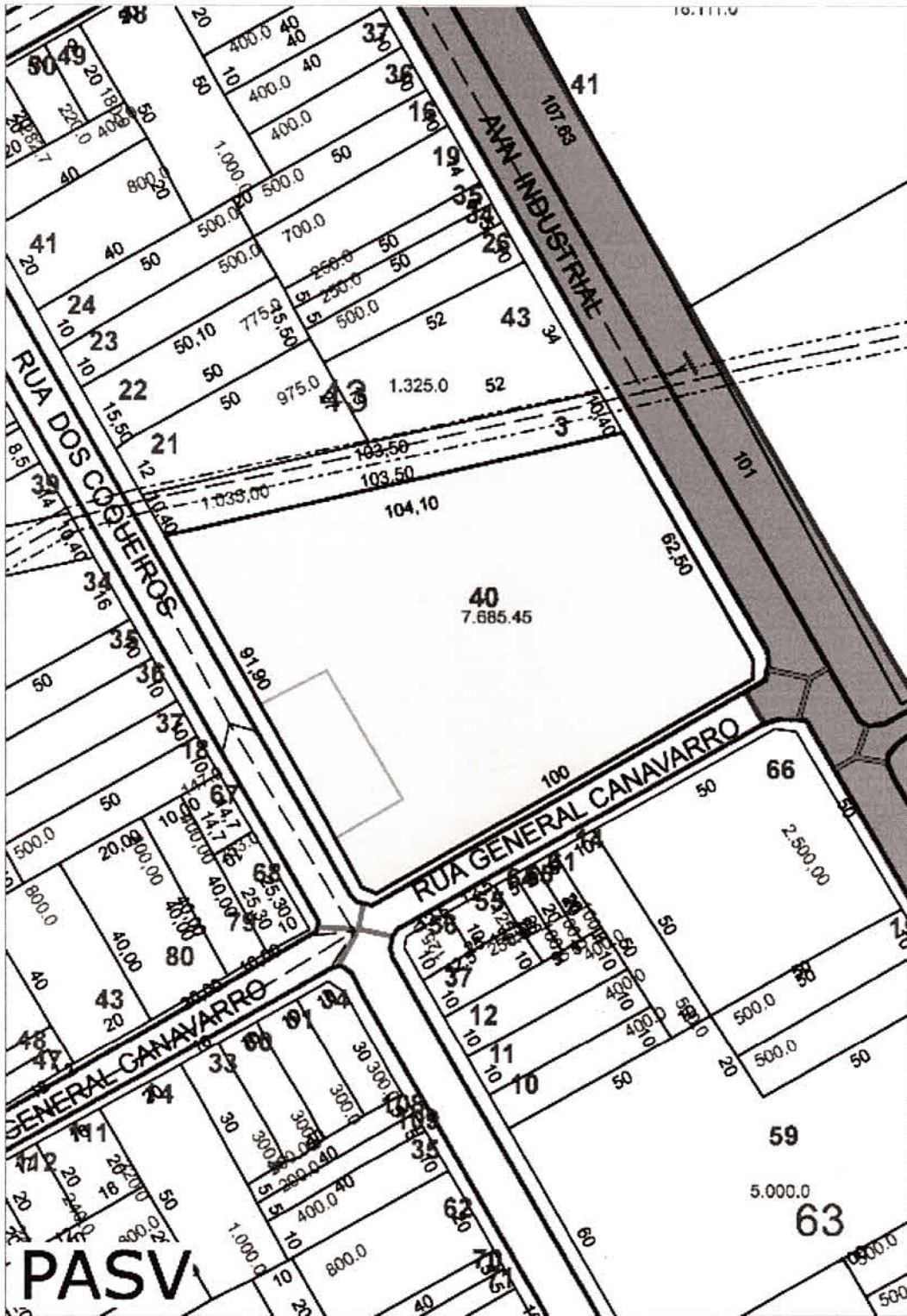
Prefeitura Municipal de Santo André - 18/4/2022
Localização do Lote: Setor Fiscal:1 Quadra: 43 Lote: 40

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLES NIZAR DE SOUZA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2024 às 18:31, sob o número 10025405420248260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002540-54.2024.8.26.0554 e código EzB15045.



Geoprocessamento



- LEGENDA**
- Faixa Não Edificante
 - Faixa Não Edificante Toponímia
 - Faixa Drenagem
 - Faixa Eletropaulo
 - Faixa Esgoto
 - Faixa Sanitaria
 - Faixa Oleoduto
 - Drenagem
 - Ferrovias
 - Toponímia
 - Cota do Lote
 - Vaio
 - Área do Lote
 - Pontes e Viadutos
 - Lote
 - Rio e Corrego
 - Rio e Corrego Toponímia
 - Vias Locais
 - Vias Principais
 - Nome de Rua
 - Lote
 - Quadra Toponímia
 - Áreas Publicas
 - Lote Vinculado
 - Aéis
 - Nome do Condomínio
 - Corrego Canalizado
 - Rio_apps_50m
 - Rio_apps_30m
 - Passagem Servidão
 - Servidão Toponímia
 - Pavimentos
 - Ferrovias
 - PASV

Prefeitura Municipal de Santo André - 18/4/2022
Localização do Lote: Setor Fiscal:1 Quadra: 43 Lote: 40

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLES NIZAR DE SOUZA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2024 às 18:31, sob o número 10025405420248260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002540-54/2024.8.26.0554 e código EzB15045.

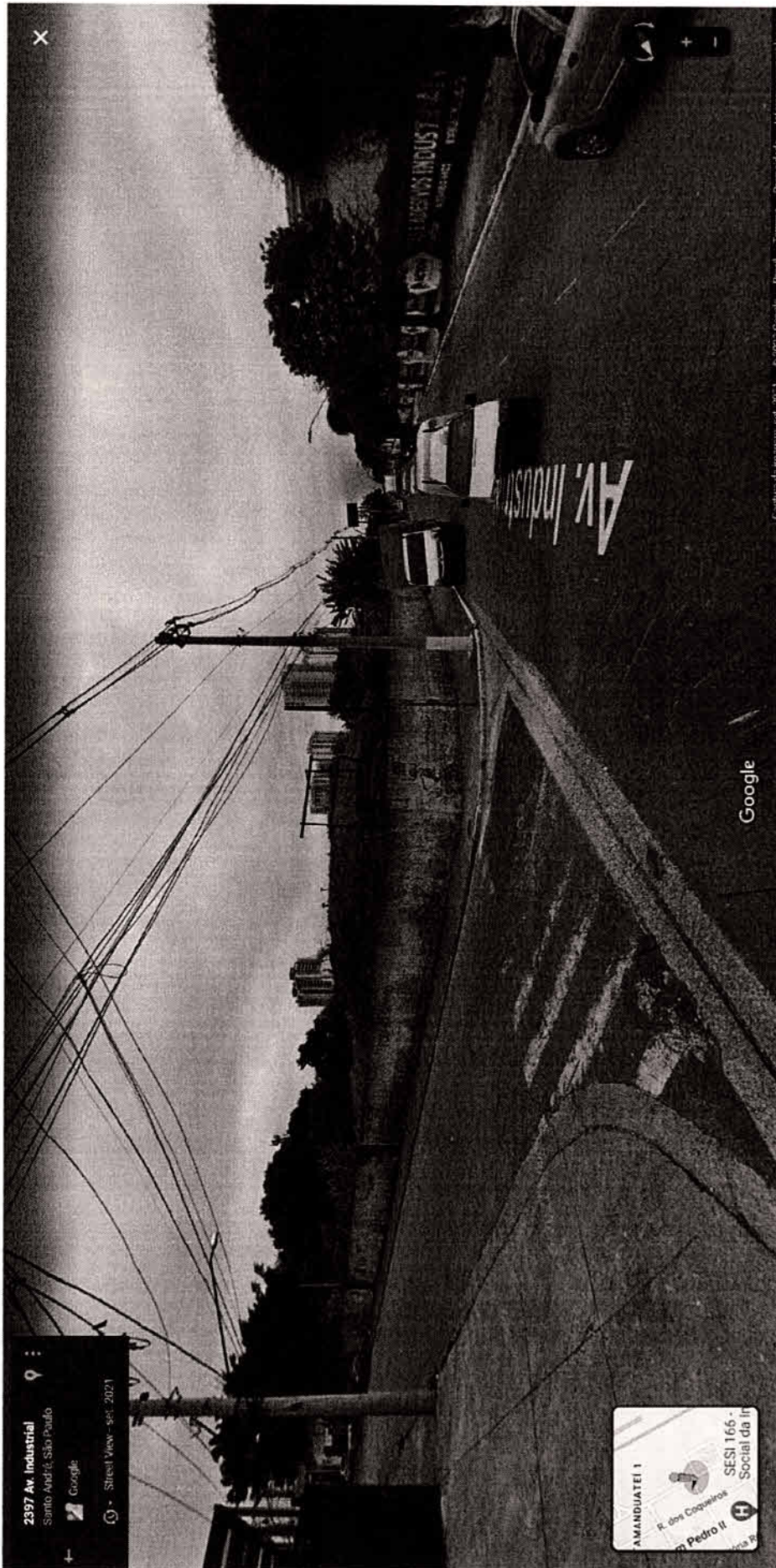


RUA GENERAL CANAVARRO ESQUINA COM AV INDUSTRIAL

ÁREA = 7.685,45 m²

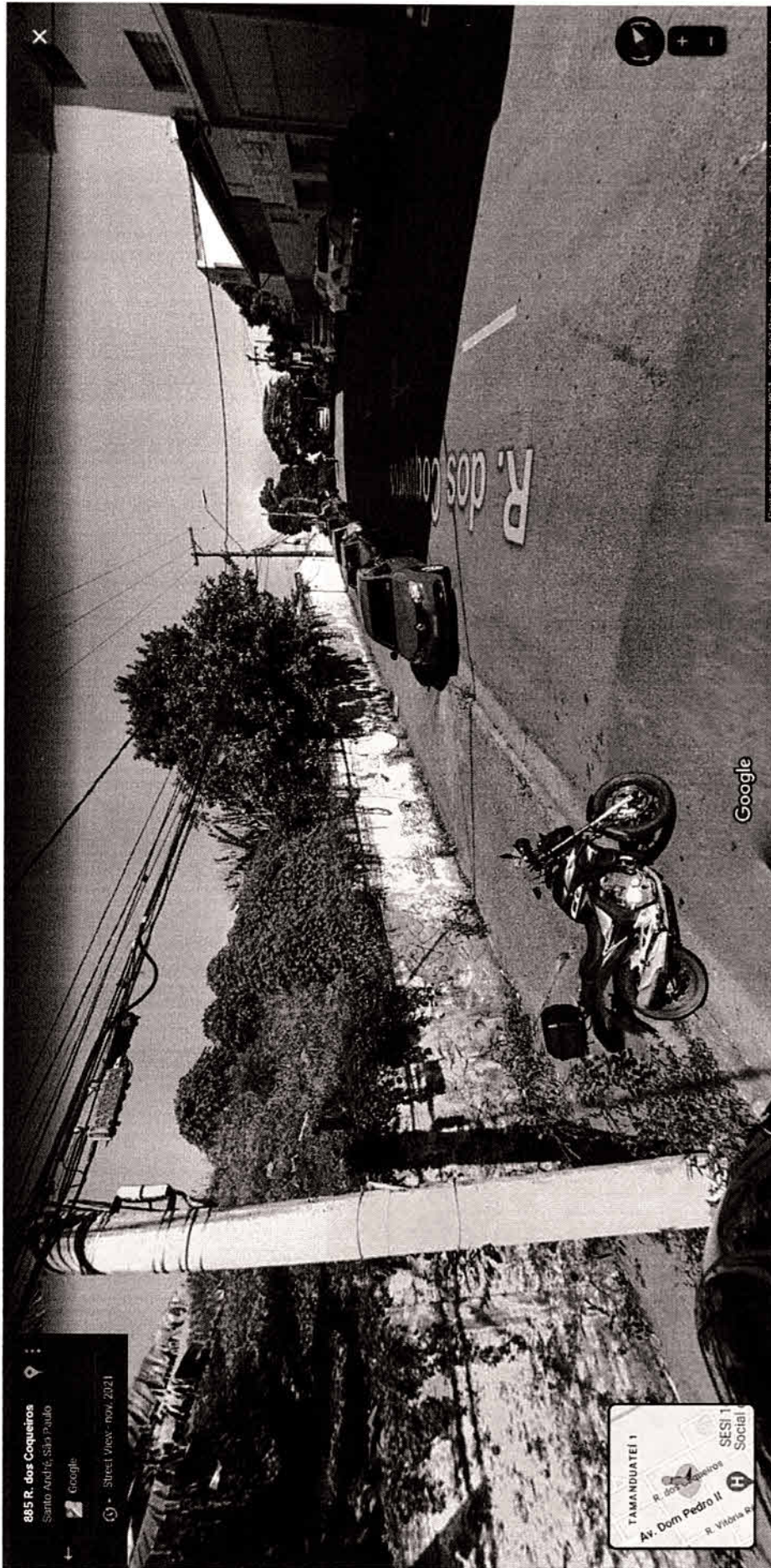


Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, 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 320039003400390037003A005000, 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 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

VALOR MÉDIO POR M² - AV INDUSTRIAL x RUA GENERAL CANAVARRO

SDGE - CEA

fmp 2022 = R\$ 4,7505

	Valor R\$	A. Terr. m ²	Endereço	índice da amostra	índice local	índice fiscal	valor por m ² homogeneizado
1	2.950.000,00	1380	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	394,28
2	21.000.000,00	7070	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	513,61
3	6.000.000,00	1600	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	648,44
4	21.000.000,00	7070	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	513,61
5	3.800.000,00	1200	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	547,57
6	8.000.000,00	6503	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	212,72
7	21.000.000,00	7070	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	513,61
8	3.000.000,00	1325	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	168,32	178,11	1,06	378,25
9	21.000.000,00	7040	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	168,32	178,11	1,06	498,33
10	15.900.000,00	5500	RUA DOS COQUEIROS - CAMPESTRE	168,32	178,11	1,10	499,89
11	3.000.000,00	585	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	886,75
12	3.000.000,00	1325	AV INDUSTRIAL- CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	391,51
13	21.000.000,00	10026	BAIRRO CAMPESTRE	162,62	178,11	1,10	362,18
14							

MEDIA 489,29

30% ACIMA

636,08

30% ABAIXO

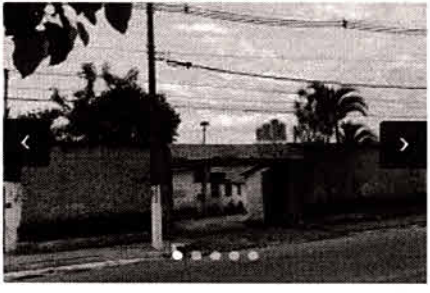
342,50

MEDIA SANEADA 468,730
R\$ 2.226,70



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Avenida Industrial, Campestre, Santo André - SP x Lote/Terreno x



Avenida Industrial, 80 - Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 1380m²

1380 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Conexão à Internet Frente para o leste Frente para o norte Câmera de segurança Energia elétrica

RS 2.950.000

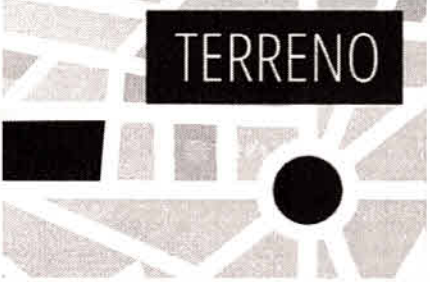


Pronto para morar

Rua Thales dos Santos Freire, 111 - Baeta Neves, São Bernardo do Campo - SP
DOMO BUSINESS

37-62 m² -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

RS 207.252



Avenida Industrial - Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 7070m²

7070 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 21.000.000



Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 1600m²

1600 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 6.000.000



Avenida Industrial - Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 7070m²

7070 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 21.000.000



Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 1200m²

1200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 3.800.000



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003400390037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLES NIZAR DE SOUZA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2024 às 18:31, sob o número 10025405420248260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002540-54.2024.8.26.0554 e código EzBI504S.



Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 6503m²

6503 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

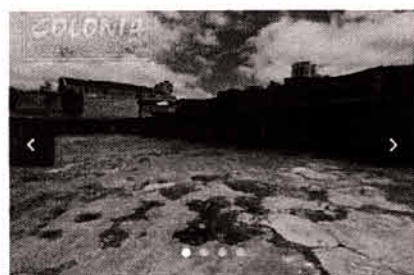
R\$ 8.000.000



Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 7070m²

7070 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

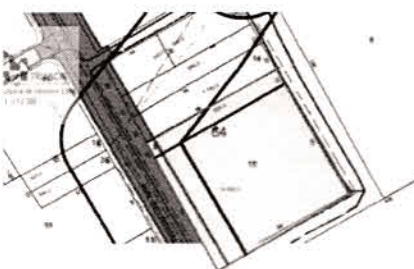
R\$ 21.000.000



Avenida Industrial - Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 1325m²

1325 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 3.000.000



Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 7040m²

7040 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 21.000.000



Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 5500m²

5500 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 15.900.000



Campestre, Santo André - SP
Lote/Terreno à Venda, 585m²

585 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha

R\$ 3.000.000





Avenida Industrial, 100 - Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 1325m²

1325 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

RS 3.000.000



Campestre, Santo André - SP

Lote/Terreno à Venda, 1026m²

1026 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha

RS 21.000.000



PUBLICIDADE DE LEGAL

Prefeitura Municipal de Santo André

DECRETO Nº 18.032, 06 DE DEZEMBRO DE 2022. Dispõe sobre a abertura de crédito na Secretaria de Gestão Financeira. Paulo Serra, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais...

Table with 4 columns: Código, Descrição, Valor, Valor. Includes items like 'Pagamento de Pessoal e Encargos - GCM', 'Pagamento de Pessoal e Encargos - JSM', etc.

Art. 2º O crédito aberto pelo art. 1º deste decreto será coberto com recursos provenientes: a) da anulação das seguintes dotações no valor de R\$ 8.537.233,13 (oito milhões, quinhentos e trinta e sete mil, duzentos e trinta e três reais e treze centavos), constantes dos quadros "Programa de Trabalho" e "Natureza da Despesa", integrantes da Lei nº 10.460, de 17 de dezembro de 2021, a saber:

Table with 4 columns: Código, Descrição, Valor, Valor. Includes items like 'Pagamento de Pessoal e Encargos - SSC', 'Pagamento de Pessoal e Encargos - GCM', etc.

b) do excesso de arrecadação nos termos do inciso II, § 1º, art. 43, da Lei Federal nº 4.320, de 15 de março de 1964, no valor de R\$ 9.788.161,92 (nove milhões, setecentos e oitenta e oito mil, cento e sessenta e um reais e novecentos e dois centavos). Art. 3º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação. Prefeitura Municipal de Santo André, 06 de dezembro de 2022. Paulo Serra - Prefeito Municipal - José Claudio Simões - Secretário de Gestão Financeira - Caio Costa e Paula - Secretário de Assuntos Jurídicos - Registrado e digitado na Enc. de Expediente e dos Atos Oficiais, na mesma data e publicado - Ana Claudia Cebrían Leite - Chefe de Gabinete.

DECRETO Nº 18.031, 06 DE DEZEMBRO DE 2022. Outorga permissão de uso de área ao Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - SEMASA, para implantação de Estação de Coleta de Resíduos Sólidos. Paulo Serra, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais...

Secretaria de Saúde - Portaria nº 83.12.2022 - GAB/SS. O Secretário de Saúde do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais, considerando o disposto na Lei Federal nº 9.637, de 15 de maio de 1998, e na Lei Municipal nº 8.294, de 14 de dezembro de 2001, e suas alterações...

PORTARIA Nº 185, DE 06 DE 12 DE 2022 - GABINETE. Processo Administrativo nº 13.685/2013. O Prefeito do Município de Santo André, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com a Lei Federal nº 11.947 de 16 de junho de 2009 e com a Lei Municipal nº 9.169, de 27 de novembro de 2009, Resolve: Art. 1º Substituir os seguintes membros do Conselho Municipal de Alimentação Escolar - CAE: I - Representante do segmento pais de alunos: Lauriene da Silva de Almeida...

Secretaria de Assuntos Jurídicos - Gerência de Compras e Licitações II - http://e-compras.santoandre.sp.gov.br - Licitação Pregão nº 529/2022 - Pregão Presencial - Edital nº 529/2022 - Pregão Presencial - Edital nº 529/2022 - Pregão Presencial - Edital nº 529/2022 - Pregão Presencial - Edital nº 529/2022...

Secretaria de Mobilidade Urbana - Departamento de Engenharia de Tráfego - Resultado dos recursos administrativos julgados na reunião ordinária realizada em 01/11/2022 - JARI 1: 04 providos: 0.003.487/21; 0.003.544/21; 0.003.609/21; 0.003.688/21...

LEI Nº 16.614, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2022. Processo Administrativo Nº 20.443/2015 - Projeto de Lei Nº 18/2022. Autoriza a alienação de bem público dominial situado na Rua General Canavarro, nº 52, situado no bairro Utinga, Município de Santo André, mediante licitação na modalidade leilão...

Secretaria de Educação - Resolução 14/2022-SE. Dispõe acerca da reposição dos Servidores da Educação nos dias de jogos do Brasil. Erica Aparecida Ferreira da Silva, Secretária de Educação, em substituição, no uso e gozo de suas atribuições legais...

Secretaria de Assuntos Jurídicos. Gerência de Compras e Licitações - http://e-compras.santoandre.sp.gov.br - Licitação Programa de Apoio ao Empreendedor - Edital nº 31/2022 - Pregão Presencial. Proc. 18494/2022. Objeto: Contratação de empresa para confecção de placas de identificação externas e internas...

SECRETARIA Nº 186, DE 06.12.2022 - GABINETE. Processo Administrativo Nº 15.568/2021. O Prefeito do Município de Santo André, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com a Lei Federal nº 8.252, de 22 de outubro de 2001 e nº 9.462, de 28 de maio de 2013, e com o Decreto nº 16.437, de 14 de outubro de 2013, Resolve: Art. 1º Substituir o seguinte membro, representante do Poder Público...

Secretaria de Cidadania e Assistência Social de Santo André - Edital nº 08/2022 - SAJ - Pregão Presencial. Proc. 18494/2022. Objeto: Contratação de empresa para confecção de placas de identificação externas e internas, conforme descrição e quantidades do Anexo II. Abertura: 21/12/2022 às 09h30...

Edital de Chamamento Público nº 004/2022 - SCAS: Comunicado: Devido ao Decreto nº 18.028, 30 de novembro de 2022, a proposta da Organização da Sociedade Civil deverá ser entregue no dia 12 de dezembro de 2022, das 9h00 às 16h00 horas, na Secretaria de Cidadania e Assistência Social, situada na Praça IV Centenário, 5º andar, sala 01, Prédio do Executivo - Marcelo Delair da Silva - Secretário de Cidadania e Assistência Social e Paulo Serra - Prefeito do Município.

Para anunciar, ligue: 4435-8159 4435-8000. DIÁRIO DO GRANDE ABC. Sete cidades, um só jornal.

Digitally signed by DIÁRIO DO GRANDE ABC SA:57541377000175 Date: 2022.12.06 19:22:55 -03:00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

Concorrência Pública – Alienação de Bens Imóveis
Processo Administrativo nº 20443/2015
Edital nº 088/2023

1. PREÂMBULO

- 1.1. Tornamos público que por autorização do Senhor Secretário de Assuntos Jurídicos, achase aberta nesta Prefeitura, LICITAÇÃO na modalidade CONCORRÊNCIA PÚBLICA indicada no Anexo I (item 1), a qual será regida pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1.993 com as alterações posteriores, pela Lei Municipal nº 10.614/22, pelos Decretos Municipais nº 15.926/09 e 16.653/15 e processada em conformidade com as disposições deste edital.
- 1.2. As propostas deverão ser apresentadas, na sala de licitações da Gerência de Compras e Licitações - I, na data, hora, e endereço, indicados no Anexo I (item 2), quando serão recebidos e abertos os envelopes na forma prevista neste edital.
- 1.3. Solicitamos às pessoas interessadas, que compareçam às sessões através de representantes, regularmente nomeados, com poderes específicos para interpor ou desistir de recursos, sendo que a ausência de credencial retirará das mesmas o direito de promover qualquer pronunciamento durante os trabalhos.
- 1.4. O **credenciamento** deverá ser procedido mediante apresentação de procuração ou documento subscrito pela empresa, em papel próprio, contendo, obrigatoriamente, a indicação do número da cédula de identidade ou documento equivalente, devendo ser comprovados os poderes do outorgante.

2. OBJETO DA LICITAÇÃO

- 2.1. O descrito no Anexo I (item 3).

3. PRAZOS E CONDIÇÕES DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

- 3.1. Os constantes no Anexo I (item 6).

4. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 4.1. Conforme as especificações do Anexo I (itens 4 e 5).

5. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO E FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 5.1. Deverão ser apresentados DOIS ENVELOPES fechados, um deles com a designação "DOCUMENTAÇÃO" (envelope 1) destinado aos documentos para habilitação da empresa/licitante e outro com a indicação "PROPOSTA" (envelope 2) que conterà a proposta de preços propriamente dita, devendo ambos os envelopes trazerem, na parte externa, as seguintes indicações: a razão social da empresa ou nome do licitante, caso pessoa física, a data e horário estabelecido para apresentação e o número deste edital.
 - 5.1.1. Todos os documentos poderão ser apresentados no original, ou por meio de cópias autenticadas (a critério do (a) licitante), ou por meio de cópias simples, caso em que o interessado deverá exibir o original para comparação e atestação da autenticidade pelos membros da COPEL – I, na própria sessão, ou por meio de autenticidade digital, ou por cópia extraída pela Internet, ou por publicação oficial.
 - 5.1.2. A Comissão procederá ao reconhecimento de cópias simples, à vista dos documentos originais apresentados, para fins de comparação e atestação da autenticidade, desde os originais estejam descerrados (fora) do envelope



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

“DOCUMENTAÇÃO”, sendo devolvidos os originais à licitante, na sessão de abertura do certame.

5.2. DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO ENVELOPE 1 "DOCUMENTAÇÃO"

5.2.1. Quando se tratar de pessoa física:

- 5.2.1.1. Cédula de identidade;
- 5.2.1.2. Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- 5.2.1.3. Declaração da Secretaria de Gestão Financeira de Santo André, com os dados e valor (es) do (s) precatório (s), quando se tratar de aquisição nos termos do item 5.1.4 anexo “I”.

5.2.2. Quando se tratar de pessoa jurídica:

- 5.2.2.1. “Instrumento de Inscrição de Empresário Individual” (antigo “Requerimento de Empresário”), devidamente registrado e arquivado na Junta Comercial, caso a pessoa se apresente como **Empresário Individual** (caso este documento tenha sido entregue juntamente com o credenciamento da licitante, não será necessário sua inclusão no envelope “documento de habilitação”);
- 5.2.2.2. “Ato constitutivo de Empresário de Responsabilidade Limitada”, em se tratando de **Sociedade Limitada Unipessoal**, conforme artigo 41 da Lei 14.195/21 (**antiga EIRELI**), devidamente registrado na Junta Comercial (**se natureza empresária**) ou no Registro Civil de Pessoa Jurídica (**se natureza simples**) (caso este documento tenha sido entregue juntamente com o credenciamento da licitante, não será necessário sua inclusão no envelope “documento de habilitação”);
- 5.2.2.3. “Certificado de Condição de Microempreendedor Individual” (CCMEI), documento atualizado da condição de **Microempreendedor Individual** (caso este documento tenha sido entregue juntamente com o credenciamento da licitante, não será necessário sua inclusão no envelope “documento de habilitação”);
- 5.2.2.4. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, acompanhado de suas respectivas alterações, em se tratando de **Sociedade Empresária** (caso este documento tenha sido entregue juntamente com o credenciamento da Licitante não será necessário sua inclusão no envelope “Documentos de Habilitação”);
- 5.2.2.5. Documentos de eleição dos atuais administradores, acompanhados da documentação mencionada no subitem anterior (Estatuto), em se tratando de **Sociedade por Ações** (caso este documento tenha sido entregue juntamente com o credenciamento da Licitante não será necessário sua inclusão no envelope “Documentos de Habilitação”);
- 5.2.2.6. Ato Constitutivo ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas e/ou na Junta Comercial, acompanhado de suas respectivas alterações bem como de prova da diretoria em exercício, em se tratando de **Sociedade Simples** (caso este documento tenha sido entregue juntamente com o credenciamento da Licitante não será necessário sua inclusão no envelope “Documentos de Habilitação”);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

- 5.2.2.7. Decreto de Autorização e Ato de Registro ou Autorização para Funcionamento, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir, em se tratando de **empresa ou sociedade estrangeira** em funcionamento no País (caso este documento tenha sido entregue juntamente com o credenciamento da Licitante não será necessário sua inclusão no envelope "Documentos de Habilitação");
- 5.2.2.8. Comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica expedido pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil;
- 5.2.2.9. Declaração da Secretaria de Gestão Financeira de Santo André, com os dados e valor (es) do (s) precatório (s), quando se tratar de aquisição nos termos do item 5.1.4 anexo "I".

5.3. DESISTÊNCIA DA PROPOSTA

- 5.3.1. Após a fase de habilitação, não cabe desistência de proposta, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela COPEL.

5.4. ELEMENTOS E REQUISITOS DA PROPOSTA - ENVELOPE PROPOSTA

- 5.4.1. Este envelope, que só será aberto se forem julgados em ordem os documentos apresentados no envelope "Documentação", deverá conter a proposta impressa, em 01 (uma) via, com escrita numa só das faces de cada folha, sem emendas, nem rasuras não ressalvadas, do qual deverão constar, de forma clara e precisa, os elementos e requisitos mencionados no Anexo I (item 8).

- 5.4.1.1. Deverá ser observado o preço mínimo previsto no item 4 do Anexo I.

6. ABERTURA DOS ENVELOPES E JULGAMENTO DAS HABILITAÇÕES E PROPOSTAS

- 6.1. No dia e horário estabelecidos (item 2 do Anexo I), na presença dos membros da "COPEL - I" , em reunião dirigida pelo Presidente da Comissão ou seu substituto, e presentes os licitantes ou seus representantes, serão recebidos e abertos os envelopes "DOCUMENTAÇÃO", sendo apreciados os respectivos conteúdos.
- 6.2. Serão devolvidos fechados os envelopes "PROPOSTA" das licitantes julgadas inabilitadas, desde que não tenha havido recurso ou após negado provimento ao mesmo, se for o caso.
- 6.3. Havendo desistência expressa quanto ao oferecimento de recursos relacionados com a fase de habilitação, que constará da ata, será procedida a abertura dos envelopes nº 2 "PROPOSTA" das empresas habilitadas na mesma reunião. Neste caso os envelopes PROPOSTA das licitantes inabilitadas serão, no ato, devolvidos inviolados aos respectivos licitantes.
- 6.4. Sendo oferecidos recursos, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da lavratura da ata, a Presidência da Comissão poderá fixar, na mesma oportunidade ou posteriormente, nova data para abertura dos envelopes "PROPOSTA", compatível com o julgamento dos mesmos, caso necessário.
- 6.5. Decidida a fase de habilitação, serão abertos os envelopes "PROPOSTA" das empresas/licitantes habilitados, sendo todos os documentos rubricados pelos presentes e pela Comissão.
- 6.6. As propostas classificadas serão estudadas e julgadas pela Comissão Permanente de Licitações e o resultado, após divulgado, submetido à adjudicação e homologação do Sr(a). Secretário(a) de Assuntos Jurídicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

- 6.7. O julgamento das propostas processar-se-á segundo o critério estabelecido no Anexo I (item 07), com a observância, em prol do interesse público, da **maior oferta**, sendo preço mínimo o valor estipulado no item 4 do Anexo I.
- 6.8. No caso de empate será considerado vencedor o proponente que oferecer o pagamento em menor número de parcelas.
- 6.9. Se da aplicação de todos os critérios de julgamento, resultarem duas ou mais propostas em igualdade de condições, será feita a classificação através de sorteio, em ato público, com a convocação prévia de todos os licitantes interessados no certame.
- 6.10. Não será levada em conta oferta de vantagem não prevista neste edital, nem preço ou vantagem baseada nas ofertas dos outros participantes.
- 6.11. Serão desclassificadas as propostas que apresentem valor abaixo do preço mínimo indicado no item 4 do Anexo I.
- 6.12. Os Envelopes Propostas dos licitantes inabilitados que não forem retirados no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a homologação serão destruídos.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 7.1. É assegurado aos participantes da licitação o direito de, em qualquer de suas fases, na forma regulamentar e no momento apazado: obter os esclarecimentos necessários; impugnar o edital, os documentos e as propostas; solicitar que conste em ata de reunião as observações pertinentes; interpor recursos das decisões da Comissão, quanto à habilitação e julgamento.
- 7.2. As partes elegerão o Foro da Comarca de Santo André para qualquer procedimento administrativo ou judicial decorrente do processamento desta licitação e do descumprimento do contrato dela originado.
- 7.3. A presente licitação poderá ser invalidada, se ocorrer ilegalidade no seu processamento ou julgamento e poderá ser revogada, a juízo exclusivo da Prefeitura, caso seja julgada inoportuna ou inconveniente ao interesse público, na forma da lei.
- 7.4. A simples participação das licitantes, caracterizada pela apresentação da proposta, implicará na sujeição das mesmas a todas as exigências e condições estabelecidas neste edital.
- 7.5. Todos os documentos poderão ser apresentados no original, ou por meio de cópias autenticadas (a critério do (a) licitante), ou por meio de cópias simples, caso em que o interessado deverá exibir o original para comparação e atestação da autenticidade pelos membros da COPEL – I, na própria sessão, ou por meio de autenticação digital, ou por cópia extraída pela Internet, ou por publicação oficial.
 - 7.5.1. A Comissão procederá ao reconhecimento de cópias simples, à vista dos documentos originais apresentados, para fins de comparação e atestação da autenticidade, desde que os originais estejam descerrados (fora) do envelope “DOCUMENTAÇÃO”, sendo devolvidos os originais à licitante, na sessão de abertura do certame.
 - 7.5.2. Caso sejam apresentados apenas documentos originais, desacompanhados de respectivas cópias simples, eles deverão estar contidos no envelope “DOCUMENTAÇÃO”.
- 7.6. Integram, necessariamente, este edital, os Anexos e outros documentos imprescindíveis ao processo licitatório, quando expressamente citados no referido Anexo I, bem como o Anexo II (modelo de proposta).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

- 7.7. Da reunião para o recebimento e abertura dos envelopes será lavrada ata circunstanciada, assinada pelos membros da Comissão e pelos representantes presentes.
- 7.8. Fica facultado à COPEL - I ou autoridade superior, em qualquer fase da licitação, promover as diligências destinadas a esclarecer ou a complementar a instrução do procedimento licitatório.
- 7.9. Os pedidos de impugnação ao Edital deverão ser encaminhados à Gerência de Compras e Licitações correspondente à COPEL - I dirigidos à autoridade superior (Excelentíssimo Senhor Secretário de Assuntos Jurídicos), contendo a indicação do número do respectivo Edital, a ser protocolizado junto à Praça de Atendimento, no Térreo I do Prédio da PMSA, sito na Praça IV Centenário nº 1, Centro, neste Município, ou, de forma eletrônica, através de e-mail (cujo(s) endereço(s) está(ão) informado(s) no Anexo I deste Edital), devendo-se observar o horário acima em qualquer caso, nos seguintes prazos: a) até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes, em sendo formulada por qualquer cidadão; b) até 2 (dois) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes, em sendo formulada pela Licitante. Deverá constar no pedido, endereço, telefone e e-mail para contato.
- 8. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**
- 8.1. Esta licitação subordina-se às disposições da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, dos Decretos Municipais 15.926/09 e 16.653/15, aplicando-se-lhe, subsidiariamente, os preceitos de direito público, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, no que couber.
- 9. INFORMAÇÕES**
- 9.1. Quaisquer esclarecimentos ou informações relativas a esta licitação serão prestadas, mediante solicitação escrita formulada, no mínimo 02 (dois) dias úteis antes da data prevista para entrega dos envelopes, de segunda à sexta-feira, no horário das 9h às 17h, em local descrito no Anexo I deste Edital. Não serão aceitos pedidos de informações ou questionamentos verbais, admitindo-se no caso, as formuladas através de e-mail, cujo endereço está descrito no Anexo I deste Edital. Todos os esclarecimentos ou informações referidas neste subitem deverão ser encaminhados à Gerência de Compras e Licitações correspondente à COPEL - I, contendo o respectivo número do Edital. Deverá constar no pedido, endereço, telefone e e-mail para contato.
- 10. DISPOSIÇÕES FINAIS**
- 10.1. Este Edital Padrão de Licitações da Prefeitura Municipal de Santo André contém 05 (cinco) folhas, escritas no averso, com as CONDIÇÕES GERAIS do procedimento licitatório que, em conjunto com os elementos específicos, contidos no Anexo I que o integra, regerão a licitação e a contratação especificada no referido Anexo.

Santo André, 21 de dezembro de 2023.

RENATA GRACIO DE OLIVEIRA
PRESIDENTE DA COPEL - I
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



ANEXO I

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE PARTICIPAÇÃO

1. **Edital nº: 088/2023 – SAJ** **Modalidade: CONCORRÊNCIA**
Processo nº 20443/2015
2. **Abertura em 25/01/2024 às 09h30**
Endereço: Praça IV Centenário, nº 01, 13º andar - Sala de Licitações nº 08
Telefones: (11) 4433-0300 e 4433-0311
E-mail: rgoliveira@santoandre.sp.gov.br; ecompras@santoandre.sp.gov.br
3. **OBJETO: ALIENAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA com 7.685,45 m², situada na Rua General Canavarro, esquina com a Avenida Industrial, Bairro Utinga em Santo André, conforme Lei Municipal nº 10.614/2022.**
 - 3.1. **DESCRIÇÃO:** Terreno de propriedade da Prefeitura Municipal de Santo André, com 7.685,45 m² (Sete mil, seiscentos e oitenta e cinco metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), de classificação fiscal nº 01.043.040, que assim se descreve:
 - 3.1.1. “Uma terreno constituído pelos lotes nº 01 a 07, 19, 21 e 22 da quadra nº 05, situado no Bairro Utinga, que assim se descreve: começa no ponto A assinalado na planta, distante 91,90m da Rua General Canavarro, situado na intersecção da divisa dos lotes fiscais 03 e 04, setor 1 da quadra 43, com o alinhamento da Rua dos Coqueiros; deste ponto segue por esta divisa na distância de 104,10m até o ponto B, assinalado na planta, situado no alinhamento da Avenida Industrial; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 62,50m até o ponto C, assinalado na planta, situado na intersecção deste alinhamento com o alinhamento da Rua General Canavarro; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua General Canavarro na distância de 100,00m até o ponto D, assinalado na planta; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua dos Coqueiros, na distância de 91,90m até o ponto A assinalado na planta, onde teve início esta descrição, encerrando a área de 7.685,45m². Classificação Fiscal nº 01.043.040”.
4. **PREÇO:**
 - 4.1. O preço mínimo é de **R\$ 16.664.462,36 - 2023** (Dezesseis milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e trinta e seis centavos) equivalente à 3.294.804,532 (Três milhões, duzentos e noventa e quatro mil, oitocentos e quatro inteiro e quinhentos e trinta e dois milésimos) de Fator Monetário Padrão – FMP atual.
5. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**
 - 5.1. Em conformidade com o disposto no artigo 2º, IV, da Lei Municipal nº 10.432/21, o pagamento do valor resultante desta concorrência poderá ser efetuado à vista ou em até 12 (doze) prestações mensais, corrigidas monetariamente, acrescidos juros de 1% (um por cento) ao mês.
 - 5.1.1. No caso de pagamento parcelado, como correção monetária mensal, adotar-se-á a variação do índice IGPM-FGV, refletida no mês imediatamente anterior ao pagamento da parcela.
 - 5.1.2. Deverá a 1ª parcela ser paga no prazo improrrogável de no máximo 30 (trinta) dias, contados a partir do dia seguinte ao da publicação da homologação, antes da assinatura do compromisso de compra e venda junto ao Cartório de Notas competente desta Comarca. Posteriormente, referido compromisso deverá ser levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.



ANEXO I

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE PARTICIPAÇÃO

- 5.1.3. O vencimento das demais parcelas ocorrerá na mesma data do pagamento da primeira nos meses subsequentes até a parcela final.
- 5.1.4. Fica facultado ao adquirente efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor estabelecido no item 4.1, através de precatórios em que o Município de Santo André figure como devedor, nos termos previsto no §11, do art. 100 da Constituição Federal.
- 5.1.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer das parcelas incidirão juros, multa e atualização monetária idênticos aos aplicáveis aos tributos municipais, conforme artigo 3º da Lei Municipal nº 10.614/22.
- 5.2.** Caso opte por efetivar o pagamento em uma única parcela o adquirente deverá efetivar o pagamento do valor total no prazo de até 30 (trinta) dias, após publicação da homologação/adjudicação.
- 5.3.** O(s) pagamento(s) deverá(ão) ser creditado(s) via TED (Transferência Eletrônica Disponível) diretamente na conta abaixo:
- Banco 001 – Banco do Brasil S/A
Agência: 5688-x
C/C: 23449-4
CNPJ: 46.522.942/0001-30.
- 5.4.** O valor resultante desta concorrência será atualizado na data da efetiva alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão – FMP vigente do município.
- 5.5.** Todas as despesas decorrentes da formalização da venda, inclusive tributos, correrão por conta exclusiva do adquirente.
- 6. PRAZOS E CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**
- 6.1.** Após a quitação total do imóvel será transferida a posse e a propriedade do imóvel ao adjudicatário através de registro da escritura na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis (art. 1227, CC).
- 6.2.** Lavrada a escritura, o adjudicatário deverá fornecer à Procuradoria Patrimonial, da Secretaria de Assuntos Jurídicos, no prazo de 30 (trinta) dias, um traslado da mesma, acompanhado da certidão da matrícula na qual conste o registro.
- 6.3.** Em caso de quitação, total ou parcial, através de precatório, nos termos do item 5.1.4, a escritura pública de venda e compra definitiva junto ao cartório de Notas competente desta comarca, ficará condicionada ao prazo de homologação da baixa dos precatórios existentes, junto ao DEPRE.
- 7. JULGAMENTO**
- 7.1.** O critério de julgamento adotado será o de **maior oferta**, a ser apresentada em envelope fechado, observado o valor mínimo estipulado no item 4 deste Anexo.
- 7.2.** No caso de empate será considerado vencedor o proponente que oferecer o pagamento em menor número de parcelas.
- 8. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS**
- 8.1.** A proposta poderá conter ofertas de pagamento à vista ou a prazo, desde que obedecidas as seguintes condições:



ANEXO I CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE PARTICIPAÇÃO

- 8.1.1. Valor ofertado pela área objeto desta licitação, observando o disposto no item 4.1 deste Anexo I.
- 8.1.2. Quantidade máxima de 12 (doze) parcelas.
- 8.1.3. Pagamento de acordo com o item 5 do Anexo I.
- 8.2. Prazo de validade da proposta de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data prevista para sua apresentação.
- 8.3. Assinatura do responsável pela proposta devidamente identificada acompanhada do respectivo documento de identificação.
- 8.4. Só será admitida a oferta de um preço por licitante, sob pena de desclassificação.



ANEXO II MODELO DE PROPOSTA

Á PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

Edital nº:	Data de Abertura:	Horário:
Razão Social/Nome:		
Endereço:		CEP
Bairro:	Cidade:	Estado:
Telefone(s):		
CNPJ (MF) / CPF:		Inscrição Estadual:
E-mail:		
Banco:	Agência:	Conta Corrente:

DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL DA PROPOSTA
ALIENAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA com 7.685,45 m ² , situada na Rua General Canavarro, esquina com a Avenida Industrial, Bairro Utinga em Santo André, conforme Lei Municipal nº 10.614/2022.	

- **Forma de Pagamento:** _____
- **Validade da proposta:** 60 (sessenta) dias

Declaramos que nos sujeitamos e aceitamos todas as exigências, normas, prazos e demais condições estabelecidas no Edital.

Local: _____, _____ de _____ de _____.

Nome do Responsável:
R.G. nº:
Função:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

Folha nº 1
Ata nº 015/2024

ATA O nº 015/2024 - COPEL-I
TERMO DE ABERTURA DE ENVELOPES "DOCUMENTAÇÃO" / "PROPOSTA"

Aos vinte e cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro, às nove horas e trinta minutos, presentes os membros da Comissão Permanente de Licitações COPEL- I e representantes da área requisitante, na sala própria, no 13º andar, do Prédio do Executivo, à Praça IV Centenário, nº 1, Centro - Santo André, lavrou-se o presente Termo de Abertura de Envelopes "DOCUMENTAÇÃO" / "PROPOSTA", referente à **CONCORRÊNCIA Nº 088/2023**, que trata da **Alienação de área pública com 7.685,45 m², situada na Rua General Canavarro, esquina com a Avenida Industrial, Bairro Utinga em Santo André, conforme Lei Municipal nº 10.614/2022**, conforme consta do Processo Administrativo nº 20443/2015, desta Prefeitura e extrato do referido edital, publicado nos jornais Diário do Grande ABC e Diário Oficial do Estado de São Paulo, na edição do dia 22/12/2023. Precisamente às nove horas e trinta minutos foram iniciados os trabalhos da referida concorrência, pela Senhora Presidente. A seguir foram recebidos os envelopes da empresa **PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ 12.848.806/0001-13)**, neste ato representada pelo Sr. Bruno Gusman Patriani, portador do RG. nº 36.175.000. No decorrer dos trabalhos realizados em sessão, foi consultado junto aos "sites" do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (Relação de Apenados) e da Controladoria Geral da União, sendo verificado que a empresa participante não consta como apenada, seja por suspensão (no local do evento), seja por declarada inidônea. Neste momento, foi aberto o envelope DOCUMENTAÇÃO da única licitante, tendo sido o conteúdo do mesmo analisado e rubricado pela Comissão. Após análise da documentação, a Comissão decide pela **habilitação** da única licitante. Os documentos de habilitação foram disponibilizados ao representante para vistas e rubricas. Dada a palavra ao representante, o mesmo concordou com a decisão da Comissão, renunciando ao direito de interpor recurso administrativo nesta fase. Ato contínuo deu-se continuidade ao certame com a abertura do envelope PROPOSTA da licitante habilitada, sendo o conteúdo do mesmo analisado e rubricado pela Comissão. A empresa **PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** ofertou o valor total de **R\$ 16.664.463,36**. Após análise da proposta, a Comissão a julgou **desclassificada** tendo em vista que a licitante indicou que realizará o pagamento da primeira parcela dentro do prazo de 6 (seis) meses após a superação das diligências ambiental, documental e de aprovações de um futuro empreendimento imobiliário residencial, multifamiliar, a ser erigido no local do imóvel, estando assim a proposta em desacordo com o edital conforme item 5.1.2. onde consta que a 1ª parcela deverá ser paga no prazo improrrogável de no máximo 30 (trinta) dias. A proposta foi disponibilizada ao representante presente para vistas e rubricas. Dada a palavra ao representante, o mesmo concordou com a decisão da Comissão, renunciando ao direito de interpor recurso administrativo nesta fase. Considerando a desclassificação da única licitante, a Comissão declara fracassado o presente certame por falta de licitante classificado. Precisamente às dez horas e vinte e dois minutos foi encerrada a sessão, tendo sido lavrada a presente Ata, que vai assinada, após lida e achada conforme, pela Senhora Presidente, demais membros da Comissão, área requisitante e licitante presente. *****



Presidente: **RENATA GRÁCIO DE OLIVEIRA**



Secretária: **TAÍS BARBOSA BEZERRA**



Membro: **ANDERSON AUGUSTO DAMACENO BOGONI**





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

Área Requisitante	Assinatura
Marília Formoso Camargo Secretária Adjunta IF. 57.805-3	
Silvio Carlos Cura Assessor de Secretário Municipal IF. 57.615-8	

Empresa Licitante	Representante	Assinatura
PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Bruno Gusman Patriani	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLES NIZAR DE SOUZA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2024 às 18:31, sob o número 10025405420248260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002540-54/2024.8.26.0554 e código LYz9hWJB.

Handwritten marks and initials at the bottom of the page.

DIÁRIO DO GRANDE ABC**SEXTA-FEIRA, 26 DE JANEIRO DE 2024**

Secretaria de Assuntos Jurídicos. Gerência de Compras e Licitações - I. <http://e-compras.santoandre.sp.gov.br>. Comunicado. Edital 088/23 - SAJ. Concorrência. Proc. 20443/2015. Objeto: Alienação de área pública com 7.685,45 m², situada na Rua General Canavarro, esquina com a Avenida Industrial, Bairro Utinga em Santo André, conforme Lei Municipal nº 10.614/2022. Licitação fracassada por falta de licitante classificado. Edital 095/23 - SAJ. Pregão Presencial. Proc. 23895/2023. Objeto: Contratação de empresa para prestação de serviço de fragmentação de papéis e reciclagem, sem ônus para a Prefeitura de Santo André, conforme descrição técnica e quantidades do Anexo II. Licitação Deserta. Fica a mesma reprogramada para o dia 08/02/2024 às 14h30.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERALPRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA

173.242

FICHA

1

Santo André, 12 de abril de 2.022

1110053F10ABERTM17324222T

Imóvel: - Um terreno constituído pelos lotes nºs. 01 a 07, 19, 21 e 22 da quadra nº. 05, situado no Bairro Utinga, que assim se descreve: começa no ponto A assinalado na planta, distante 91,90m da Rua General Canavarro, situado na intersecção da divisa dos lotes fiscais 3 e 4, setor 1, quadra 43, com o alinhamento da **Rua dos Coqueiros**; deste ponto segue por esta divisa na distância de 104,10m até o ponto B, assinalado na planta, situado no alinhamento da **Avenida Industrial**; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 62,50m até o ponto C, assinalado na planta, situado na intersecção deste alinhamento com o alinhamento da **Rua General Canavarro**; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da **Rua General Canavarro** na distância de 100,00m até o ponto D, assinalado na planta; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da **Rua dos Coqueiros**, na distância de 91,90m até o ponto A, assinalado na planta, onde teve início esta descrição, encerrando a área de 7.685,45m². Classificação Fiscal nº. **01.043.040**.

Proprietária: - **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 46.522.942/0001-30.

Registro anterior: - **Transcrição nº. 90.229** (de 03 de Julho de 1.975) deste Oficial de Registro de Imóveis.

Ariovado Wosnik — escrevente autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLES NIZAR DE SOUZA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2024 às 18:31, sob o número 10025405420248260554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002540-54/2024-8.26.0554 e código QJbHu0mg.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



RECIBO

Recebemos de Charles nizar de souza ferreira, inscrito no CPF/CNPJ sob o nº 412.279.448-02, a importância de R\$ 21,13 (vinte e um reais e treze centavos), referente ao protocolo nº VM016343825.

Sem mais,

São Paulo, 22 de Janeiro de 2024.

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS
CNPJ nº 37.318.313/0001-00

LEI Nº 10.432, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2021

(Atualizada até a [Lei nº 10582, de 25/10/2022](#) e a [ADI nº 2304608-65.2022.8.26.0000, julgada em 04/10/2023.](#))

Processo Administrativo nº 12.784/2021 - Projeto de Lei nº 32/2021.

DISPÕE sobre aprimoramento de procedimentos para alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Santo André e dá outras providências.

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

CONSIDERANDO o art. 100 da [Lei Orgânica do Município de Santo André](#), que autoriza alienação de bens públicos municipais;

CONSIDERANDO o inciso I, do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

CONSIDERANDO o disposto no § 11, do art. 100 da Constituição Federal, que faculta ao credor a entrega de créditos em precatórios para compra de imóveis públicos;

CONSIDERANDO o disposto da Lei Federal nº 14.011, de 10 de junho de 2020, que aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União;

CONSIDERANDO o disposto na [Lei Municipal nº 2.648, de 07 de abril de 1967](#), que cria a Comissão de Avaliações de bens imóveis para desapropriação, aquisição, permuta ou alienação, alterada pela [Lei nº 7.113, de 18 de março de 1994](#);

CONSIDERANDO a existência de diversos imóveis públicos pertencentes ao Município de Santo André, desprovidos de finalidade pública e geradores de despesas;

CONSIDERANDO que referidos imóveis são capazes de gerar ativo financeiro ao Município, auxiliando na recuperação da capacidade de investimento, drasticamente comprometida em face dos gastos gerados pelo estado de calamidade pública em razão da pandemia decorrente do Coronavírus, conforme [Decreto nº 17.335, de 23 de março de 2020](#);

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre o aprimoramento de procedimentos para alienação de imóveis de propriedade do Município, através da modalidade leilão, dispensa ou investidura, nos termos previstos no art. 100 da [Lei Orgânica do Município de Santo André](#) e art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 2º A alienação de bens imóveis do Município, realizada mediante leilão público, observará as seguintes condições:

I - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel, exceto em caso de venda por lote;

II - o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;

III - o preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido pela Comissão Especial de Avaliação - CEA, conforme [Lei Municipal nº 2.648, de 07 de abril de 1967](#), alterada pela [Lei nº 7.113, de 18 de março de 1994](#), devidamente regulamentada pelo [Decreto nº 13.897, de 10 de julho de 1997](#), alterado pelos [Decretos nº 13.906, de 1º de agosto de 1997](#) e [nº 14.714, de 30 de novembro de 2001](#);

~~IV - a forma de pagamento será prevista em edital respeitando-se que, em caso de parcelamento, os encargos financeiros não sejam inferiores à Taxa Referencial SELIC;~~

IV - o pagamento correspondente à aquisição dos imóveis será efetuado em moeda corrente nacional, sendo que a forma e o prazo serão previstos em edital. (NR)

- *Inciso IV com redação dada pela [Lei nº 10582, de 25/10/2022](#).*

V - todas as despesas decorrentes da formalização da alienação, inclusive tributos, correrão por conta exclusiva do adquirente;

VI - demais condições serão previstas no edital de licitação.

Parágrafo único. Fica facultado ao adquirente efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor de arrematação, através de precatórios em que o Município de Santo André figure como devedor, nos termos previstos no § 11, do art. 100 da Constituição Federal.

~~Art. 3º Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado, os bens imóveis do Município poderão ser disponibilizados para venda direta, podendo ser realizado um segundo leilão público, com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de avaliação vigente.~~

~~§ 1º Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado por 02 (duas) vezes consecutivas os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor de avaliação.~~

~~§ 2º Sujeitam-se ainda ao disposto neste artigo, todos os imóveis que já foram objetos de licitações desertas ou fracassadas até a data de início de vigência da presente lei.~~

~~Art. 3º Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado, o Município deverá realizar um segundo leilão público, com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de avaliação vigente. (NR)~~

~~- Artigo 3º com redação dada pela [Lei nº 10582, de 25/10/2022](#).~~

Art. 3º Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado, os bens imóveis do Município poderão ser disponibilizados para venda direta, podendo ser realizado um segundo leilão público, com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 1º Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado por 02 (duas) vezes consecutivas os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor de avaliação.

§ 2º Sujeitam-se ainda ao disposto neste artigo, todos os imóveis que já foram objetos de licitações desertas ou fracassadas até a data de início de vigência da presente lei.

- *Artigo 3º com redação retornada à anterior, pois a dada pela [Lei nº 10582, de 25/10/2022](#), foi declarada inconstitucional, em controle concentrado, pelo Tribunal de Justiça nos autos da [ADI nº 2304608-65.2022.8.26.0000](#), julgada em 04/10/2023.*

~~Art. 3º A. Faculta-se ao adquirente de bem imóvel em segundo leilão público, efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor de arrematação, por meio de precatórios em que o município de Santo André figure como devedor, nos termos previstos no parágrafo 11 do art. 100 da Constituição Federal. (NR)~~

~~- Artigo 3º A acrescido pela [Lei nº 10582, de 25/10/2022](#).~~

- *Artigo 3º-A declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Tribunal de Justiça nos autos da [ADI nº 2304608-65.2022.8.26.0000](#), julgada em 04/10/2023.*

Art. 4º O Município poderá realizar a venda de imóveis por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico em:

I - maior valorização dos bens;

II - maior liquidez para os imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não recomendada; ou

III - em que se observem condições mais vantajosas para a administração pública, devidamente fundamentadas; ou

IV - outras situações decorrentes das práticas normais do mercado.

Art. 5º Os imóveis de propriedade do Município, que serão objetos de alienação nos termos desta lei, deverão ser desafetados através de lei específica.

Art. 6º Para cumprimento do disposto nesta lei, o Executivo observará o estabelecido nos art. 100, 102 e 307 da [Lei Orgânica do Município](#) e, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 04 de novembro de 2021.

PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL

CAIO COSTA E PAULA
SECRETÁRIO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Registrada e digitada na Enc. de Expediente e Atos Oficiais, na mesma data, e publicada.

ANA CLAUDIA CEBRIAN LEITE
CHEFE DE GABINETE

1ª Vara da Fazenda Pública – Comarca de Santo André
Processo nº 1002540-54.2024.8.26.0554**Meritíssimo(a) Juiz(a):**

Trata-se de ação popular proposta por **CHARLES NIZAR DE SOUZA FERREIRA** em face da **PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**.

Insurge-se o autor contra a Lei Municipal nº 10.614/22, que autorizou a alienação do imóvel descrito na matrícula nº 173.242, do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Santo André, situado à Rua General Canavarro, esquina com a Av. Industrial, Bairro Utinga, pelo valor de R\$15.651.968,93, mediante licitação na modalidade leilão. Isso porque o laudo de avaliação do bem, elaborado no Processo Administrativo nº 20.443/2015, apresentaria diversas inconsistências – equivocada classificação da zona como industrial, ausência de fator de valorização de múltiplas frentes, indevida desconsideração da área não edificante, valor do metro quadrado inferior ao praticado no mercado –, as quais maculariam a validade do ato administrativo.

Busca, assim, o autor popular, em sede liminar, a suspensão dos efeitos da Lei Municipal nº 10.614/22 ou a averbação da tramitação da presente ação na matrícula do imóvel, nos termos do art. 167, I, item 21, da Lei nº 6.015/73. Ao final, pretende a declaração da nulidade do laudo de avaliação produzido no Processo Administrativo nº 20.443/15 e da Lei nº 10.614/22.

Os autos vieram ao Ministério Público.

É a síntese do necessário.

Em que pese a seriedade dos argumentos trazidos na inicial, bem como as provas apresentadas, o laudo de avaliação é oriundo de trabalho técnico e público, de modo que deve ser contraposto por prova de igual envergadura.

Ademais, a venda foi autorizada pela Lei Municipal n. 10.417/2021, de modo que referendada pelo Poder Legislativo.

Por fim, não vislumbro o perigo de dano, haja vista que a alienação não ocorreu e, embora haja o risco da venda direta, esta poderá ser revertida em caso de eventual determinação judicial para tanto.

Assim, por ora, necessário se faz a manifestação do Poder Público, razão pela qual opino pelo indeferimento da liminar requerida, ao menos, no presente momento.

Santo André, 08 de fevereiro de 2024.

BÁRBARA DOS SANTOS LOPES
Promotora de Justiça Substituta
(assinatura digital)

MARCELA SANTANA SAKAIRI
Analista Jurídico



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Praça IV Centenário, 3, Sala 32 - Centro
CEP: 09015-080 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4573-3204 - E-mail: stoandre1faz@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1002540-54.2024.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Ação Popular - Ordem Urbanística**
Requerente: **Charles Nizar de Souza Ferreira**
Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Genilson Rodrigues Carreiro

Vistos.

Na estreita análise deste momento processual, próprio da cognição sumária, observo que as alegações deduzidas pela autora, cotejadas com os elementos constantes dos autos, não demonstram a probabilidade do direito e o perigo de dano ao erário.

Trata-se de ação popular visando questionar a lei municipal nº 10.614/2022, a qual visa autorizar a alienação de imóvel dominical de classificação fiscal nº 01.043.040 e matrícula nº 173.242 situado na Av. Industrial, Santo André (fls. 57).

Em que pese toda a argumentação apresentada pelo autor popular, que demonstrou algumas incongruências no laudo confeccionado pelo poder público, neste momento de cognição sumária, não se mostra suficiente para concessão da medida liminar pleiteada, a qual demandaria a apresentação de provas pré-constituídas robustas.

Nesse sentido, opinou o Ministério Público, "*o laudo de avaliação é oriundo de trabalho técnico e público, de modo que deve ser contraposto por prova de igual envergadura*".

No mais, a alienação do imóvel foi autorizada por meio de legislação municipal, de modo que o projeto do executivo foi referendado pelo poder legislativo, presumindo-se que para tanto houve intenso debate sobre sua legalidade na assembleia legislativa.

Neste passo, **indefiro a liminar.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Praça IV Centenário, 3, Sala 32 - Centro
CEP: 09015-080 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4573-3204 - E-mail: stoandre1faz@tjsp.jus.br

Cite-se a demandada, observando-se o prazo de vinte dias para contestar (art. 7º, § 2º, IV, da Lei 4.717/65).

Intimem-se.

Santo André, 09 de fevereiro de 2024.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ
- SP

PROCESSO N.1002540-54.2024.8.26.0554

CHARLES NIZAR DE SOUZA FERREIRA, brasileiro, já
qualificados nos autos, ciente da decisão que indeferiu a
liminar vem manifestar o quanto segue.

1. DA AVERBAÇÃO

Ciente que se fosse para reconsiderar o juízo não
teria assim decidido, todavia trata-se não de um pedido de
reconsideração propriamente dito, mas acredita o autor
tratar-se no aperfeiçoamento da decisão retro por meio de
embargos de declaração.

Isso porque o pedido liminar consistia na suspensão da
lei impugnada, por consequência suspendendo a autorização de
alienação ou averbação da presente ação na matrícula do
imóvel.



Ocorre que o MP se manifestou no sentido que "Por fim, não vislumbro o perigo de dano, haja vista que a alienação não ocorreu e, embora haja o risco da venda direta, esta poderá ser revertida em caso de eventual determinação judicial para tanto."

Assim, considerando que terceiros estranhos à relação processual podem vir a comprar o imóvel gerando tumultos e embaraços futuros.

Ademais, a averbação da ação na matrícula do imóvel não tem caráter restritivo, nem causa prejuízo a parte ré, apenas serve como alerta que o imóvel se encontra sob judice, e como ressaltou o MP podendo a venda pode ser revertida, nesse sentido a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que indeferiu a averbação premonitória, fundamentada no fato de que a averbação premonitória é instituto da execução de título extrajudicial, e não de execução de título judicial. Reforma pertinente. **Ausência de prejuízo à parte adversa. Tutela antecipada objetivando a realização de averbação premonitória.** Cabimento. Presença dos requisitos autorizadores. Exegese do art. 300 do CPC. Probabilidade do direito demonstrada. **Averbação premonitória de execução judicial não é óbice à venda do imóvel, contudo, o adquirente, nessas condições, assume o risco do negócio.** Inexistência de óbice legal ao deferimento da medida (arts. 828, 513 e 771 do CPC). Decisão reformada. RECURSO PROVIDO para autorizar a averbação premonitória. (TJSP. Acórdão. Processo nº 2115252-51.2022.8.26.0000;. Relator (a): Jair de Souza; . Data do julgamento: 11/08/2022.)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO - AVERBAÇÃO



PREMONITÓRIA - ATO DE AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO - ATO DE PENHORA - DISTINÇÃO - IMPENHORABILIDADE - BEM DE FAMÍLIA - I - Hipótese em que houve a averbação premonitória na matrícula nº 37.556 do imóvel de propriedade da coexecutada, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP - Decisão judicial que reconheceu o imóvel como impenhorável, por se tratar de bem de família - Decisão, ademais, que determinou o cancelamento da averbação premonitória - II - Averbação premonitória que consiste em ato de averbação de distribuição de ações, que não se confunde com o ato de efetiva penhora - **Mera cautela conferida visando proteger o exequente, assim como terceiros de boa-fé, em eventual alienação do bem** - Ato que dá ciência a todos acerca da existência da ação de execução - Ausência de qualquer prejuízo efetivo ao devedor - Penhora que, por sua vez, consiste em efetivo ato de constrição, apreensão e depósito do bem do executado, para posterior expropriação - Hipótese em que deve ser mantida a averbação premonitória, ainda que o bem objeto de tal averbação se trate de bem de família - Inteligência do art. 828 do NCPC - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - Decisão reformada - Agravo provido".

(TJSP. Acórdão. Processo nº 2027017-50.2018.8.26.0000;. Relator (a): Salles Vieira; . Data do julgamento: 20/07/2018.)

Assim, entende o autor que tanto o MP e Douto Juízo apenas analisaram sob o ponto de vista da venda do imóvel.

Assim, se faz necessário análise sob este ponto, obviamente caso o MP e o juízo pela experiência que possuem considerarem que há poucas chances do município vender o imóvel sem informar esta ação ao adquirente, ou embaraços futuros, entende o autor que não faz sentido de todo o trabalho dos escreventes tec jud. e dos auxiliares de cartório no trâmite burocrático para averbação.



Termos em que pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 09 de fevereiro de 2024.

Charles Nizar de Souza Ferreira

OAB/SP 494.911



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Praça IV Centenário, 3, Sala 32 - Centro
CEP: 09015-080 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4573-3204 - E-mail: stoandre1faz@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1002540-54.2024.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Ação Popular - Ordem Urbanística**
Requerente: **Charles Nizar de Souza Ferreira**
Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Genilson Rodrigues Carreiro

Vistos.

Fls. 75/78: recebo os embargos de declaração, posto que tempestivos.

Com razão o embargante quanto a omissão apontada.

Conforme decidido pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo nos autos da apelação nº 0035067.98.2010.8.26.0576 de relatoria do Desembargador Maurício Vidigal, o rol previsto no inciso II do artigo 167 da Lei de Registros Públicos é meramente exemplificativo, permitindo averbação na matrícula de imóveis de casos diversos daqueles previstos.

Pois bem, superada essa premissa, com razão o autor popular, ora embargante, posto que a averbação da presente ação junto à matrícula do imóvel posto a venda pela Municipalidade de Santo André não trará nenhum prejuízo a esta última ou impedirá eventual venda, mas dará maior publicidade ao fato do imóvel estar em litígio, bem como trará segurança jurídica ao eventual comprador, que terá ciência da possibilidade de reversão do negócio jurídico celebrado.

Pelo exposto, **acolho os embargos de declaração** para deferir *em parte* a tutela antecipada e determinar que seja averbado junto a matrícula do imóvel ora em litígio (fls. 57) a existência desta ação popular.

Expeça-se o necessário, consignando-se que *na ação popular o autor, salvo comprovada a má-fé, é isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência* (art. 5, LXXIII, da

Processo nº 1002540-54.2024.8.26.0554 - p. 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Praça IV Centenário, 3, Sala 32 - Centro
CEP: 09015-080 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4573-3204 - E-mail: stoandre1faz@tjsp.jus.br

CF).

No mais, cumpra-se a decisão de fls. 71/72.

Intimem-se.

Santo André, 15 de fevereiro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
Foro de Santo André
1ª Vara da Fazenda Pública
Praça IV Centenário, 3, Sala 32, Centro - CEP 09015-080,
Fone: (11) 4573-3204, Santo André-SP - E-mail:

stoandre1faz@tjsp.jus.br

CERTIDÃO – DECURSO DE PRAZO PARA CONSULTA/CONFIRMAÇÃO DE RECEBIMENTO NO PORTAL ELETRÔNICO

Processo n°: **1002540-54.2024.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Ação Popular - Ordem Urbanística**
Requerente: **Charles Nizar de Souza Ferreira**
Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ**

Portal Eletrônico do (a): PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

Destinatário do Ato: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CERTIFICA-SE que transcorreu o prazo para consulta ou confirmação de recebimento no portal eletrônico, do ato abaixo.

CITAÇÕES: A ausência de confirmação, em até 3 (três) dias úteis, contados da data do envio da citação eletrônica, implicará a realização da citação por outras formas, nos termos do Art. 246, § 1ºA, do CPC, a ser analisado pela Unidade Judicial.

Teor do ato: Neste passo, indefiro a liminar. Cite-se a demandada, observando-se o prazo de vinte dias para contestar (art. 7º, § 2º, IV, da Lei 4.717/65). Intimem-se.

Santo André,(SP),17/02/2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0063/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/02/2024. Considera-se a data de publicação em 20/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Charles Nizar de Souza Ferreira (OAB 494911/SP)

Teor do ato: "Pelo exposto, acolho os embargos de declaração para deferir em parte a tutela antecipada e determinar que seja averbado junto a matrícula do imóvel ora em litígio (fls. 57) a existência desta ação popular. Expeça-se o necessário, consignando-se que na ação popular o autor, salvo comprovada a má-fé, é isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência (art. 5, LXXIII, da CF). No mais, cumpra-se a decisão de fls. 71/72. Intimem-se."

Santo André, 19 de fevereiro de 2024.