

CAMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 157/2025

ANO

2025



PROJETO DE LEI



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR



PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO



PROJETO DE RESOLUÇÃO



PROPOSTA DE EMENDA A LEI ORGÂNICA

Nº

137/2025

EMENTA

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL A PROCEDER A DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DO IMÓVEL URBANO DE SEU PATRIMÔNIO, LOCALIZADO NO CENTRO.

AUTOR

EXECUTIVO



DELIBERAÇÃO FINAL

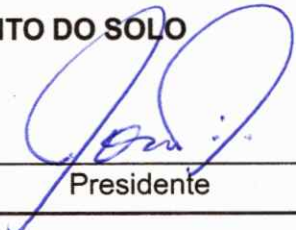
APROVADO

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: 12/08/2025



Presidente

Discussão:

- ÚNICA
- DUAS

Processo de Votação:

- SIMBÓLICA
- NOMINAL
- SECRETA

Quorum de Aprovação:

- Maioria SIMPLES
- Maioria ABSOLUTA
- 2/3

Deliberação:

1ª DISCUSSÃO: 12/08/2025 APROVADO 12/08/2025

REJEITADO ___/___/___

2ª DISCUSSÃO: ___/___/___

APROVADO ___/___/___

REJEITADO ___/___/___

Ocorrências:

Urgência Especial: 12/08/2025

Vista: ___/___/___

Adiamento de Discussão: ___/___/___

Adiamento de Votação: ___/___/___

Retirada: ___/___/___

Outras ocorrências:

Autógrafo Nº 140/2025

Data: 13/08/2025



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

AUTÓGRAFO Nº140/2025
PROJETO DE LEI Nº137/2025

Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação do imóvel urbano de seu patrimônio, localizado no Centro.

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, o imóvel a seguir descrito:

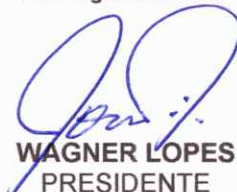
Lotes 06-07-B da Quadra 083, localizado na Rua 16, nº 640, objeto da Matrícula nº 5.046, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul-SP, com as seguintes medidas e confrontações: imóvel urbano medindo 12,00 x 28,00 metros, ou sejam, 336,00 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: 12,00 metros de frente para a rua 16, distando-se aproximadamente 24,00 metros da rua 09 e 56,00 metros da rua 11; por 28,00 metros da frente aos fundos, por ambos os lados, confrontando-se por um deles com o lote 10-A de José Lino Silveira Leite e por outro com o lote 06-07-A da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e, nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta-se com o lote 05 de Mário Alves Gobbi, todos da mesma quadra, com área construída de 260,00 metros quadrados, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 145600.

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, o **imóvel assim descrito 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 de Santa Fé do Sul,
13 de agosto 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 117/2025

Santa Fé do Sul, 11 de agosto 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 o imóvel localizado no bairro Centro.

Constatou-se, após análise realizada, que o imóvel urbano especificado na referida lei, não será ocupado 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
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor

Wagner Antonio 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 _____ 137/2025

Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação do imóvel urbano de seu patrimônio, localizado no Centro.

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, o imóvel a seguir descrito:

Lotes 06-07-B da Quadra 083, localizado na Rua 16, nº 640, objeto da Matrícula nº 5.046, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul-SP, com as seguintes medidas e confrontações: imóvel urbano medindo 12,00 x 28,00 metros, ou sejam, 336,00 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: 12,00 metros de frente para a rua 16, distando-se aproximadamente 24,00 metros da rua 09 e 56,00 metros da rua 11; por 28,00 metros da frente aos fundos, por ambos os lados, confrontando-se por um deles com o lote 10-A de José Lino Silveira Leite e por outro com o lote 06-07-A da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e, nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta-se com o lote 05 de Mário Alves Gobbi, todos da mesma quadra, com área construída de 260,00 metros quadrados, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 145600.

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, **o imóvel assim descrito 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.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 11 de agosto de 2025.

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

12 AGO. 2025

ARROVADO

Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

11 AGO. 2025

PROT. Nº482

PROTOCOLO





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRAValide 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 6.013/73)



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo - Brasil

Cartório do Registro de Imóveis

Amaury de Aguiar Whitaker
OFICIAL

Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL MAIOR

Secretaria Saúde (R. 16)

Santa Fé do Sul, 3ª feira, 09 / 10 / 79.

(LIVRO 2) **MATRÍCULA N.** - 5.046 - , fls. 5.046 -

HISTÓRICO

VIDE

DENOMINAÇÃO : - Lotes 06_07_B da quadra 083 -

LOCALIZAÇÃO : - rua 16 -

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO) : - Santa Fé do Sul - S.P.

CARACTERÍSTICOS : - Imóvel urbano medindo 12,00 x 28,00 metros, ou sejam, 336,00 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: -

"12,00 metros de frente para a rua 16, distando-se aproximadamente 24,00 metros da rua 09 e 56,00 metros da rua 11; por 28,00 metros da frente aos fundos, por ambos os lados, confrontando-se por um deles com o lote 10_A de José Lino Silveira Leite e por outro com o lote 06_07_A da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e, nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta-se com o lote 05 de Mário Alves Gobbi, todos da mesma quadra". / DEVIDAMENTE CADASTRADO NA PM. LO -

CAL SOB Nº 01456/00. / TRANSCRIÇÃO AQUISITIVA: - 10.137 e 10.138 deste Cartório. / PROPRIETÁRIA: - PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, CGC. nº 45.138.070/0001-49. / Dou Fé. Eu, *João Alberto de Oliveira Góis* -

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/57EET-6Z4SQ-8NYH8-69W3J>

Documento gerado oficialmente pelo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos: S. H. S. www.fnl.org.br
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

119719 AA 0203504 0924



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/57EET-6Z4SQ-8NYH8-69W3J>

continuação do anverso...

(Lucia Garcia), Escrevente Habilitada, datilo - grafei.- E Eu, <i>MWhitaker</i> - (Amaury de Aguiar Whitaker), Oficial, subscervo./ -----
R.01 - 5.046 - Sta.Fé do Sul, 09/outubro/1.979.
TRANSMITENTE:- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, CGC. 45.138.070/0001-49, neste ato re -
presentada por seu prefeito municipal Dr. Edson Coelho Araujo, RG. 4.367.603-SP. e CPF. 496.630.038/44, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado à rua 12 nº671, nesta cidade./ -
ADQUIRENTE DONATÁRIA:- COOPERATIVA AGRO-PECUÁRIA DA REGIÃO DE SANTA FÉ DO SUL, CGC. 47.527.098/0001-01, neste ato representada por seu presidente Jayme Alves Fernandes, RG. 2.600.498-SP. e CPF. 517.711.878/91, brasileiro, casado, comerciante e pecuarista, residente à rua 08 nº 456, nesta cidade./ TÍTULO:- Doação./ FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública das Notas deste mesmo Cartório, lavrada às fls. 102 e Vº., livro 033, em 25/setembro/1.979./ VALOR:- Cr\$134.400,00 - (cento e trinta e quatro mil, quatrocentos cruzeiros)./ CONDIÇÕES:- A presente doação foi feita de acordo com a Lei nº 1.210 de 27/08/79. Dou Fé. Eu, <i>Lucia Garcia</i> - (Lucia Garcia), Escrevente Habilitada, datilografai.- E Eu, - <i>MWhitaker</i> - (Amaury de Aguiar Whitaker), Oficial, subscervo./ -----
R.02/5.046.-Sta Fé do Sul, 6ºfeiro, 26/outubro/1990.
Pela escritura pública de Doação, lavrada no Tabelionato de Nova Canaã, município de Três Fronteiras, nesta comarca, Tabelião:-Oswaldinir Picoli, às fls.35vº/36vº, do LR.10-aux., em 25 de outubro de 1.990, a proprietária " COOPERATIVA AGRO-PECUÁ-

continua na ficha.02...-

Digitalizado por: [illegible] Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.digital.onr.br



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)

M/5.046.-

ficha. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/57EET-6Z4SQ-8NYH8-69W3J>

" COOPERATIVA AGRO-PECUÁRIA DA REGIÃO DE SANTA FÉ DO SUL ", com sede à Avenida Navarro de Andrade, nº31, nesta cidade, com seus Estatutos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 166.081, em 17/dezembro/1.985, inscrita no CGC/MF. sob nº 47.527.098/0001-01, neste ato representada por seu Presidente eleito por Assembleia Geral Ordinária, realizada em 28 de março de 1.990, Sr. NATAL DEO, portador do RG. nº. 8.861.048-SSP/SP., e do CPF/MF. nº 132.450.588-53, brasileiro, viúvo, agricultor, residente e domiciliado à Rua Manoel de Campos Bicudo, nº 112, em Três Fronteiras, nesta comarca, DOOU o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor atribuído de Cr\$-562.671,00 (quinhentos e sessenta e dois mil, seiscentos e setenta e um cruzeiros), para efeitos fiscais, é donatária " PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL ", situada à Avenida Conselheiro Antonio Prado, nº 1.616, nesta cidade, devidamente cadastrada sob nº. 45.138.070/0001-49, neste ato representada pelo seu Prefeito Municipal Sr. Armando Rossafa Garcia, portador do RG. nº 5.732.600-SSP/SP., e do CPF/MF. nº 031.976.978/04, brasileiro, casado, pecuarista, residente e domiciliado, nesta cidade, à Avenida Navarro de Andrade, nº 1.640.-CONDICÕES:- A presente doação foi realizada nos termos da Lei Municipal nº 1.626, de 27 de setembro de 1.990, as demais condições constam de escritura. / Dou Fé.-Eu (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilografado e subscrevo. (d/-Cr\$-13.478,50-E.Cr\$-3.637,84-C.Cr\$-2.694,70,1.Cr\$-19,806,04).

AV.03/5.046.- Santa Fé do Sul, 2ªfeira, 04 de Fevereiro de 1991. Pelo requerimento da proprietária "Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul (SP)", devidamente assinado pelo Prefeito Municipal em exercício Sr. Armando Rossafa Garcia, datado de 19 de fevereiro de 1.991, acompanhado da certidão nº 1F-008/91, expedida em 29 de janeiro de 1.991, arquivados em cartório, procedo a presente para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído um prédio para atendimento médico (ERSA), com 260,00 (duzentos e sessenta) metros quadrados de área construída, que recebeu o número 640 da Rua Dezesseis, com as seguintes repartições:-sala p/diretoria, sala p/protocolo e arquivo, sala p/reuniões, sala p/telefonía e expedição, sala p/assistência médica, sala p/informática, sala p/materiais e patrimônio, sala p/suprimentos, sala p/pessoal, sala p/finanças, sala p/serviços gerais'

continua no verso...

Documento gerado oficialmente pelo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

119719 AA 0203505 0924



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)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/57EET-6Z4SQ-8NYH8-69W3J>

CERTIDÃO - Pedido: 77925	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 5048, 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 42,22
	Estado 0,00
	Sec. Fazenda 0,00
	Registro Civil 0,00
	Trib. Justiça 0,00
	Ministério Público 0,00
	Imposto Municipal 0,00
	TOTAL 42,22
PRAZO DE VALIDADE	Conferência 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 C.G.J. 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) ARYANE PAULA QUEIROZ AMARAL SERVENTE COORDENADORA
Santa Fé do Sul, 14 de novembro de 2024	



SELO DIGITAL

1197193F30E0000012114024R

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

Documento gerado oficialmente pelo

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos 15
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

119719 AA 0203506 0924

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Prédio Rua 16, nº 640, Centro, antiga Secretaria de Saúde



PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 21 DE JULHO 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	3
4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	3
4.2. VALOR DE MERCADO IMÓVEIS REFERENCIAIS	4
4.3. TABELA ROSS-HEIDECKE.....	4
4.4. HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	6
5. CONCLUSÃO DO PTAM.....	8
ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1.....	9
ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2	9
ANEXO III – IMÓVEL REFERENCIAL 3.....	11
ANEXO IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO	12
ANEXO V – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
ANEXO VI – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	13
ANEXO VII – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL.....	13
ANEXO VIII- CURRÍCULO DOS AVALIADORES	16

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature consists of a circled 'P' followed by a stylized 'A', and the initials 'th' and 'A' are written below it.

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 objetivando alienação de imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel residencial com adaptações para uso comercial, localizado na Rua 16, nº 640, Centro, sobre o lote 06-B-07-B da quadra 83, nesta cidade, cadastrado nesta municipalidade sob nº 145600, com área edificada de 261,77m², estado de conservação entre regular e reparos simples. Tendo projeto de construção aprovado em 25 de janeiro de 1980, estando com aproximadamente 45 anos de uso.

4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Imóvel Referencial **R1**, prédio residencial localizado na Rua 11, nº 641, Centro, com área edificada de 286,32m² e área territorial de 460,00m², com estado de conservação entre Novo e Regular. Possui projeto de construção aprovado na municipalidade em 03 de dezembro de 1963, estando com aproximadamente 62 anos de uso. Este prédio está anunciado para venda pelo valor de R\$ 560.000,00.

Imóvel Referencial **R2**, prédio residencial localizado na Rua 16, nº 652, bairro Centro, com área edificada total de 170,00m² e área territorial de 460,00m², com estado de conservação Reparos Simples. Possui projeto de construção aprovado na municipalidade em 13 de abril de 1964, estando aproximadamente com 61 anos de uso. Este prédio estava anunciado para venda pelo valor de R\$ 420.000,00, tendo sido realizado a venda pelo valor de R\$ 395.000,00.

Imóvel Referencial **R3**, prédio residencial localizado na Rua 09, nº 957, bairro Centro, com área edificada total de 288,36m² e área territorial de 432,00m², com estado



de conservação regular. Possui projeto de construção aprovado na municipalidade no ano de 1973, estando com aproximadamente 52 anos. Este prédio foi vendido pelo valor de R\$ 800.000,00.

4.2. VALOR DE MERCADO IMÓVEIS REFERENCIAIS

O imóvel referencial R1, por se tratar de anuncio será atribuído o fator redutor de negociação na ordem de 5% (cinco por cento).

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

$$\text{R\$ } 560.000,00 - \frac{\text{R\$ } 560.000,00 \times 5}{100} = \text{R\$ } 532.000,00$$

	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de venda (RS)	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado de venda (RS)
R1	Rua 11, nº 641, Centro	286,32m²	Anuncio	560.000,00	62	-28.000,00	532.000,00
R2	Rua 16, nº 652, bairro Centro	170,00m²	Venda realizada ano 2024	395.000,00	61		395.000,00
R3	Rua 09, nº 957, bairro Centro	288,36m²	Venda realizada ano 2024	800.000,00	52		800.000,00

4.3. TABELA ROSS-HEIDECKE

- a. **NOVO:** imóvel que não sofreu nenhum reparo, tampouco necessita de reparos, sendo um imóvel que não foi usado ou ainda tenha menos de seis meses de uso;
- b. **ENTRE NOVO E REGULAR:** imóvel em uso e em condições de novo;
- c. **REGULAR:** imóvel que requer pequenos reparos, embora mantenha a boa aparência e cujos reparos não necessitam de mão de obra especializada (ex. pintura);
- d. **ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES:** imóvel que requer manutenção eventual ou periódica para manter condições de uso, devido a desgastes naturais, bastando intervenções superficiais em pontos localizados;
- e. **REPAROS SIMPLES:** imóvel que requer reparos simples e restauração de aspectos das funcionalidades originais;
- f. **ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES:** imóvel que requer intervenções generalizadas na maior parte e com maior profundidade em partes específicas (partes que comprometem a operação e a segurança);
- g. **REPAROS IMPORTANTES:** imóvel que requer reparos importantes, com intervenção generalizada e com profundidade, seja na estética, seja na segurança, seja na funcionalidade;
- h. **ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR:** imóvel que exige restauração total de elementos e peças importantes, as quais apresentam degradação generalizada e com alto grau de exposição e de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação;
- i. **SEM VALOR:** imóvel em estado de demolição, sem condição de operação ou de uso.

% DE VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	1,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

4.4.HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o LA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor de venda (homogeneizado)
R1	-17	70	24,28	Entre nove e Regular	3	14,90	625.146,89
R2	-16	70	22,86	Reparos simples	6	29,10	557.122,71
R3	-7	70	10,00	Regular	4	7,88	868.432,48

Percentual de vida útil = $\frac{\text{idade do imóvel} \times 100}{\text{Vida útil}}$

Avaliando mais velho que referenciais Homogeneização = $\frac{\text{Valor do Imóvel} - (\text{Valor do imóvel} \times \text{fator Ross-Heidecke})}{100}$

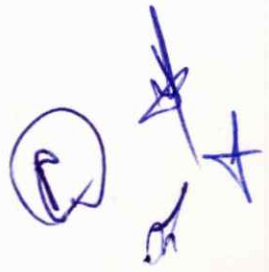
Avaliando mais novo que referenciais Homogeneização = $\frac{\text{Valor do Imóvel}}{(100 - \text{fator Ross Heidecke})}$

$$R1: \frac{532.000,00}{(100-14,90)} = \frac{625.146,89}{100}$$

$$R2: \frac{395.000,00}{(100-29,10)} = \frac{557.122,71}{100}$$

$$R3: \frac{800.000,00}{(100-7,88)} = \frac{868.432,48}{100}$$

	Área Edificação (m²)	Valor Homogêneo	Valor metro Quadrado
R1	286,32	R\$ 625.146,89	R\$ 2.183,39
R2	170,00	R\$ 557.122,71	R\$ 3.277,19
R3	288,36	R\$ 868.432,48	R\$ 3.011,63
		Total	R\$ 8.472,21
		Média/3	R\$ 2.824,07
Imóvel Avaliando	Área Construída (m²)	Valor médio metro Quadrado	Valor de Venda
IA	261,77	R\$ 2.824,07	R\$ 739.256,80



 A circular stamp containing the letter 'P' is located to the left of the signature.

5. 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, realizou pesquisa mercadológica com objetivo de comparar e mensurar o valor mercadológico do imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal localizado na Rua 16, nº 640, Centro, sobre o lote 06-B-07-B da quadra 83, nesta cidade, cadastrado nesta municipalidade sob nº 145600, com área edificada de 261,77m². Esta comissão passou a buscar imóveis referenciais nas proximidades do imóvel avaliando, com características similares, ou seja imóveis residenciais para uso comercial, sendo encontrado três imóveis, um à venda e dois negociados recentemente. Realizado o tratamento dos dados e homogeneização do valor de mercado conforme demonstrado no item 4 deste PTAM, obtemos um valor de R\$ 2.824,07 por metro quadrado para um imóvel comercial na região central nas condições físicas do Imóvel Avaliando, logo ao multiplicarmos este valor pela área edificada do imóvel avaliando de 261,77m², obtemos um valor de R\$ 739.256,80 (setecentos e trinta e nove mil, duzentos e cinquenta e seis reais e oitenta centavos), sendo este o valor atual de mercado do imóvel avaliando.



Braz Odair Bello



Ivan Cesar Previato Lucheti



Valdir de Castro



Willyan Wilson Milan

ANEXOS

ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Área Edificada
Centro	97	08	286,32m ²



REF: 156 - Casas

Rua Onze, 641 - Rua Onze - Centro - Santa Fé do Sul - SP - CEP: 15775-000



Venda

R\$ 560.000,00

Padrão

- Quartos: 3
- Banheiros: 3
- Vagas: 2
- Área construída: 250,00 m²
- Área total: 420,00 m²

Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.

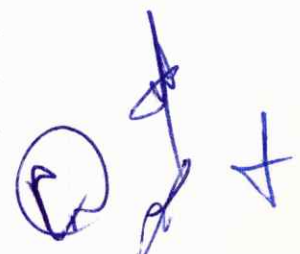
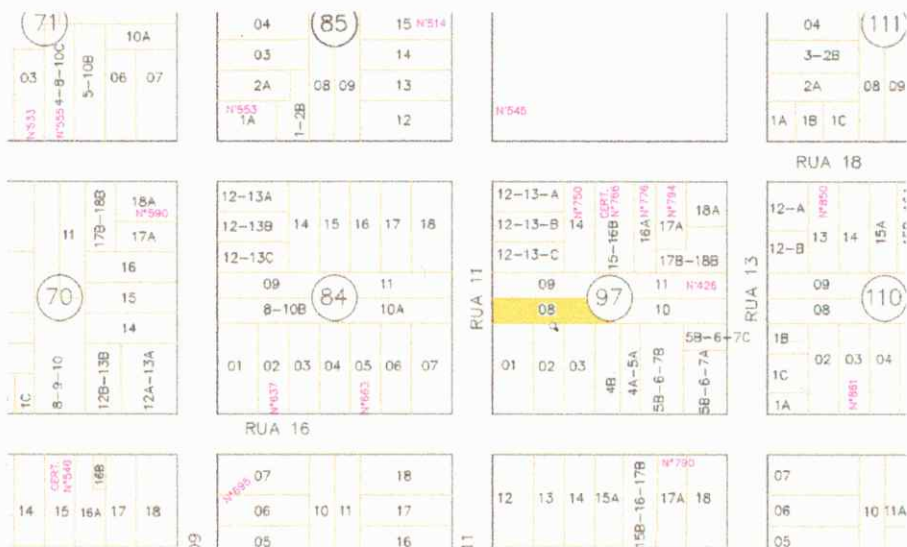


Acessado em 29/05/2025:

<https://www.santafeimobiliaria.com.br/imoveis/detalhes.php?id=156>

Localização

Lote 08, Quadra 97, Centro, Cad:171700, Rol 286,32m²



ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Área Edificada
Centro	83	10	170,00m ²

★ CRECI 88092F ☎ (17) 3631.3737 ☎ (17) 3631.1229 ☎ (17) 99711.3737 ☎ (17) 99707.3737 ☎ (17) 99763.4301 ✉ contato@moendaimoveis.com.br

HOME SOBRE NÓS IMÓVEIS RANCHOS ANUNCIE AQUI FALE CONOSCO

IMÓVEL: #919 - CASA / VENDA | 919 | IMÓVEIS

Endereço / Descrição / Código do imóvel
-- Tipo do Imóvel --
-- Finalidade --
Buscar



Casa, Venda

CENTRO, Santa Fé do Sul - SP

Valor: R\$420.000,00

Código imóvel: 919

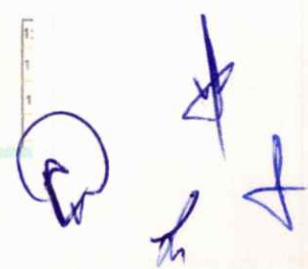
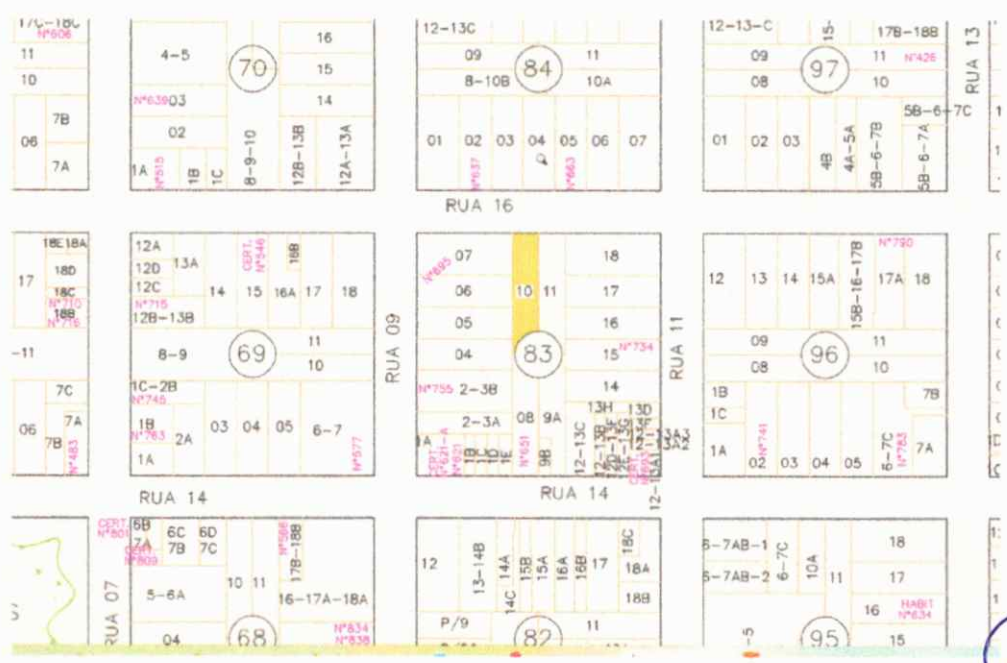
Endereço: RUA 16

Número: 652

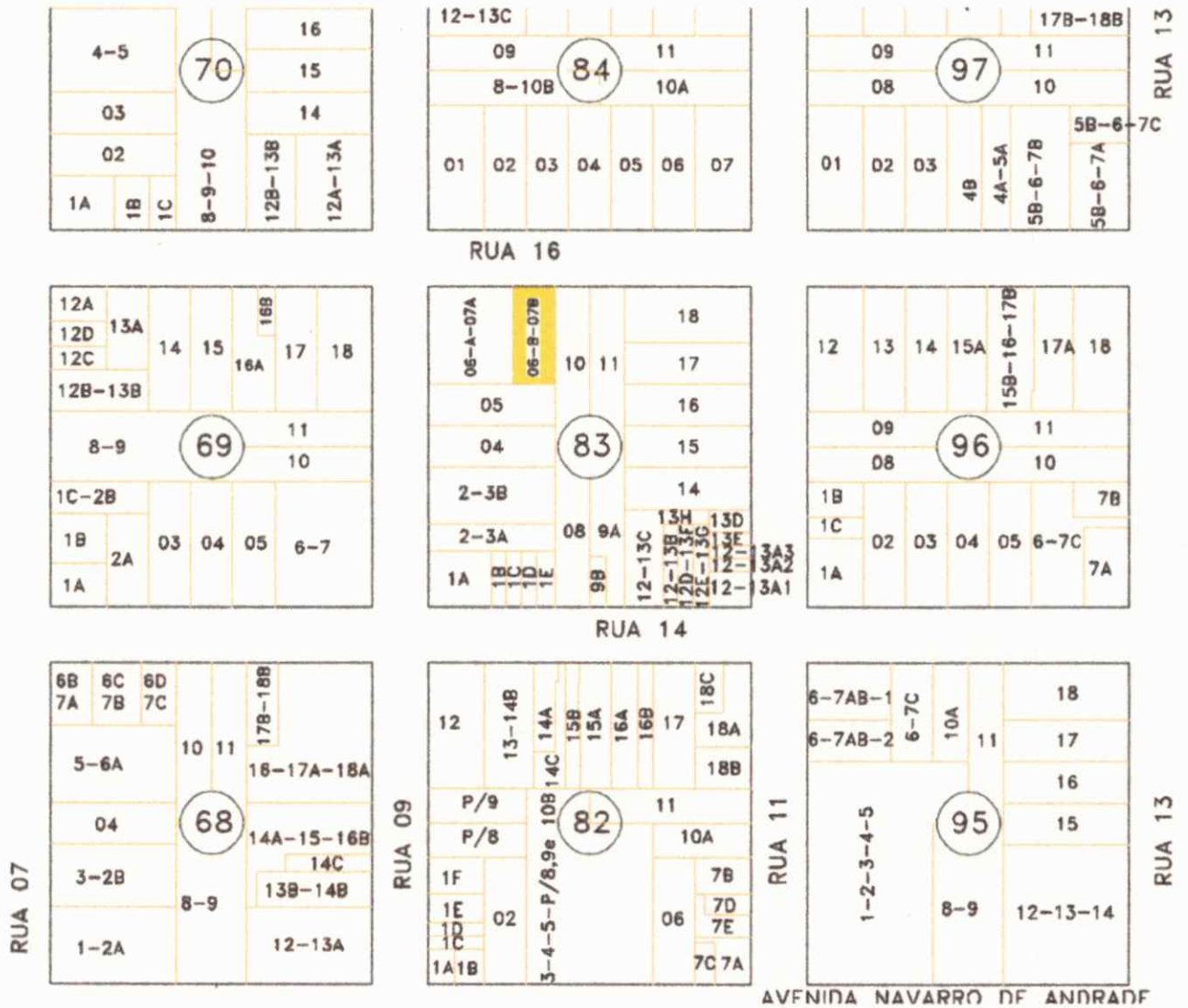
Acessado em 29/05/2025: <https://moendaimoveis.com.br/imoveis/detalhes/919/vende--se-casa>

Localização

Lote 10, Quadra 83, Centro, Cad: 146000

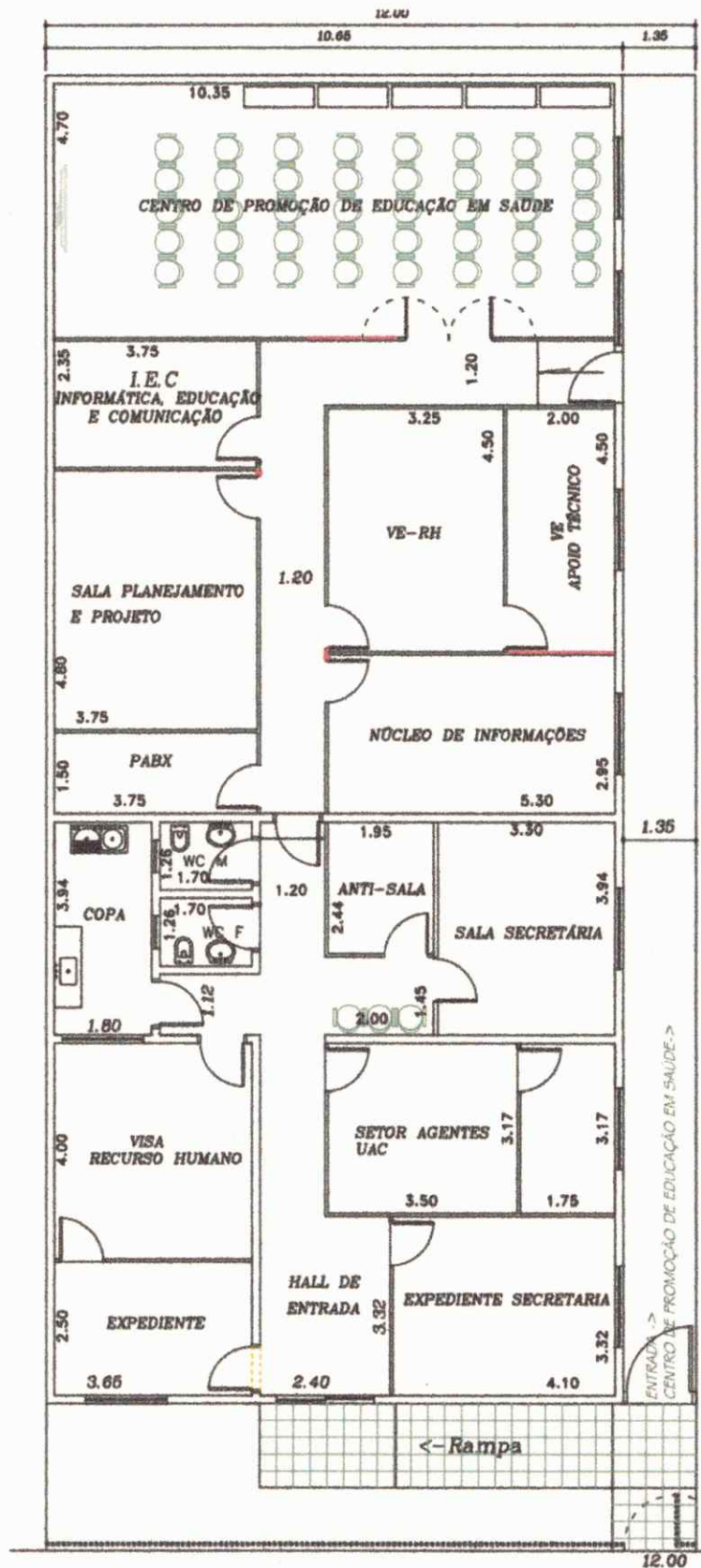


ANEXO IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO



Lote 06B-07B, Quadra 83, Centro

ANEXO V - CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO



RUA 16

Handwritten blue ink marks, including a circle and several lines, located in the bottom right corner of the page.

ANEXO VI – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Handwritten signature and initials in blue ink, including a circled 'R' and some scribbles.



Handwritten blue ink marks, including a circled 'A' and several checkmarks.



Handwritten blue ink marks, including a circle with a checkmark and several arrows pointing in different directions.

ANEXO VII – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL



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

Data: 21/07/2025 12h18min

Número	Validade
1212	20/08/2025

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome _____

FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL CNPJ: 45138070000149

Aviso _____

Sem débitos pendentes até a presente data.

Mensagem _____

Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativo ao imóvel com a localização abaixo descrita.

Ficam, todavia, ressalvados os direitos do Município da Estância Turística de Santa Fé do Sul cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados posteriormente, mesmo que dentro do período compreendido nesta certidão.

Inscrição _____

Inscrição Cadastral: 145600

Rua 16

- Numero 640
- Bairro CENTRO
- Compl. ERSA
- CEP 15.775-000
- Cidade : Santa Fé do Sul

Código de Controle _____

CWU0ZTGKXJMRDYD1

Documento Emitido Eletronicamente

A veracidade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.

Santa Fé do Sul (SP), 21 de Julho de 2025



Handwritten signature and initials

ANEXO VIII- 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 Planialtimétrica 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.





CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

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.137/2025**, 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 do imóvel urbano de seu patrimônio, localizado no Centro**".

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,
12 de agosto 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.157/2025

PROJETO DE LEI Nº137/2025

Ementa: "Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação do imóvel urbano de seu patrimônio, localizado no Centro".

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.*

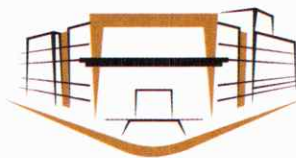
Sala das Comissões, 12 de agosto de 2025.

a) vereador JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO
Presidente da Comissão

a) vereadora PATRÍCIA TSUTSUME LIVORATI
Relatora

a) vereador RONALDO EUGÊNIO DE LIMA
Membro

a: justiça



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

Processo nº.157/2025

PROJETO DE LEI Nº137/2025

Ementa: "Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação do imóvel urbano de seu patrimônio, localizado no Centro".

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, 12 de agosto de 2025.


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


a) vereador JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO
Relator

VOTO CONTRÁRIO
a) vereador MARCOS LEANDRO FAVALEÇA
Membro

a: finanças