PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Mensagem nº 83/25
Processo nº 3551009.401.00045798/2025-16

Excelentíssimo Senhor

O Projeto de Lei anexo visa autorizar a Caixa de Saúde e Pecúlio dos Servidores Municipais de São Vicente a adquirir o imóvel localizado à Rua Frei Gaspar nº 175, conforme Matrícula 118668 do Registro de Imóveis de São Vicente.

A aquisição do imóvel objeto da inclusa propositura visa atender demanda premente da Autarquia. O prédio atual, embora em funcionamento, encontra-se com sua capacidade física esgotada diante do crescente atendimento dos servidores nos serviços de saúde. A expansão desses atendimentos e a implantação de novos requer área física adicional e a aquisição do imóvel em questão possibilitará ampliação imediata da capacidade de atendimento, sem necessidade de deslocamentos para outros pontos da cidade, integração física e funcional entre os prédios em funcionamento, favorecendo fluxos assistenciais contínuos, atendimento mais digno, acessível e resolutivo aos usuários e instalação de novos serviços de saúde como diagnósticos terapêuticos, e setores administrativos.

Ressaltamos que a atual unidade encontra-se com limitação estrutural para implementação de novos consultórios, salas de atendimento e ampliação de unidades administrativas. A demanda crescente por atendimentos de saúde ocupacional e assistência aos servidores públicos requer novo espaço físico.

A aquisição contribuirá para racionalização de custos operacionais, tais como segurança, limpeza e manutenção, por concentrar os serviços em área única.

A ampliação da estrutura física da Autarquia permitirá a redução do tempo de espera por atendimentos, melhoria da qualidade dos serviços prestados e garantia de acesso aos serviços de saúde a todos os usuários.

Com a aquisição aquela Autarquia poderá cumprir as metas e objetivos institucionais para garantir a continuidade e eficiência dos serviços prestados aos segurados. Permitirá a ampliação da infraestrutura de saúde, assegurando atendimento mais eficiente, humanizado aos beneficiários.

No imóvel cuja aquisição solicitamos autorização pretende-se instalar serviços de Atividades Multidisciplinares e parte dos Atendimentos Oncológicos atualmente realizados por credenciados externos, tendo como previsão uma economia entre 10% (dez por cento) e 15% (quinze por cento) nos valores gastos atualmente, que alcançam R$ 604.000,00 (seiscentos e quatro mil reais) mensais, estimando-se uma economia

mensal de aproximadamente entre R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) a R$ 90.000,00 (noventa mil reais), em valores de hoje.

Temos certeza de que podemos contar com o apoio de V. Exa. e dos Srs. Vereadores na deliberação favorável desta matéria de relevante interesse para aquela Autarquia, seus beneficiários e para o Município.

Ao ensejo renovamos a V. Exa. os protestos de elevada estima e distinta consideração.

SANDRA CONTI
Vice-Prefeita no exercício do cargo de Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Vereador Wagner Santos Pinheiro
DD. Presidente da Câmara Municipal São Vicente
– SP

Câmara Municipal de São Vicente
Gabinete da Presidência
Recebido por:
Em: 12 / 11 / 25 às

PROJETO DE LEI

Autoriza a Caixa de Saúde e Pecúlio dos Servidores Municipais de São Vicente a adquirir imóvel que especifica.
Proc. nº 3551009.401.00045798/2025-16

Art. 1º Fica a Caixa de Saúde e Pecúlio dos Servidores Municipais de São Vicente autorizada a adquirir o imóvel localizado à Rua Frei Gaspar nº 175 – conforme Matrícula nº 118668 do Registro de Imóveis de São Vicente, conforme descrição a seguir:

"A casa residencial nº 175 da Rua Frei Gaspar e seu respectivo terreno que mede 9.00m de frente para a referida Rua, por 36,50m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com propriedade de Santi Mari; de outro lado com o prédio nº 43 e nos fundos com Nicanor Leite do Amaral, e com a área de 328,50m²".

Art. 2º A aquisição de que trata o art. 1º objetiva ampliar a capacidade operacional da Autarquia, em imóvel contíguo à atual sede, assegurando a continuidade e eficiência dos serviços prestados, permitindo a ampliação da infraestrutura de saúde e atendimento mais eficiente e humanizado aos beneficiários.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta das dotações próprias do orçamento vigente da Caixa de Saúde e Pecúlio dos Servidores Municipais de São Vicente.

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

* * *

sei! assinatura eletrônica

Documento assinado eletronicamente por **Sandra Conti da Costa, Prefeito(a) em exercício**, em 12/11/2025, às 14:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/baixadasantista/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1356377** e o código CRC **11A70A12**.

Caixa de Saúde e Pecúlio dos Servidores Municipais de São Vicente

São Vicente, 31 de outubro de 2025

Of. nº 281/2025 – SUP

Processo SEI: 3551009.401.00045798/2025-16 – Aquisição de Imóvel

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

Informo, nos termos da Legislação vigente, em especial, a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), que o projeto em análise não terá impacto orçamentário-financeiro para a Caixa de Saúde e Pecúlio dos Servidores Municipais de São Vicente, considerando que as despesas com a aquisição do imóvel, foram previstas na LOA para o exercício de 2025.

Por todo o exposto, conclui-se que esta Autarquia não terá as metas afetadas pelo projeto em questão e tem autorização na Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO para essa ação.

VERA LUCIA RODRIGUES DUARTE:04158898803

Assinado de forma digital por VERA LUCIA RODRIGUES DUARTE:04158898803
Dados: 2025.10.31 12:00:31 -03'00'

Vera Lúcia Rodrigues Duarte
Superintendente

CSPSMSV
Proc. Nº 1995/25
Fls. 21
Func.

PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliado: Rua Frei Gaspar nº 175 CENTRO – São Vicente SP

Finalidade do Parecer: determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização

Interessado: CARLOS NG MAC

Edson Elias Hamuch
Corretor de Imóveis
Praça Barão do Rio Branco Centro São Vicente SP
Creci nº 195.943 F 2ª Região
Fone: 13 981437080 - E-mail: Hamuch@creci.gov.br

São Vicente, 11 de setembro de 2025

CSPSMSV Proc. Nº 1997/25 Fls. 32 Func.

Ilmo. Sr. Carlos Ng Mac

Eu, Edson Elias Hamuch, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região sob o nº 195.943, com endereço Comercial a Praça Barão do Rio Branco nº 94 sala 301 Centro São Vicente SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S.ª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.
Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

AVALIAÇÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de *R$ 2.350.000,00* (Dois milhões trezentos e cinquenta mil reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R$ 2.232.500,00 (Dois milhões duzentos e trinta e dois mil e quinhentos reais) e o máximoR$ 2.467.500,00 (Dois milhões quatrocentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais)Sendo essa avaliação elabora no mês de setembro de 2025.
Área total do imóvel 515,57 m² (de acordo com o "espelho" do IPTU) valor referencial por m² R$ 4.558,00 (Quatro mil quinhentos e cinquenta e oito reais).

Área do terreno do imóvel 339,87 m², em acordo com o "espelho" do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) da Prefeitura de São Vicente.
Sendo que a uma área construída de 175.70 m², perfazendo uma área total de 515,57 m²

Método Empregado: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do mercado com Homogeneização por Fatores, conforme descrito na *Norma Brasileira NBR-14653*. Por este método, o imóvel é avaliado em comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea, para as conclusões de o presente parecer, foram usados cálculos em função do imóvel em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

CSPSMSV Proc. Nº 1995/17 Fls. 34 Func.

II - IMÓVEL:

Endereço: **Rua Frei Gaspar nº 175**

Bairro: **Centro** Cidade: **São Vicente** Estado: **São Paulo**

III – ESTRUTURA:

Tipo: Casa térrea com Garagem para até 8 veículos de passeio, amplo quintal, Sala, banheiro, cozinha e área de serviç

Área total construída 175,70 m² Área Livre aproximada 235 m² Área do terreno 339,87 m²

Situação: Casa em estado regular de conservação.

Ano de Construção: 1975 (ano aproximado)

Estado de Conservação: ( ) Boa (X) Regular ( ) Ruim

IV - DOCUMENTAÇÃO:

Tipo: Terreno matricula nº 118668 registrada no Registro de Imóveis de São Vicente
Incrição cadastral 13000100046000175000 Prefeitura Municipal de São Vicente

V – IMOVEIS DE COMPARAÇÃO:

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 3 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando como segue em seus endereços eletrônicos:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-vicente-03-salas-3012152799.html

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-215-m-por-r$-3018095470.html

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-centro-em-sao-vicente.-2996268886.html

PARECER DA AVALIAÇÃO:

O Valor da avaliação foi elaborado dentro das normas referendado acima, levando em consideração fatores imobiliários da região da localização do imóvel.
Na atual situação do mercado imobiliário, a quantidade de imóveis a venda na região em questão é mínima, fazendo dele um imóvel único. Tratasse de um imóvel com características residenciais, porém está em rua de grande demanda comercial sendo talvez o último imóvel com essa

CSPSMSV
Proc. Nº 1995/25
Fls. 33
Func.

formatação. A falta (não foi encontrado nenhum), de imóveis semelhantes a venda na região, ficando dificil a precisão em seu valor real de mercado.
Sendo que na mesma região do imóvel em avaliação, encontramos valores de R$ 4.000,00 (Quatro mil reais) o M² até R$ 8.000,00 (Oito mil reais) o M² como os exemplos acima indicados.
Foi encontrado o valor médio de R$ 7.300,00 (Sete mil e trezentos reais) o M² com uma variação de 29% (Vinte e nove por cento) entre o menor e o maior valor de imóveis, com características semelhantes na região pesquisada.
Sendo levado em consideração o estado geral do imóvel que precisa de melhorias, por isso o classificando como "estado de conservação regular"

São Vicente. 11 de setembro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
EDSON ELIAS HAMUCH
Data: 12/09/2025 10:41:32-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Edson Elias Hamuch
CPF 025.441.748-54
Creci: 195.943
(13) 981437080
Hamuch@creci.gov.br