

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 179/2025

ANO

2025



PROJETO DE LEI



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR



PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO



PROJETO DE RESOLUÇÃO



PROPOSTA DE EMENDA A LEI ORGÂNICA

Nº

154/2025

EMENTA

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL A PROCEDER A DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS DE SEU PATRIMÔNIO, LOCALIZADO NOS BAIRROS PARQUE CIDADE LAZER E JARDIM DOS COLIBRIS.

AUTOR

EXECUTIVO



DELIBERAÇÃO FINAL

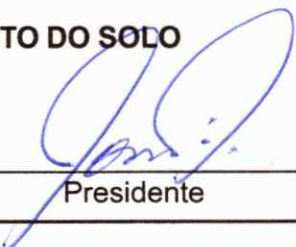
APROVADO

TRAMITAÇÃO

Encaminhado às Comissões:

- ☒ CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO
☒ ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE
☒ OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTRAS ATIVIDADES
☐ SAÚDE, EDUCAÇÃO, CULTURA, LAZER E TURISMO
☐ PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Data: 09 / 09 / 2025



Presidente

Discussão:

- ☒ ÚNICA ☐ DUAS

Processo de Votação:

- ☐ SIMBÓLICA ☒ NOMINAL ☐ SECRETA

Quorum de Aprovação:

- ☐ Maioria SIMPLES ☐ Maioria ABSOLUTA ☒ 2/3

Deliberação:

1ª DISCUSSÃO: 09 / 09 / 2025

☒ APROVADO 09 / 09 / 2025

☐ REJEITADO ____ / ____ / ____

2ª DISCUSSÃO: ____ / ____ / ____

☐ APROVADO ____ / ____ / ____

☐ REJEITADO ____ / ____ / ____

Ocorrências:

Urgência Especial: 09 / 09 / 2025

Vista: ____ / ____ / ____

Adiamento de Discussão: ____ / ____ / ____

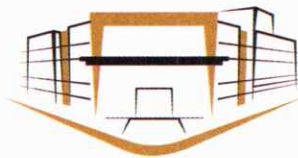
Adiamento de Votação: ____ / ____ / ____

Retirada: ____ / ____ / ____

Outras ocorrências:

Autógrafo Nº 154 / 2025

Data: 10 / 09 / 2025



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

AUTÓGRAFO Nº154/2025
PROJETO DE LEI Nº154/2025

Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizado nos Bairros Parque Cidade Lazer e Jardim dos Colibris.

A Mesa Diretora da Câmara Municipal de Santa Fé do Sul **decreta:**

Art. 1º Fica o Poder Executivo, autorizado a **desafetar** da classe de imóvel considerado como bem público de uso especial e transferir para a categoria de bem dominial, os imóveis a seguir descritos:

I - Lote 02 da Quadra 01, localizado na Rua João Vicente Pereira, Parque Cidade Lazer, objeto da Matrícula nº 39.978, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 666900, com as seguintes medidas e confrontações: imóvel urbano medindo 11,00 m. (onze metros) de frente para a rua João Vicente Pereira; de quem da Rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 32,00 m. (trinta e dois metros) confrontando com o lote 03 (matrícula nº 16.895); pelo lado esquerdo, mede 32,00 m. (trinta e dois metros) confrontando com o lote 01-A (matrícula nº 39.584) e com o lote 01-B (matrícula 39.585) e nos fundos mede 11,00 m. (onze metros) confrontando com o lote 13 (matrícula nº 14.831), **perfazendo uma área total de 352,00 metros quadrados.**

II – Área Institucional – Quadra “B”, localizado na Alameda das Amoreiras, Loteamento Residencial Jardim dos Colibris, objeto da Matrícula nº 29.340, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 1383100, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 2,83 m. (dois metros e oitenta e três centavos), mede 12,77 m. (doze metros e setenta e sete centímetros) de frente para a Alameda das Amoreiras; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 m. (vinte e cinco metros), confronta-se com o lote nº 15 (quinze) da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 17,57 m. (dezessete metros e cinquenta e sete centímetros), e confronta-se com a Alameda dos Tamboris, a qual faz esquina; e finalmente nos fundos mede 14,39 m. (quatorze metros e trinta e nove centímetros) e confronta-se com o lote nº 16 da mesma quadra, **perfazendo uma área total de 300,00 metros quadrados.**

Art. 2º Autoriza o Poder Executivo, nos termos do art. 91, I, da Lei Orgânica do Município, a **alienar**, em conformidade com o art. 76, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, os **imóveis assim descritos e caracterizados no Art. 1º desta Lei.**

Art. 3º Os recursos arrecadados após a efetivação da alienação, que trata o art. 1º, serão aplicados nos termos da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1.964 e demais normas pertinentes.

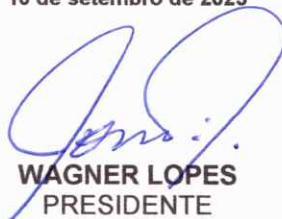
Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas demais disposições em contrário.



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,
10 de setembro de 2025


WAGNER LOPES
PRESIDENTE


MURILO BASI
VICE-PRESIDENTE


TERESINHA DO GAVAS
1ª SECRETÁRIA





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

Mensagem nº 131/2025

Santa Fé do Sul, 03 de setembro de 2025.

Senhor Presidente:

Encaminho a essa r. Casa de Leis, o incluso projeto que autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a alienar e desafetar os imóveis localizados nos Bairros Parque Cidade Lazer e Jardim dos Colibris.

Constatou-se, após análise realizada, que os imóveis urbanos especificados na referida lei, não serão ocupados pelo município para prestação de serviços públicos destinados à população.

A matéria é de natureza urgente, razão pela qual, rogamos sua tramitação no regime estabelecido no artigo 43 da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos a Vossa Excelência e a seus nobres pares, minhas manifestações de especial apreço e distinta consideração.

EVANDRO
FARIAS
MURA:25549962
888
Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

Assinado digitalmente por EVANDRO FARIAS
MURA:2554996288
M2, CRRB, CHCP-Brasil, OJ-Secretaria de
Recursos Humanos do Brasil - RFB, OJ-RFB e
CPF A3, OJ-EM BRANCO, OJ-
31730278000140, OJ-presencial, CNP
Evandro Farias Mura:2554996288
Paz! Eu sou o autor deste documento
Localidade
Data: 2025.09.03 09:35:19 -0200
Versão: 2.0

Excelentíssimo Senhor

Wagner Antônio Pereira Lopes

Presidente da Câmara Municipal

Santa Fé do Sul – SP



Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - Centro
Santa Fé do Sul - SP | CEP 15775-000



Fone: (17) 3631-9500
Fone: 0800 771 9500



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul





PROJETO DE LEI Nº 154/2025

Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizado nos Bairros Parque Cidade Lazer e Jardim dos Colibris

Evandro Farias Mura, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

Faz saber que a **Câmara Municipal**, nos termos da Lei Orgânica do Município, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo, autorizado a **desafetar** da classe de imóvel considerado como bem público de uso especial e transferir para a categoria de bem dominial, os imóveis a seguir descritos:

I - Lote 02 da Quadra 01, localizado na Rua João Vicente Pereira, Parque Cidade Lazer, objeto da Matrícula nº 39.978, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 666900, com as seguintes medidas e confrontações: imóvel urbano medindo 11,00 m. (onze metros) de frente para a rua João Vicente Pereira; de quem da Rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 32,00 m. (trinta e dois metros) confrontando com o lote 03 (matrícula nº 16.895); pelo lado esquerdo, mede 32,00 m. (trinta e dois metros) confrontando com o lote 01-A (matrícula nº 39.584) e com o lote 01-B (matrícula 39.585) e nos fundos mede 11,00 m. (onze metros) confrontando com o lote 13 (matrícula nº 14.831), perfazendo uma área total de 352,00 metros quadrados.

II – Área Institucional – Quadra “B”, localizado na Alameda das Amoreiras, Loteamento Residencial Jardim dos Colibris, objeto da Matrícula nº 29.340, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 1383100, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 2,83 m. (dois metros e oitenta e três centavos), mede 12,77 m. (doze metros e setenta e sete centímetros) de frente para a Alameda das Amoreiras; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 m. (vinte e cinco metros), confronta-se com o lote nº 15 (quinze) da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 17,57 m. (dezessete metros e cinquenta e sete centímetros), e confronta-se com a Alameda dos Tamboris, a qual faz esquina; e finalmente nos fundos mede 14,39 m. (quatorze metros e trinta e nove centímetros) e confronta-se com o lote nº 16 da mesma quadra, perfazendo uma área total de 300,00 metros quadrados.

Art. 2º Autoriza o Poder Executivo, nos termos do art. 91, I, da Lei Orgânica do Município, a **alienar**, em conformidade com o art. 76, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, **os imóveis assim descritos e caracterizados no Art. 1º desta Lei.**





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

Art. 3º Os recursos arrecadados após a efetivação da alienação, que trata o art. 1º, serão aplicados nos termos da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1.964 e demais normas pertinentes.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas demais disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 03 de setembro de 2025.

EVANDRO
FARIAS
MURA:255499628
88

Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Lote bairro Parque Cidade Lazer

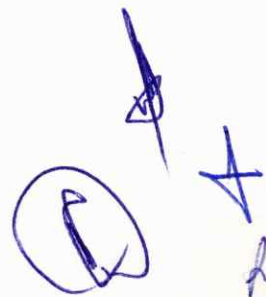


PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 19 DE AGOSTO DE 2025

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	3
2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO	4
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	6
6. CONCLUSÃO DO PTAM	7
ANEXO I – CROQUI DOS IMÓVEIS AVALIANDO	10
ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO	10
ANEXO III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	11
ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1.....	12
ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 2.....	13
ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3.....	14
ANEXO VII – CURRÍCULO DOS AVALIADORES	14
ANEXO VIII - CERTIDÕES DE MATRÍCULA DOS IMÓVEIS AVALIANDO	16

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized 'D' or 'Q' followed by a vertical line, and the initials are 'A' and 'h'.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita sob o CNPJ nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Centro, Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

Instrução técnica para elaboração de Termo de Referência de abertura de processo licitatório na modalidade Leilão, destinado a alienação de 1 (um) terreno no bairro Parque Cidade Lazer, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1. Lote 02, Quadra 01, com área de 352,00m², localizado na Rua João Vicente Pereira, bairro Parque Cidade Lazer, cidade de Santa Fé do Sul – SP. CAD. 666900, Matrícula 39.978.

- Pela frente mede 11,00m (onze metros) confrontando com a Rua João Vicente Pereira;
- Pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 32,00m (trinta e dois metros), confronta-se com o lote nº 03 (três) da mesma quadra;
- Pelo lado esquerdo mede 32,00m (trinta e dois metros), e confronta-se com o lote nº 01-A (um-A) e lote nº 01-B (um-B), todos da mesma quadra;
- Pelo fundo mede 11,00m (onze metros) e confronta-se com o lote nº 13 da mesma quadra.

3.1.1. Características do Lote 02, Quadra 01, Parque Cidade Lazer

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Muro de Alvenaria na Lateral esquerda e nos fundos
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Leve inclinação para o fundo.
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
- Solução sanitária: esgoto encanado
- Elementos valorizantes: localização em setor valorizado
- Elementos desvalorizantes: é necessário aterrar para nivelar o terreno



4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Para obtenção do valor de mercado os imóveis avaliando foi realizada pesquisa nas proximidades, especificamente no bairro Parque Cidade Lazer e Centro Sul, onde foram identificados três lotes anunciados para venda, possuindo as mesmas características o imóvel avaliando, sendo o contato realizado por telefone no dia 19 de agosto de 2025, sendo eles;

Imóvel Referencial **R1**: Lote 13 da Quadra 02, bairro Parque Cidade Lazer, localizado na Rua João Vicente Pereira, com testada de 12,00 metros e área de 432,00 metros quadrados, anunciado pela imobiliária Trindade Imóveis no site <https://www.adtrindadeimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-santa-fe-do-sul-centro/AD20> pelo valor de R\$ 185.000,00.

Imóvel Referencial **R2**: Lotes 11 da Quadra 02, bairro Parque Cidade Lazer, localizado na 12, com testada de 10,00 metros e área de 460,00 metros quadrados, anunciado pela imobiliária Moenda pelo valor de R\$ 170.000,00.

Imóvel Referencial **R3**: Lote 13 da Quadra 3A, bairro Centro Sul, localizado na Rua 10, esquina com Avenida Paulo Nunes da Silva, com testada de 9,50 metros e área de 396,66 metros quadrados, anunciado pela imobiliária Trindade Imóveis no site <https://www.adtrindadeimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-santa-fe-do-sul-centro/AD18> pelo valor de R\$ 270.000,00.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área (m²)
R1	Imobiliária Trindade	(17)-99764-5501	Rua João Vicente Pereira	Parque Cidade Lazer	02	13	Regular	432,00
R2	Imobiliária Moenda	(17)-99603-7562	Rua 12	Parque Cidade Lazer	02	11	Regular	460,00
R3	Imobiliária Trindade	(17)-99764-5501	Rua 10	Centro Sul	3A	13	Esquina	396,66

Tabela: Imóveis Referenciais

4.2 HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Topografia do terreno	Homogeinização R\$	Preço homogeinizado	M2	Preço m2
R1	R\$ 185.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -9.250,00 Desconto Corretagem 5% = -9.250,00	R\$ 166.500,00	432,00m²	R\$ 385,42
R2	R\$ 170.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -8.500,00 Desconto Corretagem 5% = -8.500,00	R\$ 153.000,00	460,00m²	R\$ 332,61
R3	R\$ 270.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -13.500,00 Desconto Corretagem 5% = -13.500,00	R\$ 243.000,00	396,66m²	R\$ 612,62

Tabela: Homogeinização imóveis referenciais

- Foi descontado 5% do valor de cada imóvel por se tratarem de anúncios (fator de negociação);
- Foi descontado 5% do valor de cada imóvel por se tratarem de anúncios de imobiliárias (referente a corretagem).

$$\text{Valor Médio por m}^2: \frac{385,42 + 332,61 + 612,62}{3} = \text{R\$ } 443,55$$



5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO	TAMANHO M²	VALOR R\$/M2	VALOR
Lote 02, Quadra 01, Parque Cidade Lazer	352,00	R\$ 443,55	R\$ 156.129,60

Tabela: Valor de Mercado

5.1 ADEQUAÇÃO DO VALOR PARA VENDA

O cenário econômico atual não está favorável para a comercialização de terrenos, é fato a baixa comercialização de imóveis no município, um reflexo das políticas internacionais e variação cambial ocorrida nos últimos meses conforme explica o advogado e economista Alessandro Azzoni que participou no dia 30 de julho da Quarta Nobre do CRECISP, segue reportagem abaixo;

No dia 30 de julho, o advogado e economista Alessandro Azzoni participou da Quarta Nobre do CRECISP, com a palestra online "Mercado Imobiliário em 2025: Desafios, Oportunidades e Tendências na Economia Global e Brasileira". Durante o encontro com corretores de imóveis, Azzoni abordou os efeitos da economia internacional sobre o mercado imobiliário nacional e destacou a necessidade de compreender a conjuntura global para atuar com mais preparo no setor.

Segundo o palestrante, a redução dos investimentos estrangeiros, provocada pela atual crise internacional, influencia diretamente a desvalorização dos imóveis no Brasil. Ele relembrou o processo de globalização iniciado nos anos 1990, que permitiu a inserção do Brasil em cadeias produtivas internacionais, tornando o País mais competitivo. Essa mudança, no entanto, também trouxe uma nova variável para o setor produtivo: a influência cambial.

"Quando o Brasil tem uma fraqueza política, o real se desvaloriza e o dólar sobe", afirmou. Ele explicou que essa instabilidade impacta os custos de produção, especialmente na construção civil, afetando o preço final dos imóveis por conta da oscilação em insumos como aço e cimento.

Azzoni destacou que, após a pandemia da Covid-19, o mercado passou por uma aceleração tecnológica forçada. Plataformas digitais de negociação imobiliária ganharam espaço diante da impossibilidade de visitas presenciais. "Algumas profissões deixaram de existir nesse processo. A tecnologia avançou mais rápido do que a adaptação da mão de obra", disse.

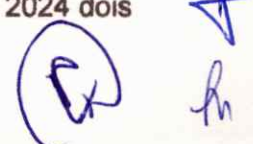
Ao falar sobre o contexto atual, Azzoni citou o preço do barril de petróleo como um indicador relevante. "Quando o preço sobe, há uma previsão de aquecimento da economia. Hoje, mesmo diante de conflitos como a guerra no Irã, o barril não passa de 79 dólares. Isso mostra estagnação econômica", explicou.

O economista também abordou a guerra entre Rússia e Ucrânia e os efeitos de medidas como o "tarifaço" na cadeia da construção civil. "O cenário deixou de ser apenas nacional. Hoje, o que acontece no mundo atinge diretamente o nosso quintal. Não está longe. Está perto", afirmou.

Mestre em Direito, Azzoni encerrou sua participação destacando que o mercado imobiliário depende cada vez mais do acompanhamento de fatores externos. "É importante saber até onde isso chega. Isso impacta o nosso dia a dia."

Fonte: CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, acessado em 13 de agosto de 2025 no site www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/15949-palestra-discute-perspectivas-economicas-para-o-mercado-imobiliario.

Logo, para que haja êxito na venda dos imóveis será necessário reajustar o valor de mercado calculado no item 5 deste PTAM, haja visto o cenário econômico desfavorável e a demanda de terrenos no município, uma vez que foram lançados no ano de 2024 dois



novos loteamentos com padrões similares aos imóveis avaliando, resultando numa oferta maior que a demanda. Sendo assim analisando toda a conjuntura, iremos realizar a avaliação intervalar prevista no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, aplicando o percentual de desconto de 10% do campo de arbítrio, conforme tabela abaixo.

DESCRIÇÃO	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL	VALOR PARA VENDA (-15%)
Lote 02, Quadra 01, Parque Cidade Lazer	R\$ 156.129,60	R\$ 140.516,64

Tabela: Valor de Venda

6. CONCLUSÃO DO PTAM

A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, tomou a decisão acerca dos valores a serem praticados na venda dos terrenos supra referenciados mediante processo licitatório a ser realizado pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

Foram utilizados três imóveis referenciais para comparação, localizados na mesma região, com mesmas características e compartilhando de infraestrutura urbana. Para homogeneização dos valores foram aplicados coeficientes de ajuste, sendo subtraído 5% referente ao anúncio (fator de negociação) e 5% da corretagem por se tratarem de anúncios de imobiliárias. Objetivando atribuir um valor assertivo para a venda dos imóveis no atual cenário econômico, foi aplicada uma variação negativa de 10% sobre a estimativa de tendência central dos valores de mercado pesquisados, nos moldes da avaliação intervalar prevista na ABNT NBR 14653-1:2001, como resultado foi encontrado o valor a ser praticado no Leilão do imóvel avaliando conforme demonstrado na tabela Valor de Venda do item 5.1 deste PTAM.



Braz Odair Bello



Valdir de Castro



Ivan Cesar Previato Lucheti



Willyan Wilson Milan

ANEXOS

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

ANEXO I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

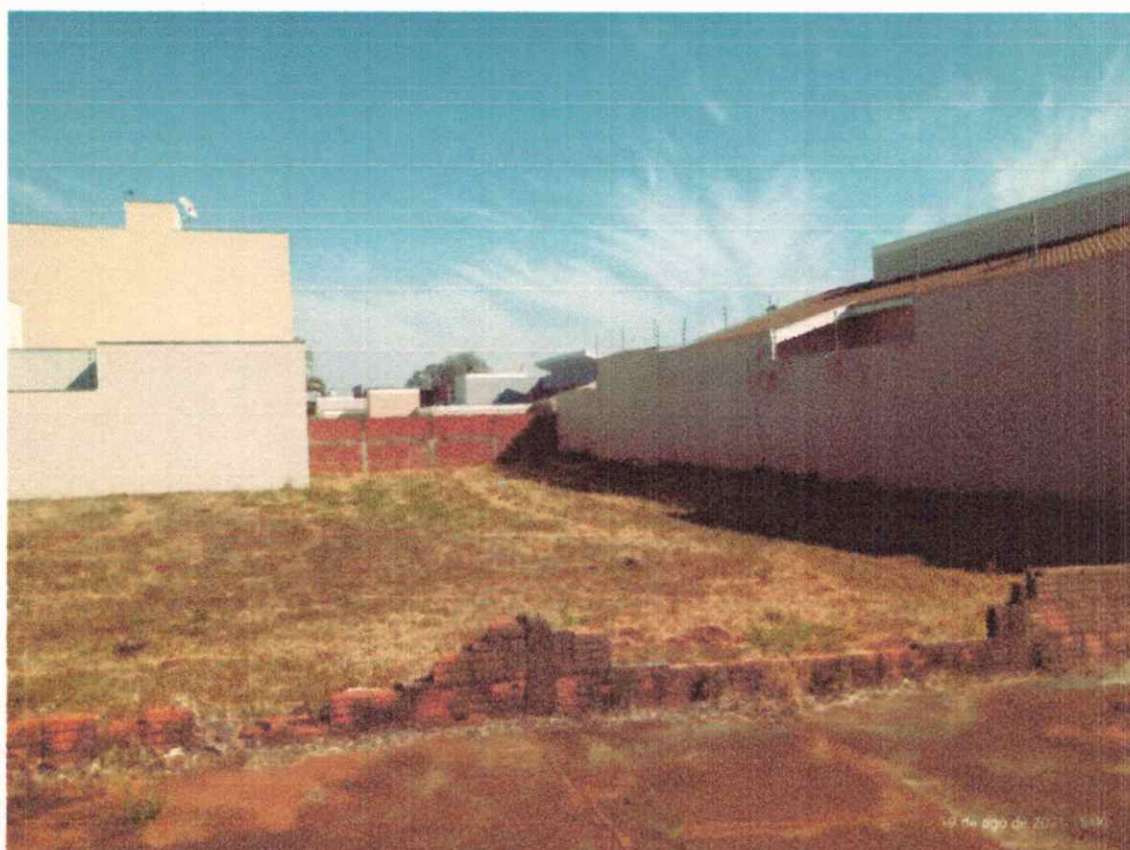
Lote 02, Quadra 01, com área de 352,00m², localizado na Rua João Vicente Pereira, bairro Parque Cidade Lazer, cidade de Santa Fé do Sul – SP. CAD. 666900, Matrícula 39.978.



RUA JOÃO V. PEREIRA

(Assinatura)

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Handwritten signature and initials in blue ink, including a circled 'L' and a stylized 'h'.

ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Parque Cidade Lazer	02	13	Regular	12,00x36,00	432,00m ²



Mapa de Localização



Handwritten blue ink marks, including a large 'X' and a circled 'P'.

ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Parque Cidade Lazer	02	11	Regular	10,00x46,00m	460,00m ²



Mapa de Localização



Handwritten signature and initials in blue ink.

ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Centro Sul	3A	13	Esquina	9,50x28,51m	396,66m ²



Mapa de Localização



Handwritten signature and initials.

ANEXO VII - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

Braz Odair Bello: Graduado em Engenharia Civil e Técnico em Transações Imobiliárias; Funcionário Público Municipal desde 2001, atuando como engenheiro Civil, atualmente exercendo o cargo de Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos.

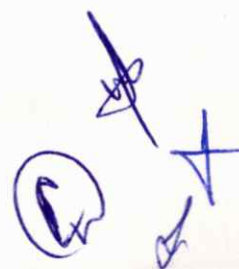
Ivan: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Administração e Ciências Contábeis, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de desenvolvimento urbano, infraestrutura pública e análise legal de projetos de construção civil.

Valdir: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 01 de janeiro de 1.999, atuando nas áreas de Topografia e Desenho, Levantamento Planialtimétrico e Demarcação de Lotes, Elaboração de Processo de Desapropriação e Desmembramento.

Willyan Wilson Milan: Graduado em técnico de transações imobiliária, administração e ciências contábeis; pós-graduado em gestão empresarial e segurança pública e direitos humanos; mestrando em desenvolvimento territorial e meio ambiente; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de segurança pública, planejamento e administração.



ANEXO VIII - CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a stylized cursive mark, and the initials are a simple 'A' and 'B'.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 11.971-9



CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0039978-26



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.971-9

Santa Fé do Sul, 2ª Feira, 27 de Maio de 2019.

(LIVRO 02) MATRÍCULA 39.978

(Fls. 39.978)

Histórico

Vide,

DENOMINAÇÃO: Lote 02 - Quadra 01

LOCALIZAÇÃO: Rua João Vicente Pereira - Parque Cidade Lazer

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): Santa Fé do Sul - SP.

CARACTERÍSTICAS: Terreno Urbano, medindo 12,00 metros de frente para a Rua João Vicente Pereira; pelo lado direito, medindo 32,00 metros, confrontando com o Lote 03; pelo lado esquerdo, medindo 32,00 metros, confrontando com o Lote 01; e pelos fundos, medindo 12,00 metros, confrontando com o Lote 13, perfazendo uma área total de 384,00 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, sob nº 8889-00.

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, inscrita no CNPJ/MF nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1.216, Centro, em Santa Fé do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 13.218 de 29 de Abril de 1991, desta Serventia. (Prenotação nº 119.998 de 21 de Maio de 2019). Eu, _____ (Fernanda Regina Moretti Silva),

Escrevente, formulei e digitei; e Eu, _____ (João Alberto de Oliveira Góis), Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193F10A0000008860919)

RODRIGO MOREIRA CAMARGO
2º Substituto do Oficial de Registro
RG 29.978.337-6-SP/SP

AV.02/M.39.978 Em 16 de Junho de 2020. Prenotação nº 123.388 de 18 de Maio de 2020. **(RETIFICAÇÃO DE ÁREA)** Procede-se a presente, a requerimento da proprietária, datado de 18 de maio de 2020, nos termos dos artigos 212 e 213, II, da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), **(Retificação Administrativa - Processo nº 31/2020 - desta Serventia)**; acompanhado do levantamento planimétrico e memorial descritivo, elaborado pelo Engenheiro Secretário de Obras, José Soares Pereira - CREA 5063005571-SP, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, guia da ART nº 28027230191011821, quitada e demais documentos estes que ficam arquivados nesta Serventia, para constar que realizado o levantamento planimétrico no imóvel, objeto desta Matrícula, foi encontrada uma área diversa da titulada, qual seja, 352,00 m² (trezentos e cinquenta e dois metros quadrados), com a seguinte descrição: pela frente mede 11,00 m (onze metros) confrontando com a Rua João Vicente Pereira; de quem da Rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 32,00 m (trinta e dois metros) confrontando com o lote 03 (matrícula nº 16.895); pelo lado esquerdo, mede 32,00 m (trinta e dois metros) confrontando com o lote 01-A (matrícula nº 39.584) e com o lote 01-B (matrícula nº 39.585) e nos fundos mede 11,00 m (onze metros) confrontando com o lote 13 (matrícula nº 14.831). Eu, _____ Rodrigo Moreira Camargo, 2º Substituto do Oficial, formulei e digitei; e, Eu, _____ (João Alberto de Oliveira Góis), Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193F10A0000009921420D)

Cristiane de Almeida Ribeiro Góis
1ª Substituta do Oficial
RG 29.978.337-6-SP/SP

"AV.02/M.39.978" Em 19 de Junho de 2020. (Prenotação nº 123.520, de 16 de Junho de 2020) - **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO; NÚMERO DO ATO** - Procede-se a presente retificação de ofício, nos termos do artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), Continua no verso.-



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0039978-26



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo
Continuação do anverso

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.971-9

combinado com o item 135.1, alínea "a", Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para constar que a AV.02/39.978 correspondente na realidade a AV.01/39.978, e não como constou devido a um erro de digitação na transposição dos dados. Eu, Rodrigo Moreira Camargo, 2º Oficial Substituto, digitei; e, Eu, João Alberto De Oliveira Góis, Oficial Titular, subscrevo. (Selo Digital nº 1197193F30E0000127515254)

Oficial de Arquivo Público
1º Substituto do Oficial
CPF 021 488 776-39
RG 134 315 1(SSP/SE)

CERTIDÃO - Pedido: 81964	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 39978, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emolumentos 44,20 Estado 0,00 Sec. Fazenda 0,00 Registro Civil 0,00 Trib. Justiça 0,00 Ministério Público 0,00 Imposto Municipal 0,00 TOTAL 44,20
PRazo DE VALIDADE	Confirmação feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) ARYANE PAULA QUEIROZ AMARAL ESCREVENTE COORDENADORA
Santa Fé do Sul, 25 de junho de 2025	



SELO DIGITAL

1197193F30E0000127515254

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selo.digital.tjap.jus.br>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Lotes bairros Residencial Jardim dos Colibris e Residencial Marques Bento

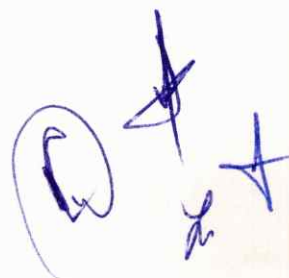


PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 13 DE AGOSTO DE 2025

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	3
2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO	5
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	7
6. CONCLUSÃO DO PTAM	8
ANEXO I – CROQUI DOS IMÓVEIS AVALIANDO	11
ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO	11
ANEXO III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	12
ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1.....	13
ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 2.....	14
ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3.....	15
ANEXO VII – CURRÍCULO DOS AVALIADORES	15
ANEXO VIII - CERTIDÕES DE MATRÍCULA DOS IMÓVEIS AVALIANDO	17



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita sob o CNPJ nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Centro, Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

Instrução técnica para elaboração de Termo de Referência de abertura de processo licitatório na modalidade Leilão, destinado a alienação de 2 (dois) terrenos, sendo 1(um) no bairro Residencial Jardim dos Colibris e 01(um) no bairro Residencial Marques Bento, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1. Área Institucional da Quadra "B", com área de 300,00m², localizado na Alameda das Amoreiras, lado par, Residencial Jardim dos Colibris. CAD.1383100, Matricula nº 29.340.

- Pela frente mede 2,83m (dois metros e oitenta e três centímetros), mais 12,77m (doze metros e setenta e sete centímetros) de frente para a Alameda das Amoreiras;
- Pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00m (vinte e cinco metros), confronta-se com o lote nº 15 (quinze) da mesma quadra;
- Pelo lado esquerdo mede 17,57m (dezessete metros e cinquenta e sete centímetros), e confronta-se com a Alameda dos Tamboris, a qual faz esquina;
- Pelo fundo mede 14,39m (quatorze metros e trinta e nove centímetros) e confronta-se com o lote nº 16 da mesma quadra.

3.1.1. Características do lote Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris

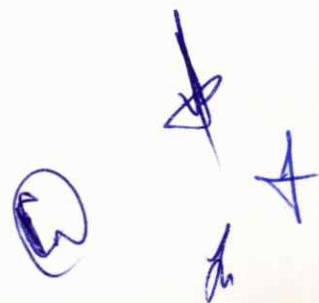
- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
 - Cercamento: Muro de Alvenaria na Lateral direita e nos fundos
 - Uso Predominante: Comercial/Residencial
 - Topografia: Leve inclinação lateral para a Alameda dos Tamboris
 - Superfície: Seco
 - Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
 - Estado do terreno: aplainado com grama
 - Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
 - Solução sanitária: esgoto encanado
 - Elementos valorizantes: localizado em rua comercial com grande fluxo de veículos
 - Elementos desvalorizantes: Proximidade do Córrego da Mula
- 

3.2. Área Institucional (Equipamento Comunitário), com área de 242,00m², localizado na Rua Antônio Gonçalves "Antônio da Caic", Residencial Marques Bento. CAD.1777700, Matrícula nº 40.538.

Um terreno de formato irregular, sito Rua Antônio Gonçalves "Antônio CAIC" (Rua D), com as seguintes medidas e confrontações: "pela *frente*, medindo 3,61m (três metros e sessenta e um centímetros) de desenvolvimento em curva com raio de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros), mais 8,96m (oito metros e noventa e seis centímetros) em linha reta, confronta com a Rua Antônio Gonçalves "Antônio CAIC" (Rua D); do lado *direito*, de quem dá de quem da rua olha para a Área, medindo 23,36m (vinte e três metros e trinta e seis centímetros), confronta com a Área Verde (matrícula 18.778) do Jardim Universitário II; do lado *esquerdo*, medindo 23,98m (vinte e três metros e noventa e oito centímetros), confronta com o Lote 06; e finalmente nos *fundos* medindo 8,37m (oito metros e trinta e sete centímetros), confronta com a Área Institucional (matrícula nº 18.778), do Jardim Universitário II, perfazendo uma área total de 242,00m².

3.2.1. Características do lote Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Muro de Alvenaria na Lateral esquerda
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Leve inclinação para o fundo
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
- Solução sanitária: esgoto encanado
- Elementos valorizantes: tamanho acima da média do bairro
- Elementos desvalorizantes: Não foi observado características desvalorizantes



4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Para obtenção do valor de mercado os imóveis avaliando foi realizada pesquisa nas proximidades, especificamente no bairro Residencial Jardim dos Colibris, onde foram identificados três lotes anunciados para venda com placa de imobiliárias, sendo o contato realizado por telefone no dia 13 de agosto de 2025, sendo eles;

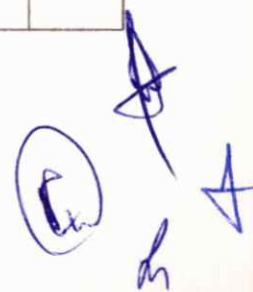
Imóvel Referencial **R1**: Lote 05 da Quadra C, bairro Residencial Jardim dos Colibris, localizado na Alameda dos Tamarineiros, com testada de 10,00 metros e área de 324,80 metros quadrados, anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida pelo valor de R\$ 75.000,00.

Imóvel Referencial **R2**: Lote 14 da Quadra C, bairro Residencial Jardim dos Colibris, localizado na Alameda dos Tamarineiros, com testada de 10,00 metros e área de 281,50 metros quadrados, anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida pelo valor de R\$ 75.000,00.

Imóvel Referencial **R3**: Lote 11 da Quadra C, bairro Residencial Jardim dos Colibris, localizado na Alameda dos Tamarineiros, com testada de 10,00 metros e área de 281,50 metros quadrados, anunciado pela corretora Milena Frota pelo valor de R\$ 85.000,00.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área (m²)
R1	Adriana	(17)-99603-7562	Alameda dos Tamarineiros	Residencial Jardim dos Colibris	C	05	Regular	324,80
R2	Adriana	(17)-99603-7562	Alameda dos Tamarineiros	Residencial Jardim dos Colibris	C	14	Regular	281,50
R3	Milena	(17)-3631-5544	Alameda dos Tamarineiros	Residencial Jardim dos Colibris	C	11	Regular	281,50

Tabela: Imóveis Referenciais



4.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Topografia do terreno	Homogeneização R\$	Preço homogeneizado	M2	Preço m2
R1	R\$ 75.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00	R\$ 67.500,00	324,80m²	R\$ 207,82
R2	R\$ 75.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00	R\$ 67.500,00	281,50m²	R\$ 239,79
R3	R\$ 85.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00	R\$ 76.500,00	281,50m²	R\$ 271,76

Tabela: Homogeneização imóveis referenciais

- Foi descontado 5% do valor de cada imóvel por se tratar de anúncios;
- Foi descontado 5% do valor de cada imóvel referente a corretagem.

Valor Médio por m²: $\frac{207,82 + 239,79 + 271,76}{3} = R\$ 239,79$



5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO	TAMANHO M²	VALOR R\$/M2	VALOR
Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris	300,00	R\$ 239,79	R\$ 71.937,00
Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento	242,00	R\$ 239,79	R\$ 58.028,82

Tabela: Valor de Mercado

5.1 ADEQUAÇÃO DO VALOR PARA VENDA

O cenário econômico atual não está favorável para a comercialização de terrenos, é fato a baixa comercialização de imóveis no município, um reflexo das políticas internacionais e variação cambial ocorrida nos últimos meses conforme explica o advogado e economista Alessandro Azzoni que participou no dia 30 de julho da Quarta Nobre do CRECISP, segue reportagem abaixo;

No dia 30 de julho, o advogado e economista Alessandro Azzoni participou da Quarta Nobre do CRECISP, com a palestra online "Mercado Imobiliário em 2025: Desafios, Oportunidades e Tendências na Economia Global e Brasileira". Durante o encontro com corretores de imóveis, Azzoni abordou os efeitos da economia internacional sobre o mercado imobiliário nacional e destacou a necessidade de compreender a conjuntura global para atuar com mais preparo no setor.

Segundo o palestrante, a redução dos investimentos estrangeiros, provocada pela atual crise internacional, influencia diretamente a desvalorização dos imóveis no Brasil. Ele relembrou o processo de globalização iniciado nos anos 1990, que permitiu a inserção do Brasil em cadeias produtivas internacionais, tornando o País mais competitivo. Essa mudança, no entanto, também trouxe uma nova variável para o setor produtivo: a influência cambial.

"Quando o Brasil tem uma fraqueza política, o real se desvaloriza e o dólar sobe", afirmou. Ele explicou que essa instabilidade impacta os custos de produção, especialmente na construção civil, afetando o preço final dos imóveis por conta da oscilação em insumos como aço e cimento.

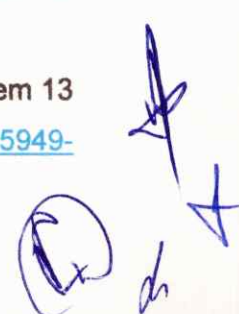
Azzoni destacou que, após a pandemia da Covid-19, o mercado passou por uma aceleração tecnológica forçada. Plataformas digitais de negociação imobiliária ganharam espaço diante da impossibilidade de visitas presenciais. "Algumas profissões deixaram de existir nesse processo. A tecnologia avançou mais rápido do que a adaptação da mão de obra", disse.

Ao falar sobre o contexto atual, Azzoni citou o preço do barril de petróleo como um indicador relevante. "Quando o preço sobe, há uma previsão de aquecimento da economia. Hoje, mesmo diante de conflitos como a guerra no Irã, o barril não passa de 79 dólares. Isso mostra estagnação econômica", explicou.

O economista também abordou a guerra entre Rússia e Ucrânia e os efeitos de medidas como o "tarifaço" na cadeia da construção civil. "O cenário deixou de ser apenas nacional. Hoje, o que acontece no mundo atinge diretamente o nosso quintal. Não está longe. Está perto", afirmou.

Mestre em Direito, Azzoni encerrou sua participação destacando que o mercado imobiliário depende cada vez mais do acompanhamento de fatores externos. "É importante saber até onde isso chega. Isso impacta o nosso dia a dia."

Fonte: CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, acessado em 13 de agosto de 2025 no site www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/15949-palestra-discute-perspectivas-economicas-para-o-mercado-imobiliario.



Logo, para que haja êxito na venda dos imóveis será necessário reajustar o valor de mercado calculado no item 5 deste PTAM, haja visto o cenário econômico desfavorável e a demanda de terrenos no município, uma vez que foram lançados no ano de 2024 dois novos loteamentos com padrões similares aos imóveis avaliando, resultando numa oferta maior que a demanda. Sendo assim analisando toda a conjuntura, iremos realizar a avaliação intervalar prevista no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, aplicando o percentual de desconto de 15% do campo de arbítrio, conforme tabela abaixo.

DESCRIÇÃO	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL	VALOR PARA VENDA (-15%)
Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris (Matricula 29.340)	R\$ 71.937,00	R\$ 61.146,07
Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento (Matricula 40.538)	R\$ 58.028,82	R\$ 49.324,49

Tabela: Valor de Venda

6. CONCLUSÃO DO PTAM

A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, tomou a decisão acerca dos valores a serem praticados na venda dos terrenos supra referenciados mediante processo licitatório a ser realizado pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

Foram utilizados três imóveis referenciais para comparação, localizados na mesma região, com mesmas características e compartilhando de infraestrutura urbana. Para homogeneização dos valores foram aplicados coeficientes de ajuste, sendo subtraído 5% referente ao anuncio (fator de negociação) e 5% da corretagem por se tratarem de anúncios de corretoras. Objetivando atribuir um valor assertivo para a venda dos imóveis no atual cenário econômico, foi aplicada uma variação negativa de 15% sobre a estimativa de tendência central dos valores de mercado pesquisados, nos moldes da avaliação intervalar prevista na ABNT NBR 14653-1:2001, como resultado foram encontrados os valores a serem praticados no Leilão de cada imóvel avaliando conforme demonstrado na tabela Valor de Venda do item 5.1 deste PTAM.

Braz Odair Bello

Valdir de Castro

Ivan Cesar Prevato Lucheti

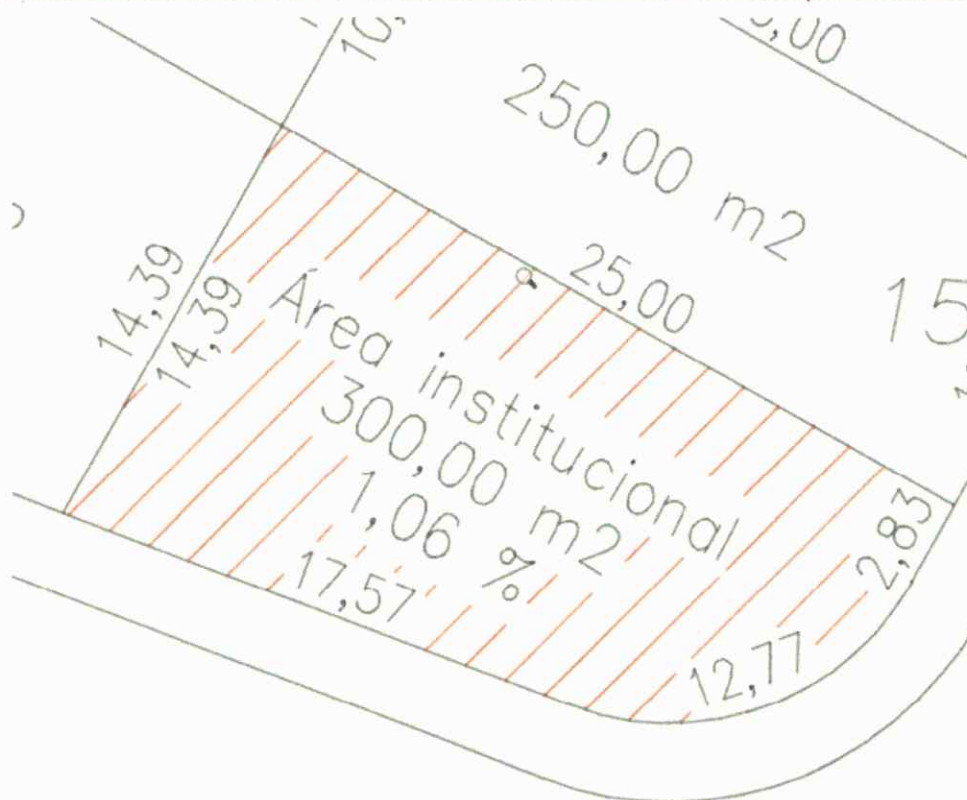
Willyan Wilson Milan

ANEXOS

Handwritten signature and initials in blue ink.

ANEXO I - CROQUI DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris (Matricula 29.340)



Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento (Matricula 40.538)



Handwritten signature and initials in blue ink.

[illegible]

- Handwritten signature: *[Signature]*

ANEXO III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris (Matricula 29.340)



Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento (Matricula 40.538)



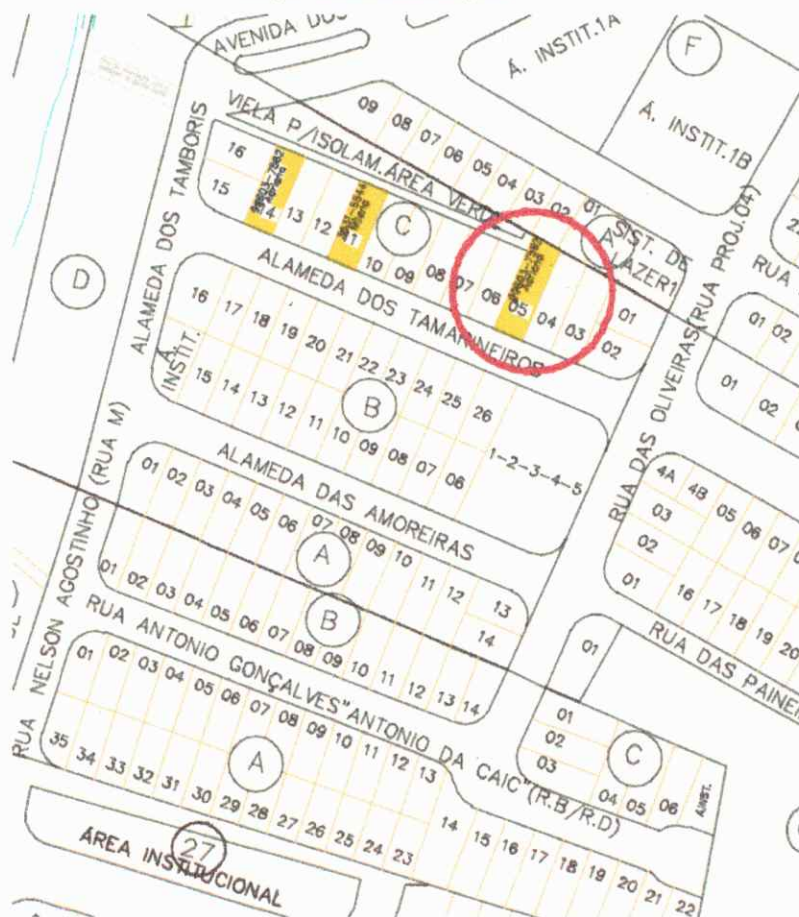
Handwritten signature and initials in blue ink.

ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Residencial Jardim dos Colibris	C	05	Regular	10,00x32,80	324,80m ²



Mapa de Localização



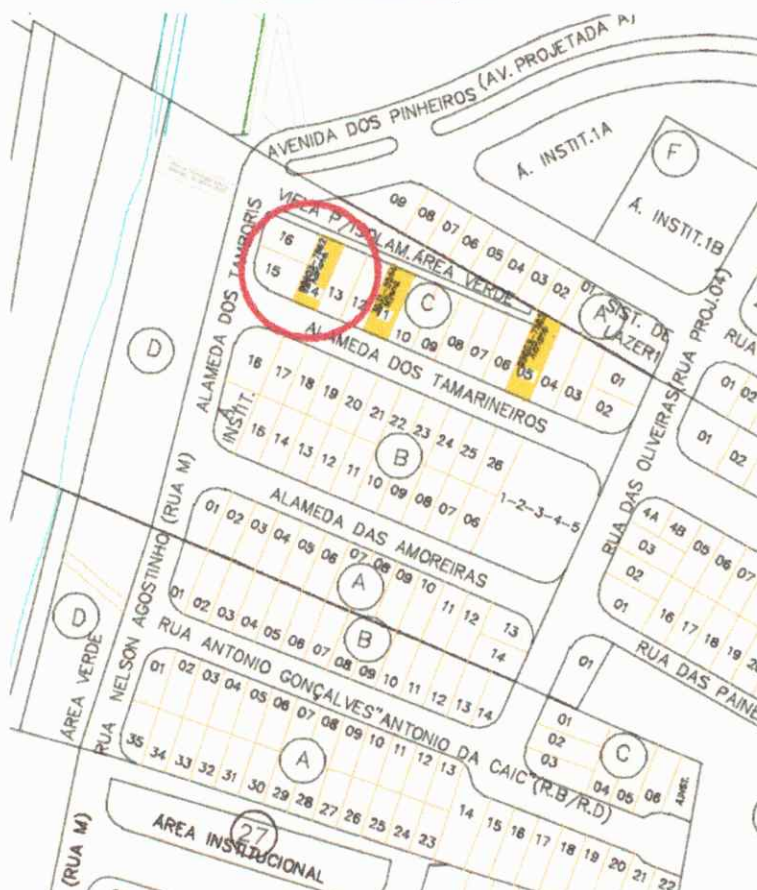
Handwritten signature and initials in blue ink.

ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Residencial Jardim dos Colibris	C	14	Regular	10,00x28,15m	281,50m ²



Mapa de Localização



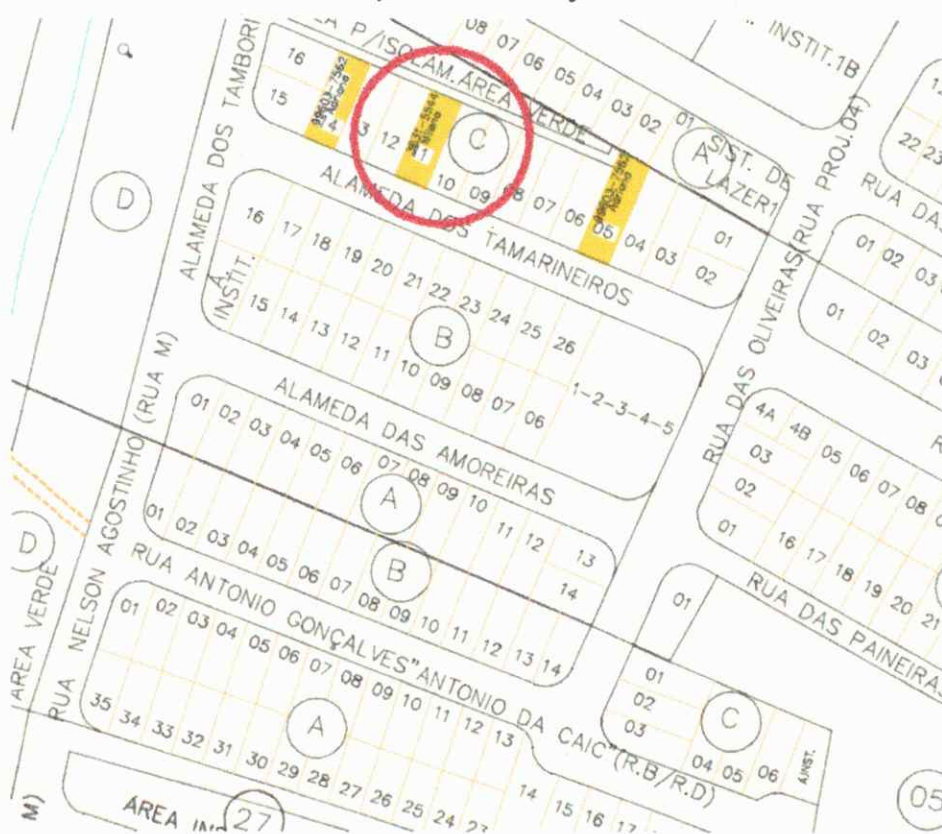
Handwritten signature and initials.

ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Residencial Jardim dos Colibris	C	11	Regular	10,00x28,15m	281,50m ²



Mapa de Localização



Handwritten signature and initials in blue ink.

ANEXO VII - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

Braz Odair Bello: Graduado em Engenharia Civil e Técnico em Transações Imobiliárias; Funcionário Público Municipal desde 2001, atuando como engenheiro Civil, atualmente exercendo o cargo de Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Ivan: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Administração e Ciências Contábeis, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de desenvolvimento urbano, infraestrutura pública e análise legal de projetos de construção civil.

Valdir: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 01 de janeiro de 1.999, atuando nas áreas de Topografia e Desenho, Levantamento Planialtimétrico e Demarcação de Lotes, Elaboração de Processo de Desapropriação e Desmembramento.

Willyan Wilson Milan: Graduado em técnico de transações imobiliária, administração e ciências contábeis; pós-graduado em gestão empresarial e segurança pública e direitos humanos; mestrando em desenvolvimento territorial e meio ambiente; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de segurança pública, planejamento e administração.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Braz Odair Bello' and the initials are 'OB'.

ANEXO VIII - CERTIDÕES DE MATRÍCULA DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized 'A' with a vertical line, and the initials below it are 'ch'.



CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0029340-27



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Cartório do Registro de Imóveis

Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL

Santa Fé do Sul, 2ª Feira, 08 de setembro de 2014.

(LIVRO 02) MATRÍCULA Nº: 29.340.-
Histórico

(Fls. 29.340-)
Vide,

DENOMINAÇÃO:- ÁREA INSTITUCIONAL - Quadra "B".-

**LOCALIZAÇÃO:- Alameda das Amoreiras, lado par - Loteamento
"RESIDENCIAL JARDIM DOS COLIBRIS".-**

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO):- Santa Fé do Sul - SP.-

CARACTERÍSTICAS:- imóvel urbano medindo 2,83 m (dois metros e oitenta e três centímetros) mais 12,77 m (doze metros e setenta e sete centímetros) de frente para a Alameda das Amoreiras; de um lado, na sua direita, de quem da rua oita para o imóvel, medindo 25,00 m (vinte e cinco metros), confronta-se com o lote nº 15 (quinta) da mesma quadra; de outro lado, na sua esquerda, de quem da rua oita para o imóvel, medindo 17,57 m (dezoito metros e cinquenta e sete centímetros), confronta-se com a Alameda das Tamborais, com a qual faz esquina; e, finalmente nas fundas, medindo 14,30 m (quatorze metros e trinta e nove centímetros), confronta-se com o lote nº 16 (dezoisete) da mesma quadra, perfazendo uma área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade Santa Fé do Sul (SP) sob nº 13231-00.

PROPRIETÁRIO:- DOMÍNIO PÚBLICO.

REGISTRO ANTERIOR:- 5.01-da-09/23.275, de 08 de setembro de 2014, deste Registro.-

O Oficial Substituto,

-(CHRISTIANO RODRIGO DOS SANTOS OLIVEIRA)-

CERTIDÃO

(Instituído por - art. 19, § 1º da Lei 6.015/73)

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo o Livro 2 - REGISTRO GERAL desta circunscrição imobiliária, dele verificou constar a Matricula do seguinte teor:



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional da Serventia / CNJ: 11.971-9

Santa Fé do Sul, 05 de Dezembro de 2019.

(LIVRO 02) MATRICULA 40.538

(FLS. 40.538)

Histórico

Vide,

DENOMINAÇÃO: AREA INSTITUCIONAL (EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO)

LOCALIZAÇÃO: RUA ANTONIO GONÇALVES "ANTÔNIO DA CAIC" - RESIDENCIAL MARQUES BENTO

MUNICÍPIO: Santa fé do sul - SP.

CARACTERÍSTICOS: Um terreno de formato irregular, sito Rua Antônio Gonçalves "Antônio CAIC" (Rua D), com as seguintes medidas e confrontações: "pela frente, medindo 3,61 metros de desenvolvimento em curva com raio de 10,50 metros, mais 8,96 metros em linha reta, e confronta com a Rua Antônio Gonçalves "Antônio da CAIC" (Rua D); do lado direito, de quem da Rua olha para a Área, medindo 23,36 metros, confronta com a Área Verde, Matricula 18.778 do Jardim Universitário II; do lado esquerdo, medindo 23,98 metros, confronta com o Lote 6; e finalmente pelos fundos, medindo 8,37 confronta com a Área Institucional, Matricula 18.778 do Jardim Universitário II, perfazendo uma área total de 242,98 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, entidade de direito público, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, na cidade de Santa Fé do Sul - SP, inscrito no CNPJ/MF, sob nº 45.138.070/0001-49.

REGISTROS ANTERIORES: R-04 datado de 24 de setembro de 1982 e R-10 datado de 05 de dezembro de 2019, ambos da Matricula nº 6.139 desta Serventia. (Prenotação nº 121.138, de 13 de Setembro de 2019). Eu, Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193116A8000009425416P)

"AV.01/M.40.538" Em 05 de Dezembro de 2019. Prenotação nº 121.138, de 13 de Setembro de 2019. (AFETACÃO) - Processo a presente, nos termos do procedimento registral do Loteamento Residencial Marques Bento, registrado sob nº 10 na Matricula 6.139 e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia, para constar que o imóvel objeto da presente Matricula, foi declarado de domínio público, bem de uso comum do povo, com a finalidade de **ÁREA INSTITUCIONAL (EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO)**. Eu, Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E16A80000094253191)

"AV.02/M.40.538". Em 07 de Novembro de 2023. (Prenotação nº 138.877, de 04 de outubro de 2023). **DESAFETACÃO** - Pelo requerimento do proprietário, de 27 de

Continua no verso

Senhor Presidente:

A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, com fundamento no inciso IV, alínea "b", do artigo 166, do Regimento Interno, ouvido o Colendo Plenário, requer

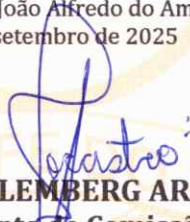
urgência especial

para tramitação do **PROJETO DE LEI nº.154/2025**, de autoria do Executivo Municipal, cuja ementa é a seguinte: "Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizado nos Bairros Parque Cidade Lazer e Jardim dos Colibris".

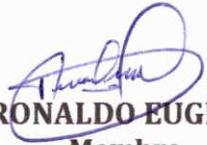
JUSTIFICATIVA:

A relevância de que se reveste a matéria, sobretudo em se considerando os argumentos contidos na Mensagem que acompanha o referido Projeto, autoriza sua tramitação em regime de urgência especial.

Sala das Sessões Dr. João Alfredo do Amaral Ribeiro,
09 de setembro de 2025

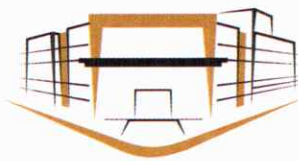

Vereador JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO
Presidente da Comissão


Vereadora PATRÍCIA TSUTSUME LIVORATI
Relatora


Vereador RONALDO EUGÊNIO DE LIMA
Membro

a: urgência





CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

Processo nº.179/2025

PROJETO DE LEI Nº154/2025

Ementa: "Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizado nos Bairros Parque Cidade Lazer e Jardim dos Colibris".

Autor: Executivo Municipal

PARECER

A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu aspecto constitucional, legal e regimental, bem como quanto ao seu aspecto gramatical e lógico, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL**, recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, *s.m.j.*

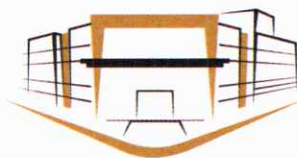
Sala das Comissões, 09 de setembro de 2025.

a) vereador **JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO**
Presidente da Comissão

a) vereadora **PATRICIA TSUTSUME LIVORATI**
Relatora

a) vereador **RONALDO EUGÊNIO DE LIMA**
Membro

a: justiça



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

Processo nº.179/2025

PROJETO DE LEI Nº154/2025

Ementa: "Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizado nos Bairros Parque Cidade Lazer e Jardim dos Colibris".

Autor: Executivo Municipal

PARECER

A COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu aspecto financeiro e orçamentário, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL**, recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, **s.m.j.**

Sala das Comissões, 09 de setembro de 2025.

a) vereadora TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM
Presidente da Comissão

a) vereador JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO
Relator

(VOTO EM SEPARADO)

a) vereador MARCOS LEANDRO FAVALEÇA
Membro

a: finanças



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

Processo nº 179/2025

PROJETO DE LEI Nº 154/2025

ementa: "**Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizado nos Bairros Parque Cidade Lazer e Jardim dos Colibris**".

autor: Executivo Municipal

O Vereador **MARCOS FAVALEÇA**, na qualidade de Membro da **COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE**, não estando de acordo com as conclusões do Relator e do Presidente da referida Comissão, que opinaram favoravelmente à aprovação do sobredito projeto de lei, exara

VOTO EM SEPARADO

nos termos do permissivo legal contido no artigo 89, § 3º e 5º do Regimento Interno, fundamentando sua discordância invocando o seguinte motivo:

- ✓ O Projeto de Lei nº 154/2025 tem por objeto a desafetação e posterior alienação de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal.
- ✓ Compete a este membro da Comissão apreciar a matéria quanto aos seus reflexos orçamentários, contábeis, patrimoniais e de arrecadação.
- ✓ A alienação de bens públicos impacta diretamente o patrimônio municipal, repercutindo na contabilidade pública e na arrecadação de receitas, devendo, portanto, observar estritamente os princípios da legalidade, da economicidade e da transparência. Cumpre destacar que esta Casa Legislativa aprovou recentemente a Lei nº 4.912, de 31 de julho de 2025, que autoriza, pelo período de 1 (um) ano, a aplicação de deságio de até 15% sobre os valores de avaliação dos imóveis não arrematados em leilão público, bem como a possibilidade de venda direta nos casos de leilão deserto ou fracassado. A introdução desses mecanismos já trouxe fragilizações ao processo de alienação patrimonial, uma vez que permite a redução de valores originalmente fixados e admite modalidades menos rigorosas de alienação, exigindo maior cautela da Administração e desta Casa no exercício de sua função fiscalizadora. Nesse cenário, a aprovação de nova proposta de desafetação e venda de imóveis, amplia o risco de comprometimento do patrimônio municipal e restringe a capacidade desta Comissão em assegurar que os procedimentos atendam ao interesse público e à justa arrecadação.
- ✓ Pelas razões expostas, este membro da Comissão de Orçamento e Contabilidade opina pela rejeição do Projeto de Lei nº 154/2025, e emito parecer **CONTRÁRIO** ao Projeto de Lei nº 154/2025, e manifesto-me pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 154/2025, nos termos em que foi apresentado.

Este, o voto em separado.

Sala das Comissões, 09 de setembro de 2025

MARCOS FAVALEÇA
VEREADOR PSD



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

Processo nº. 179/2025

PROJETO DE LEI Nº154/2025.

Ementa: "Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizado nos Bairros Parque Cidade Lazer e Jardim dos Colibris".

Autor: Executivo Municipal

PARECER

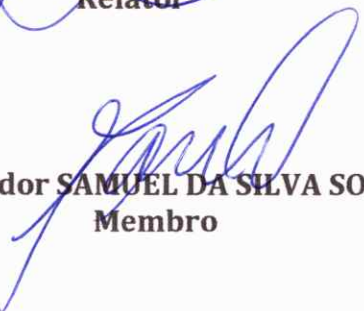
A COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTRAS ATIVIDADES DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu mérito, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL**, recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, *s.m.j.*

Sala das Comissões, 09 de setembro de 2025.


a) vereador **RONALDO EUGÊNIO DE LIMA**
Presidente da Comissão


a) vereador **MAICON DA SILVA APOLINÁRIO**
Relator


a) vereador **SAMUEL DA SILVA SOARES**
Membro