

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 040/2026

ANO

2026



PROJETO DE LEI

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO

PROJETO DE RESOLUÇÃO

PROPOSTA DE EMENDA A LEI ORGÂNICA

Nº

035/2026

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, LOCALIZADOS NO CÔRREGO DA FORQUILHA.

AUTOR

EXECUTIVO



DELIBERAÇÃO FINAL

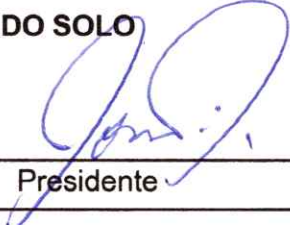
APROVADO

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: 24 / 03 / 2026



Presidente

Discussão:

- ☒ ÚNICA ☐ DUAS

Processo de Votação:

- ☐ SIMBÓLICA ☒ NOMINAL ☐ SECRETA

Quorum de Aprovação:

- ☐ Maioria SIMPLES ☐ Maioria ABSOLUTA ☒ 2/3

Deliberação:

1ª DISCUSSÃO: 24 / 03 / 2026

☒ APROVADO 24 / 03 / 2026

☐ REJEITADO ____ / ____ / ____

2ª DISCUSSÃO: ____ / ____ / ____

☐ APROVADO ____ / ____ / ____

☐ REJEITADO ____ / ____ / ____

Ocorrências:

Urgência Especial: 24 / 03 / 2026

Vista: ____ / ____ / ____

Adiamento de Discussão: ____ / ____ / ____

Adiamento de Votação: ____ / ____ / ____

Retirada: ____ / ____ / ____

Outras ocorrências:

Autógrafo Nº 036 / 2026

Data: 25 / 03 / 2026

AUTÓGRAFO Nº036/2026
PROJETO DE LEI Nº035/2026

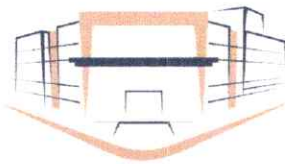
Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizados no Córrego da Forquilha.

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 de interesse turístico e transferir para a categoria de bem dominial, os imóveis a seguir descritos:

I – Gleba “A”, localizada na Avenida Manuel de Matos, Córrego da Forquilha, objeto da Matrícula nº 26.257 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 13634-01, com as seguintes características e confrontações: “Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-12, cravado na margem da Cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, junto a divisa com terras pertencentes a Domingos Bernadelle da Costa – (matrícula nº 7.636); daí segue margeando pela Cota 330,00 – Curva Limite da Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, com os seguimentos e distâncias, rumo N-52° 11’28”-E na distância de 46,41 metros, até encontrar o vértice P-11, daí deflete à direita e segue com rumo N-67° 42’01”-E, na distância de 47,72 metros até encontrar o vértice P-10; daí deflete a esquerda e segue com rumo N-01° 52’57”-W na distância de 13,60 metros até encontrar o vértice P-09; daí deflete a direita e segue com o rumo N-55° 58’58”-E, na distância de 8,58 metros, até encontrar o vértice P-08; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-03° 08’14”-E, na distância de 42,89 metros, até encontrar o vértice P-07, cravado na divida da propriedade de Armando Aparício de Matos; daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75° 36’44”-E e na distância de 513,00 metros, até encontrar o vértice P-06, cravado junto a cerca de divisa da Estrada Municipal Manuel de Matos – SFS-455, daí, deflete a direita e segue confrontando com essa estrada no rumo S-60° 36’36”-W na distância de 145,04 metros, até encontrar o vértice P-16; daí segue em curva com o raio de 66,80 metros e na distância de 30,05 metros, confrontando com a estrada, até encontrar o vértice P-15, daí deflete a direita e segue com o rumo N-87° 55’03”-W, na distância de 34,80 metros, até encontrar o vértice P-14, daí deflete a direita e segue em curva com raio de 40,95 metros e na distância de 12,46 metros, até encontrar o vértice P-13, cravado ainda na margem da Estrada Vicinal Manuel de Matos – SFS-455; daí segue com o rumo N-75° 36’16”-W na distância de 397,04 metros, confrontando com a propriedade de Domingos Bernadelle da Costa, até encontrar o vértice P-12, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica”, **perfazendo uma área total de 5,68,7462 há.**

II – Gleba “B”, localizada na Avenida Manuel de Matos, Córrego da Forquilha, objeto da Matrícula nº 26.258 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 13634-00, com as seguintes características e confrontações: “Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-03, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa Ilha Solteira), junto a cerca de divisa da propriedade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul; daí segue confrontando com a



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

área da Prefeitura Municipal no rumo N-75° 54'50"-W e na distância de 144,77 metros, até encontrar o vértice P-04, cravado na divisa da Estrada Municipal Manuel de Matos (SFS-455), daí deflete à direita e segue confrontando com essa estrada no rumo N-66° 36'03"-E, na distância de 181,85 metros até encontrar o vértice P-05, cravado na divisa da propriedade que consta pertencer a Jomar Antônio Álvares Ferreira; daí deflete à direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75° 36'44"-E na distância de 60,06 metros até encontrar o vértice P-01, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira); daí deflete à direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m), no rumo S-33° 07'47"-W, na distância de 75,38 metros, até encontrar o vértice P-02; daí deflete à direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m) no rumo S-45° 35'33"-W, na distância de 62,61 metros, até encontrar o vértice P-03, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica", **perfazendo uma área total de 13.287,80 metros quadrados.**

Art. 2º Autoriza o Poder Executivo, nos termos do art. 91, I, da Lei Orgânica do Município, alienar **os imóveis descritos e caracterizados no Art. 1º desta Lei com a finalidade de empreendimento turístico destinado à formação de Parque Aquático, Hotel, Resort, Condomínio Resort, Condomínio Clube, Clube Recreativo**, em conformidade com o art. 76, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

Art. 3º A alienação será precedida de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) atualizado, elaborado por comissão competente, que fixará o valor mínimo dos imóveis para o certame licitatório.

Art. 4º O adquirente dos imóveis deverá protocolar, no prazo improrrogável estipulado no edital de licitação, o projeto arquitetônico e executivo a ser implantado no local.

Parágrafo único. O projeto de que trata o *caput* deverá contemplar, obrigatoriamente, um dos objetos indicados no art. 2º desta Lei.

Art. 5º O edital de alienação estabelecerá os prazos máximos para o início e a conclusão das obras do empreendimento, contados a partir da data de aprovação do respectivo projeto pelos órgãos municipais competentes.

Art. 6º Fica sob a exclusiva responsabilidade do adquirente a obtenção de todas as licenças e autorizações ambientais necessárias junto aos órgãos competentes, bem como a rigorosa observância das Áreas de Preservação Permanente (APP) e das demais normas ambientais e urbanísticas.

Art. 7º É vedada ao adquirente a alienação, doação ou transferência do imóvel a terceiros antes da emissão do Certificado de Conclusão de Obra ("Habite-se") do empreendimento, ou na homologação do parcelamento do solo prevista em Lei e detalhada no respectivo edital para citadas dos incisos I e II do art. 1º.

Parágrafo único. Excetua-se da vedação do *caput* a integralização do imóvel ao capital social de Sociedade de Propósito Específico (SPE) constituída exclusivamente para a consecução do objeto desta Lei, mantendo-se inalteradas todas as obrigações e encargos assumidos perante o Município.

Art. 8º A alienação de que trata esta Lei é gravada com encargo, sendo considerada ilegal qualquer destinação diversa daquelas previstas no art. 2º ou que contrarie o projeto aprovado.



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

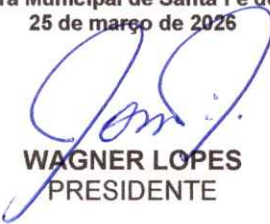
§ 1º O descumprimento da finalidade, dos prazos estabelecidos no edital ou das obrigações ambientais implicará a reversão automática dos imóveis ao patrimônio do Município, com todas as benfeitorias neles introduzidas, sem direito a qualquer retenção ou indenização ao adquirente.

§ 2º A escritura pública de compra e venda e o respectivo registro na matrícula do imóvel deverão conter, obrigatoriamente, cláusula resolutiva expressa, que somente será baixada após a efetiva conclusão das obras e emissão do "Habite-se".

Art. 9º 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. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas demais disposições em contrário.

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,
25 de março de 2026


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 034/2026

Santa Fé do Sul, 06 de março de 2026.

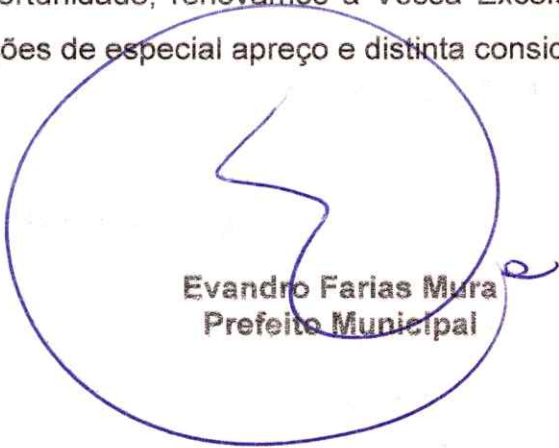
Senhor Presidente:

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 na Avenida Manuel de Matos, Córrego da Forquilha.

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
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
Wagner Antônio Pereira Lopes
Presidente da Câmara Municipal
Santa Fé do Sul – SP



PROJETO DE LEI Nº

035/2026

Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizados no Córrego da Forquilha.

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 de interesse turístico e transferir para a categoria de bem dominial, os imóveis a seguir descritos:

I – Gleba “A”, localizada na Avenida Manuel de Matos, Córrego da Forquilha, objeto da Matrícula nº 26.257 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 13634-01, com as seguintes características e confrontações: “Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-12, cravado na margem da Cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, junto a divisa com terras pertencentes a Domingos Bernadelle da Costa – (matrícula nº 7.636); daí segue margeando pela Cota 330,00 – Curva Limite da Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, com os seguimentos e distâncias, rumo N-52° 11’28”-E na distância de 46,41 metros, até encontrar o vértice P-11, daí deflete à direita e segue com rumo N-67° 42’01”-E, na distância de 47,72 metros até encontrar o vértice P-10; daí deflete a esquerda e segue com rumo N-01° 52’57”-W na distância de 13,60 metros até encontrar o vértice P-09; daí deflete a direita e segue com o rumo N-55° 58’58”-E, na distância de 8,58 metros, até encontrar o vértice P-08; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-03° 08’14”-E, na distância de 42,89 metros, até encontrar o vértice P-07, cravado na divisa da propriedade de Armando Aparício de Matos; daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75° 36’44”-E e na distância de 513,00 metros, até encontrar o vértice P-06, cravado junto a cerca de divisa da Estrada Municipal Manuel de Matos – SFS-455, daí, deflete a direita e segue confrontando com essa estrada no rumo S-60° 36’36”-W na distância de 145,04 metros, até encontrar o vértice P-16; daí segue em curva com o raio de 66,80 metros e na distância de 30,05 metros, confrontando com a estrada, até encontrar o vértice P-15, daí deflete a direita e segue com o rumo N-87° 55’03”-W, na distância de 34,80 metros, até encontrar o vértice P-14, daí deflete a direita e segue em curva com raio de 40,95 metros e na distância de 12,46 metros, até encontrar o vértice P-13, cravado ainda na margem da Estrada Vicinal Manuel de Matos – SFS-455; daí segue com o rumo N-75° 36’16”-W na distância de 397,04 metros, confrontando com a propriedade de Domingos Bernadelle da Costa, até encontrar o vértice P-12, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica”, **perfazendo uma área total de 5,68,7462 há.**

II – Gleba “B”, localizada na Avenida Manuel de Matos, Córrego da Forquilha, objeto da Matrícula nº 26.258 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do





Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 13634-00, com as seguintes características e confrontações: "Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-03, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa Ilha Solteira), junto a cerca de divisa da propriedade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul; daí segue confrontando com a área da Prefeitura Municipal no rumo N-75° 54'50"-W e na distância de 144,77 meros, até encontrar o vértice P-04, cravado na divisa da Estrada Municipal Manuel de Matos (SFS-455), daí deflete à direita e segue confrontando com essa estrada no rumo N-66° 36'03"-E, na distância de 181,85 metros até encontrar o vértice P-05, cravado na divisa da propriedade que consta pertencer a Jomar Antônio Álvares Ferreira; daí deflete à direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75° 36'44"-E na distância de 60,06 metros até encontrar o vértice P-01, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira); daí deflete à direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m), no rumo S-33° 07'47"-W, na distância de 75,38 metros, até encontrar o vértice P-02; daí deflete à direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m) no rumo S-45° 35'33"-W, na distância de 62,61 metros, até encontrar o vértice P-03, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica", **perfazendo uma área total de 13.287,80 metros quadrados.**

Art. 2º Autoriza o Poder Executivo, nos termos do art. 91, I, da Lei Orgânica do Município, alienar **os imóveis descritos e caracterizados no Art. 1º desta Lei com a finalidade de empreendimento turístico destinado à formação de Parque Aquático, Hotel, Resort, Condomínio Resort, Condomínio Clube, Clube Recreativo**, em conformidade com o art. 76, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

Art. 3º A alienação será precedida de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) atualizado, elaborado por comissão competente, que fixará o valor mínimo dos imóveis para o certame licitatório.

Art. 4º O adquirente dos imóveis deverá protocolar, no prazo improrrogável estipulado no edital de licitação, o projeto arquitetônico e executivo a ser implantado no local. Parágrafo único. O projeto de que trata o *caput* deverá contemplar, obrigatoriamente, um dos objetos indicados no art. 2º desta Lei.

Art. 5º O edital de alienação estabelecerá os prazos máximos para o início e a conclusão das obras do empreendimento, contados a partir da data de aprovação do respectivo projeto pelos órgãos municipais competentes.

Art. 6º Fica sob a exclusiva responsabilidade do adquirente a obtenção de todas as licenças e autorizações ambientais necessárias junto aos órgãos competentes, bem como a rigorosa observância das Áreas de Preservação Permanente (APP) e das demais normas ambientais e urbanísticas.

Art. 7º É vedada ao adquirente a alienação, doação ou transferência do imóvel a terceiros antes da emissão do Certificado de Conclusão de Obra ("Habe-se") do empreendimento, ou na homologação do parcelamento do solo prevista em Lei e detalhada no respectivo edital para citadas dos incisos I e II do art. 1º.





Parágrafo único. Excetua-se da vedação do *caput* a integralização do imóvel ao capital social de Sociedade de Propósito Específico (SPE) constituída exclusivamente para a consecução do objeto desta Lei, mantendo-se inalteradas todas as obrigações e encargos assumidos perante o Município.

Art. 8º A alienação de que trata esta Lei é gravada com encargo, sendo considerada ilegal qualquer destinação diversa daquelas previstas no art. 2º ou que contrarie o projeto aprovado.

§ 1º O descumprimento da finalidade, dos prazos estabelecidos no edital ou das obrigações ambientais implicará a reversão automática dos imóveis ao patrimônio do Município, com todas as benfeitorias neles introduzidas, sem direito a qualquer retenção ou indenização ao adquirente.

§ 2º A escritura pública de compra e venda e o respectivo registro na matrícula do imóvel deverão conter, obrigatoriamente, cláusula resolutiva expressa, que somente será baixada após a efetiva conclusão das obras e emissão do "Habite-se".

Art. 9º 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. 10 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, 06 de março de 2026.


Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Sítio Grande Lago, Gleba "A", Águas Claras



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

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 05 DE MARÇO DE 2026

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
Tabela: Imóveis Referenciais	5
4.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO	6
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
Tabela: Valor de Mercado.....	7
6. CONCLUSÃO DO PTAM	7
APÊNDICE.....	8
APÊNDICE I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO	9
APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	10
APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	11
APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1	14
APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2	16
APÊNDICE VI – CURRÍCULO DOS AVALIADORES.....	16
ANEXOS.....	18
• CERTIDÃO MATRICULA IMÓVEL AVALIANDO	18
• CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	18
• DECRETO Nº 3482, DE 28 DE MARÇO DE 2014	18
• CERTIDÃO MATRICULA IMÓVEL REFERENCIAL 2	18

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 imóvel pertencente a Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, denominado Sítio Grande Lago Gleba "A", localizado no Córrego da Forquilha, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Denominação: Sítio Grande Lago Gleba "A"

Localização: Avenida Manuel de Matos, Córrego da Forquilha

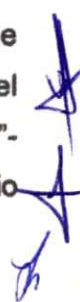
Circunscrição: Santa Fé do Sul – SP

Matricula: 26.257

Cadastro Imobiliário: 1363401

Área Territorial: 56.874,62m²

Característicos: "Gleba "A", imóvel com área de 5,68,7461 há (cinco hectares, sessenta e oito ares e setenta e quatro centiares), ou sejam, 2,35 alqueires paulista, dentro das seguintes características e confrontações:- "Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-12, cravado na margem da Cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira junto a cerca de divisa com terras pertencentes a Domingos Bernardelle da Costa (Matricula nº 7.638) daí segue margeando pela cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, com os seguimentos e distâncias, rumo N-52°11'28"-E na distância de 46,41 metros, até encontrar o vértice P-11, daí deflete à direita e segue com rumo N-67°42'01"-E, na distância de 47,72 metros até encontrar o vértice P-10; daí deflete a esquerda com o rumo N-01°52'57"-W na distância de 13,60 metros até encontrar o vértice P-09; daí deflete a direita e segue com o rumo N-55°58'58"-E, na distância de 8,58 metros, até encontrar o vértice P-08; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-03°08'14"-E, na distância de 42,89 metros, até encontrar o vértice P-07, cravado na divisa da propriedade de Armando Aparício de Matos; daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumos-75°36'44"-E e na distância de 513,00 metros, até encontrar o vértice P-06 cravado junto a cerca de divisa da Avenida Manuel de Matos, daí deflete a direita e segue confrontando com essa avenida no rumo S-60°36'36"-W na distância de 145,04 metros até encontrar o vértice P-16; daí segue em curva com o raio



de 66,80 metros e na distância de 30,05 metros, confrontando com a avenida até encontrar o vértice P-15, daí deflete a direita e segue com o rumo N-87°55'03"-W na distância de 34,80 metros, até encontrar o vértice P-14, daí deflete a direita e segue em curva com raio de 40,95 metros e na distância de 12,46 metros, até encontrar o vértice P-13 cravado ainda na margem da avenida Manuel de Matos, daí segue com o rumo N-75°36'16"-W na distância de 397,04 metros, confrontando com a propriedade de Domingos Bernadelle da Costa, até encontrar o vértice P-12 que é o ponto inicial desta descrição perimétrica.

3.1.1. Características do Imóvel Avaliando

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Cerca de arame farpado
- Uso Predominante: Lazer, Turismo, Residencial
- Topografia: Plano em grande parte, desnível acentuado no fundo para o rio
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: pasto
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede elétrica, pavimentação.
- Solução sanitária: não possui
- Elementos valorizantes: localização privilegiada para empreendimentos turísticos
- Elementos desvalorizantes: área não está urbanizada

Apesar do imóvel estar localizado em área de expansão urbana, e possuir cadastro imobiliário urbano, o imóvel possui características rurais, não sendo urbanizado, trata-se de um sítio que foi adquirido pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul em junho de 2014 com objetivo de atrair investidores do ramo turístico para implantação de Parque Aquático, Resort Condomínio Resort e similares. Atualmente a área esta sem uso, com pasto, sem infraestrutura urbana, sendo tratada nesta avaliação como imóvel rural.

4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Para obtenção do valor de mercado do imóvel avaliando pesquisamos imóveis à venda ou negociado recentemente nas proximidades. Encontramos um imóvel rural a venda localizado na Avenida Alcides Alves Pereira, anunciado diretamente pelo proprietário com uma faixa no local. Já as margens do rio encontramos outro imóvel vendido em maio de 2025, esse imóvel possui características idênticas ao imóvel avaliando, não apenas no aspecto físico como o uso pretendido para urbanização para obtenção de lotes de lazer em condomínio





fechado, conforme Certidão 2P-584/2025 expedida pela Prefeitura Municipal em 02 de setembro de 2025 para a empresa Santa Fé Urbanizadora e Empreendimentos Imobiliários.

Imóvel Referencial R1: Sítio Pastorin, localizado na Avenida Alcides Alves Pereira, Córrego da Forquilha, lado direito sentido bairro Águas Claras. Imóvel rural com 3,11 alqueiras paulistas, ou seja, 75.262,00 m², anunciado para venda pelo proprietário pelo valor de R\$ 1.450.000,00.

Imóvel Referencial R2: Sítio Santa Lúcia, localizado Corrego do Jacuzinho, com acesso pela Avenida Alcides Alves Pereira, lado esquerdo sentido Águas Claras. Imóvel rural com área de 7,16 alqueires paulistas, ou seja, 173.272,00 m², vendido em maio de 2025 pelo valor de R\$ 4.000.000,00.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Área (m²)
R1	Valter Pastorin	(19)-99716-8272	Av.Alcides Alves Pereira, Córrego da Forquilha	Rural	75.262,00
R2	Santa Fé Urbanizadora e Empreendimentos Imobiliários LTDA	Consulta Matrícula 2.581	Av.Alcides Alves Pereira, Córrego do Jacuzinho	Rural	173.272,00

Tabela: Imóveis Referenciais



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

4.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Homogeneização R\$	Preço homogeneizado	M2	Preço m2
R1	R\$ 1.450.000,00	Anunciado pelo proprietário	Desconto Anuncio 5% = - 72.500,00 Acrescimo acesso rio 10% = +145.000,00	R\$ 1.522.500,00	75.262,00m²	R\$ 20,23
R2	R\$ 4.000.000,00	Vendido		R\$ 4.000.000,00	173.272,00m²	R\$ 23,09

Tabela: Homogeneização imóveis referenciais

- Foi descontado 5% no valor do R1 por se tratar de anúncio (margem de negociação);
- Foi acrescido 10% no valor do R1 pois o imóvel avaliando tem acesso ao rio.
- O R2 não possui elementos para homogeneização em comparação com o imóvel avaliando.

Valor Médio por m²: $\frac{20,23 + 23,09}{2} = R\$ 21,66$

Valor Médio por alquiere paulista: $24.200,00 \times 21,66 = R\$ 524.172,00$

②

24.172

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

DESCRIÇÃO	TAMANHO M²	VALOR R\$/M2	VALOR
Sítio Grande Lago Gleba "A"	56.874,62	R\$ 21,66	R\$ 1.231.904,27

Tabela: Valor de Mercado

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 do valor a ser praticado na venda do imóvel supra referenciado mediante processo licitatório a ser realizado pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

O Sítio Grande Lago Gleba "A" foi adquirido pela Prefeitura Municipal em junho de 2014, por meio de desapropriação amigável, pelo valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) por força do Decreto Municipal nº 3.482, de 28 de março de 2014 de interesse turístico. Para atualizar o valor do imóvel esta comissão realizou pesquisa de preços nas proximidades, a fim de encontrar imóveis similares em características físicas e de uso, haja visto que o uso pretendido do imóvel avaliando será de Lazer e Turismo destinado à formação de Parque Aquático, Hotel, Resort, Condomínio Resort, Condomínio Clube, Clube Recreativo, ou seja foi pesquisado áreas que poderiam receber este tipo de empreendimento com boa localização na região do lago. Foram encontrados apenas dois imóveis, sendo um anunciado para venda, e outro negociado e vendido em maio de 2025.

Realizada a devida homogeneização dos valores conforme demonstrado no item 4.2 deste PTAM, encontramos um valor médio de R\$ 21,66 por metro quadrado na região, logo aplicando este valor a área do imóvel avaliando (56.874,62m²) obtivemos o valor de mercado de R\$ 1.231.904,27 (Um milhão e duzentos e trinta e um mil e novecentos e quatro reais e vinte e sete centavos), sendo este o valor mínimo para venda do imóvel avaliado neste parecer técnico de avaliação mercadológica.


Braz Odair Bello

Valdir de Castro


Ivan Cesar Previato Lucheti


Willyan Wilson Milan

APÊNDICE

(R)

+

+

de

APÊNDICE I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO



Handwritten signature and initials in blue ink.

APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



(52)

20/11/2011

APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO



Handwritten notes in blue ink, including a circled 'A' and some illegible scribbles.





② 4 4

APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Imóvel	Local	Área
Sítio Pastorin	Avenida Alcides Alves Pereira	75.262,00m ²



Handwritten signature and initials in blue ink.

Mapa de Localização



Handwritten signature and initials in blue ink, including a circled 'C' and stylized letters.

APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Imóvel	Local	Área
Sítio Santa Lúcia	Avenida Alcides Alves Pereira	173.272,00m ²



Mapa de Localização



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

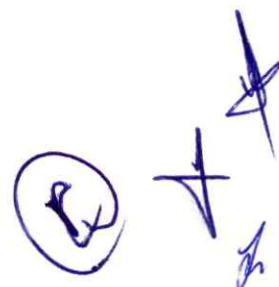
APÊNDICE VI - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

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.

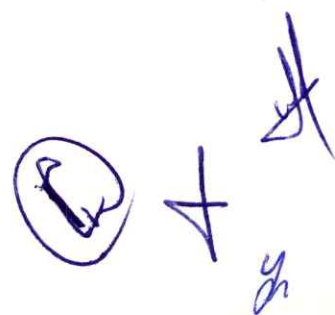
Valdir: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 01 de janeiro de 1.999, atuando nas áreas de Topografia e Desenho, Levantamento Planialtimétrico e Demarcação de Lotes, Elaboração de Processo de Desapropriação e Desmembramento.

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 signatures and stamps in blue ink at the bottom right of the page. There is a circular stamp with a signature inside, and several other signatures and initials scattered around it.

ANEXOS

- CERTIDÃO MATRICULA IMÓVEL AVALIANDO
- CERTIDAO NEGATIVA DE DEBITOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO
- DECRETO Nº 3482, DE 28 DE MARÇO DE 2014
- CERTIDÃO MATRICULA IMÓVEL REFERÊNCIAL 2

Handwritten signature and initials in blue ink, including a circled mark and several stylized characters.



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, 27 de Agosto de 2012.

(LIVRO 02) MATRÍCULA Nº. 26.257.- (Fls. 26.257-)

Histórico

Vide,

DENOMINAÇÃO:- "SÍTIO GRANDE LAGO"

LOCALIZAÇÃO:- Córrego da Forquilha

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO):- SANTA FÉ DO SUL - (SP).-

CARACTERÍSTICOS:- "Área "A" - Imóvel rural com a área de 5,68,7462 há. (cinco hectares, sessenta e oito ares e setenta e quatro centíavos), ou sejam, 2,35 alqueires paulista, dentro das seguintes características e confrontações:-" Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-12, cravado na margem da Cota 330,00 - Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, junto a cerca de divisa com terras pertencentes a Domingos Bernadello da Costa - (Matrícula nº 2.638) - daí segue margeando pela Cota 330,00 - Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, com os seguimentos e distâncias, rumo N-52° 11' 25"-E na distância de 46,41 metros, até encontrar o vértice P-11, daí deflete a direita e segue com o rumo N-67° 42' 01"-E, na distância de 47,72 metros, até encontrar o vértice P-10; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-01° 52' 57"-W na distância de 13,60 metros até encontrar o vértice P-09; daí deflete a direita e segue com o rumo N-55° 58' 58"-E, na distância de 8,58 metros, até encontrar o vértice P-08; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-03° 08' 14"-E, na distância de 42,89 metros, até encontrar o vértice P-07, cravado na divisa da propriedade de Armando Aperício de Matos; daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75° 36' 44"-E e na distância de 513,00 metros, até encontrar o vértice P-06, cravado junto a cerca de divisa da Estrada Vicinal Manuel de Matos - SFS-455, daí, deflete a direita e segue confrontando com essa estrada no rumo S-80° 36' 36"-W na distância de 145,04 metros, até encontrar o vértice P-16; daí segue em curva com o raio de 66,80 metros e na distância de 30,05 metros, confrontando com a estrada, até

segue no verso...

continuação do anverso

encontrar o vértice P-15, daí deflete a direita e segue com o rumo N-87° 55' 03"-W, na distância de 34,80 metros, até encontrar o vértice P-14, daí deflete a direita e segue em curva com raio de 40,98 metros e na distância de 12,48 metros, até encontrar o vértice P-13, cravado ainda na margem da Estrada Vicinal Manuel de Matos - SFS-455; daí segue com o rumo N-75° 36' 16"-W na distância de 397,04 metros, confrontando com a propriedade de Domingos Bernadelle da Costa, até encontrar o vértice P-12, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica". (Elaborado pelo Engenheiro-Civil "Kemel Rahal" - CREA.nº 508.090.072-8-SP).- Imóvel esse devidamente cadastrado no INCRA em área maior sob nº 601.195.005.428-3 - área total 7,2000 ha. - mód. rural 40,000 há. - nº. de mód. Rurais 0,18 há. - mód.fiscal 30,0 - nº. de mód.fiscais 0,2000 - fmp. 3,00 - com a denominação de "Sítio Grande Lago", localizado no Corrego da Formilha, nesta cidade de Santa Fé do Sul -SP.-

PROPRIETÁRIOS:- " ORESTE PEREIRA ", portador da cédula de identidade RG.nº 5.989.635-SSP/SP., e inscrito no CPF/MF.nº 148.517.388-91, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com " IRENE ZAINA PEREIRA ", portadora da cédula de identidade RG.nº 7.770.091-2-SSP/SP., e inscrita no CPF/MF.nº 277.556.398-83, do ler, ambos brasileiros residentes e domiciliados na Rua Treze, s/nº, centro, nesta cidade de Santa Fé do Sul (SP).

REGISTRO ANTERIOR:- R.01 da W4.2.01, de 12 de fevereiro de 1979, deste Registro.

A Delegada Substituta,

LÚCIA GARGA.

AV.01/26.257.- Santa Fé do Sul, 27 de Agosto de 2012.- A presente matrícula foi aberta mediante requerimento dos proprietários " Oreste Pereira e sua esposa Irene Zaina Pereira ", datado de 01 de Fevereiro de 2012, com as firmas reconhecidas, constante do procedimento de regularização administrativa - processo nº 048/12, regulamentada pela Lei Federal nº 12.931, de 02 de agosto de 2012, (Protocolo nº 97.584, de 09/08/2012).- - - - -

A Delegada Substituta,

LÚCIA GARGA.

R.02/26.257 - Santa Fé do Sul, 08 de junho de 2014.- **(DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL)**- Por escritura pública de desapropriação amigável, de 26 de maio de 2014, lavrada no Único Tabelião de Notas desta cidade, no livro nº 237, páginas: 375/378, os proprietários: ORESTE PEREIRA e sua esposa IRENE ZAINA PEREIRA, ambos acima qualificados, transmitiram por título de desapropriação o imóvel desta matrícula, ao: **MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL**, entidade de direito público, com sede na Avenida Conselheiro Antonio Prado, nº 1816, nesta cidade Santa Fé do Sul (SP), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.138.070/0001-49, pelo preço de R\$- 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) quitado.- A área desapropriada foi declarada de utilidade pública, por força do Decreto Municipal nº 3.482, de 28 de março de 2014, de interesse turístico.- (Protocolo nº. 103.784, de 27/05/2014).-

O Oficial Designado,

continua na fl. 02.-

(CHRISTIANO RODRIGO DOS SANTOS OLIVEIRA)-

M/26.257 -

Ficha.02

AV.03/26.257 - Santa Fé do Sul, 17 de Abril de 2017 - **(CANCELAMENTO DE INCRA E ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO)** - A requerimento do proprietário "Município de Santa Fé do Sul", já qualificado, datado de 17 de Março de 2017, com firma reconhecida, instruído do Ofício/INCRA/SR(08)GAB/F1 nº 673/17, datado de 02 de Março de 2017, subscrito pelo Chefe da Divisão de Obtenção de Terras - INCRA/SP - Sinésio Luiz de Paiva Sapucahy Filho, procedo a presente averbação para constar que o cadastro rural nº 601.195.005.428-3, foi **CANCELADO**, tendo-se em vista, que o imóvel objeto da presente matrícula foi incorporado ao perímetro urbano do município de Santa Fé do Sul (SP), nos termos da Lei Municipal nº 1342/2011, de 17 de Agosto de 2011, atualmente cadastrado junto a Municipalidade de Santa Fé do Sul sob o nº **13.634-01** - (Protocolo nº 112.789, de 23/03/2017). Eu, Waldenice Pereira da Silva Rabeschini, Escrevente, digitei, e Eu, JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS, Oficial Titular, conferi e subscrevo.

"AV.04/26.257" - Em 24 de Setembro de 2018 (Prenotação nº 117.685 de 13 de Setembro de 2018). **(DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA)** - Procedo-se a presente averbação, nos termos da Lei Municipal nº 1.701/2018, de 12 de Setembro de 2018, cuja cópia encontra-se arquivada nesta Cartoria, para constar que a via pública pela qual o imóvel desta Matrícula faz frente, passou a denominar-se **Avenida Manuel de Matos**. Eu, Raysa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo.

"AV.05/M.26.257" - Em 19 de Janeiro de 2021 (Prenotação nº 125.776, de 19 de Janeiro de 2021). **(JUIZAMENTO DE AÇÃO POPULAR)** - Pelo Ofício-Mandado, de 18 de Janeiro de 2021, assinado digitalmente pelo Exmo Sr. Juiz Rafael Almeida Moreira de Souza e extinto dos autos de Processo de Ação Popular nº 0002583-86.2020.8.26.0541, em que figuram como requerente **CARLOS DA SILVA JÚNIOR** e requerido **ADEMIR MARCHELO** e outro, o qual tramita na 3ª Vara da Comarca de Santa Fé do Sul/SP, averba-se a propositura da referida ação, envolvendo o imóvel desta Matrícula, no bojo do qual houve concessão de Tutela de Urgência para suspender efeitos concretos da Lei Municipal nº 4.060/2020 (incisos II, III e IV do § 4º do art. 4º). Eu, Raysa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente Coordenadora, formulei e digitei, e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Pelo Digital nº 1197193E10A0000010809921H)

"AV.06/M.26.257". Em 25 de Julho de 2022. (Prenotação nº 132.718, de 13 de Julho de 2022) - **CANCELAMENTO DE NOTÍCIA DE AÇÃO JUDICIAL** - Procedo-se a presente, nos termos do Ofício-Mandado, expedido aos 30 de junho de 2022, dos autos do processo digital nº 0002583-86.2020.8.26.0541, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Santa Fé do Sul/SP, Exmo. Sr. Dr. Rafael Almeida Moreira de Souza, para constar o cancelamento da AV.05 desta Matrícula, em razão da extinção da Ação Popular, nos termos do V. Acórdão, de 04/03/2022, com trânsito em julgado em 02 de junho de 2022, tendo em vista a revogação da Lei Municipal nº 4060/2020. Eu, Raysa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente Coordenadora, formulei e digitei, e Eu, Christian R. dos Santos Oliveira, Escrevente,

Continue no verso

CPL 666 995 25843

Continuação do anverso

formulei e digitei; e, Eu,
Substituta do Oficial, contendo
1197193E10A6000013111723Q

Cristiane de Almeida Rabato Góis, 1ª
subcrevo. (Selo Digital n.º

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52



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: 1363401

Avenida MANUEL DE MATOS

- Numero S/N
- Bairro AGUAS CLARAS (ÁREA DE LAZER)
- Quadra UNICA
- Lote GLEBA A
- CEP 15.775-000
- Cidade : Santa Fé do Sul

Código de Controle

CWA5T92PUITORJZ1

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), 09 de Março de 2026



Município de Santa Fé do Sul

Estado - São Paulo

DECRETO Nº 3482, DE 28 DE MARÇO DE 2014.

Armando Rossafa Garcia, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei Orgânica do Município;

DECRETA:

Art. 1º Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, com fundamento na letra “p” do artigo 5º do Decreto-lei 3.365/41, com a nova redação que lhe deu a Lei 9.785/99, combinada com a Lei Complementar nº 111/2006 e suas alterações, bem como a Lei nº 2.444/07 e suas alterações, o imóvel denominado “Sítio Grande Lago”, localizado no Córrego da Forquilha, objeto da Matrícula nº 26.257, do Cartório de Registro de Imóveis – CRI. desta Comarca, que consta pertencer ao Senhor Oreste Pereira e sua Esposa, com as seguintes descrições:

“Gleba “A” - Imóvel rural com a área de 5,68,7462ha (cinco hectares, sessenta e oito ares e setenta e quatro centiares), ou sejam, 2,35 alqueires paulista, dentro das seguintes características e confrontações: “Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-12, cravado na margem da Cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, junto a cerca de divisa com terras pertencentes a Domingos Bernadelle da Costa – (Matrícula nº 7.636); daí segue margeando pela Cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, com os seguimentos e distâncias, rumo N 52º11’28”E na distância de 46,41 metros, até encontrar o vértice P-11, daí deflete à direita e segue com o rumo N 67º42’01”E, na distância de 47,72 metros até encontrar o vértice P-10; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N 01º52’57”W na distância de 13,60 metros até encontrar o vértice P-09; daí deflete a direita e segue com o rumo N 55º58’58”E, na distância de 8,58 metros, até encontrar o vértice P-08; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N 03º08’14”E, na distância de 42,89 metros, até encontrar o vértice P-07, cravado na divisa da propriedade de Armando Aparício de Matos; daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S 75º36’44”E e na distância de 513,00 metros, até encontrar o vértice P-06, cravado junto a cerca de divisa da Estrada Vicinal Manuel de Matos – SFS-455, daí, deflete a direita e segue confrontando com essa estrada no rumo S 60º36’36”W na distância de 145,04 metros, até encontrar o vértice P-16; daí segue em curva com o raio de 66,80 metros e na distância de 30,05 metros, confrontando com a estrada, até encontrar o vértice P-15, daí deflete a direita e segue com o rumo N 87º55’03”W, na distância de 34,80 metros, até encontrar o vértice P-14, daí deflete a direita e segue em curva com raio de 40,95 metros e na distância de 12,46 metros, até encontrar o vértice P-13, cravado ainda na margem da Estrada Vicinal Manuel de Matos – SFS-455; daí segue com o rumo N 75º36’16”W na distância de 397,04 metros, confrontando com a propriedade de Domingos Bernadelle da Costa, até encontrar o vértice P-12, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica”.

Art. 2º De acordo com o previsto nos artigos 10, IV e artigo 11, IV, letras “i”, “j” e “m”, Capítulo II da Lei Complementar nº 111/06 e suas alterações, ratifica-se a presente como área de especial interesse turístico.

Art. 3º Ainda, de acordo com o previsto no artigo 15, do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, dá-se à presente declaração de utilidade pública o caráter de urgência.

Art. 4º As despesas decorrentes na aplicação deste Decreto correrão por conta das dotações próprias do orçamento municipal vigente, suplementadas se necessário for.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 28 de março de 2014.

Armando Rossafa Garcia

Prefeito Municipal

Registrado em livro próprio e publicado por afixação no local de costume, na mesma data.

Antonio Elpídio Prado

Secretário de Administração



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Continuação do anverso

Ofício de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Matrícula (CNM): 119719.2.0002581-85

FRANÇA, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob nº 107.893.406-15, filho de Valdomar Marques França e Olga Gonçalves Ribeiro, domiciliados na Avenida Dr. Carlos F. Pinheiro, nº 306, Centro, na cidade de Ibiá/MG; na proporção de 5% para: 2) DANIEL COLNAGO ADVOGADOS, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 33.953.228/0001-55, com sua alteração contratual consolidada, de 04 de abril de 2022, averbada na Ordem dos Advogados do Brasil - OAB no dia 25 de maio de 2022 no Livro nº 1056-A, de Registro de Sociedade de Advogados, as fls. 080/090, com sede na Rua Rui Barbosa, nº 1040, Centro, em Presidente Prudente/SP; e, na proporção de 5% para: 3) MANOEL TOBAL GARCIA JUNIOR SOCIEDADE DE ADVOGADOS, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 24.412.839/0001-03, com sua alteração contratual consolidada, de 06 de janeiro de 2016, averbada na Ordem dos Advogados do Brasil - OAB no dia 16 de fevereiro de 2017 no Livro nº 648-A, de Registro de Sociedade de Advogados, as fls. 568/572, com sede na Rua Doze, nº 851, em Santa Fé do Sul/SP, pelo preço de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões reais). Eu, Mariana Camila da Silva Macio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Gois, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A0000016978425H)

"R.27/M.2.581". Em 21 de Maio de 2025. (Prenotação nº 147.036, de 30 de abril de 2025) - COMPRA E VENDA - Por Escritura Pública, de 25 de abril de 2025, lavrada no Livro nº 365, páginas nº 071/077, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Santa Fé do Sul - SP, os coproprietários: 1) DANIEL COLNAGO ADVOGADOS; e, 2) MANOEL TOBAL GARCIA JUNIOR SOCIEDADE DE ADVOGADOS, ambos já qualificados, venderam a fração ideal de 1/10 (ou 10%) do imóvel objeto desta Matrícula, à SANTA FÉ URBANIZADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.142.624/0001-75, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE nº 35266062007, com sede na Rua José Bonifácio, nº 270, Sala A, em Urupês/SP, pelo preço de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Eu, Vitória Gomes Felipe, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Gois, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A0000017244326Y)

"AV.28/M.2.581". Em 22 de Maio de 2025. (Prenotação nº 147.035, de 30 de abril de 2025) - QUALIFICAÇÃO PESSOAL - Procede-se a presente, nos termos do Instrumento Particular, mencionado no R.29 (vinte e nove) posterior, para constar que o coproprietário CARLOS ROBERTO FRANÇA, já qualificado, é portador da Carteira de Identidade RG do nº MG-1.670.871-PCMG. Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Gois, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A0000017249025X)

Continua na ficha 7



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Ficha 7

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Matrícula (CNM): 119719.2.0002581-85

"R.29/M.2.581". Em 22 de Maio de 2025. (Prenotação nº 147.035, de 30 de abril de 2025) - **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL** - Por Certidão de Inteiro Teor, emitida em 28 de março de 2025, devidamente registrada sob nº 35266062007, a coproprietária **JOANA DARC VELOSO FRANÇA** e seu cônjuge **CARLOS ROBERTO FRANÇA**, já qualificados, transferiram 90% do imóvel desta Matrícula, a título de **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL**, a pessoa jurídica **SANTA FÉ URBANIZADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 60.142.624/0001-75, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE nº 352660062007, com sede na Rua José Bonifácio, nº 270, Sala 4, Centro, em Jundiaí/SP, pelo valor de R\$3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais). Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A00000172489251)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Sítio Grande Lago, Gleba "B", Águas Claras

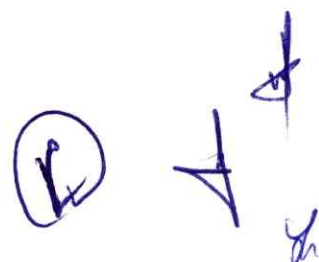


PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 05 DE MARÇO DE 2026

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
Tabela: Imóveis Referenciais	5
4.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO	6
Tabela: Imóveis Referenciais sem acesso direto ao rio.....	6
Tabela: Imóveis Referenciais com acesso direto ao rio.....	6
Tabela: Valor de acréscimo "Fator Acesso ao Rio"	6
Tabela: Custo obras de infraestrutura urbana.....	7
6. CONCLUSÃO DO PTAM	9
APÊNDICE.....	10
APÊNDICE I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO	11
APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	12
APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	13
APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1	15
APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2	16
APÊNDICE VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3	17
APÊNDICE VII – IMÓVEL REFERENCIAL 4	18
APÊNDICE VIII – IMÓVEL REFERENCIAL 5	19
ANEXOS.....	21
• CERTIDÃO MATRÍCULA IMÓVEL AVALIANDO	21
• DECRETO Nº 3444, DE 16 DE JANEIRO DE 2014.....	21
• PLANILHA DE CUSTOS LOTEAMENTOS REFERENCIAIS	21



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 imóvel pertencente a Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, denominado Sítio Grande Lago Gleba "B", localizado no Córrego da Forquilha, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Denominação: Sítio Grande Lago Gleba "B"

Localização: Avenida Manuel de Matos, Córrego da Forquilha

Circunscrição: Santa Fé do Sul – SP

Matrícula: 26.258

Cadastro Imobiliário: 1363400

Área Territorial: 13.287,80m²

Característicos: "Gleba "B", imóvel com área de 1,32,878 há (um hectare, trinta e dois ares e oitenta e sete centiares), ou sejam, 13.287,80 metros quadrados, dentro das seguintes características e confrontações:- "Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-03, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira), junto a cerca de divisa da propriedade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, daí segue confrontando com a área da Prefeitura Municipal no rumo N-75°54'50"-W e na distância de 144,77 metros, até encontrar o vértice P-04, cravado na divisa da Avenida Manuel de Matos, daí deflete à direita e segue confrontando com essa estrada no rumo N-60°36'03"-E, na distância de 181,85 metros até encontrar o vértice P-05, cravado na divisa da propriedade que consta pertencer a Jomar Antonio Álvares Ferreira, daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75°36'44"-E na distância de 60,06 metros até encontrar o vértice P-01, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira); daí deflete a direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m), no rumo S-33°07'47"-W, na distância de 75,38 metros, até encontrar o vértice P-02, daí deflete a direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m) no rumo S-45°35'33"-W, na distância de 62,81 metros, até encontrar o vértice P-03, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica.

(P)

+

h

3.1.1. Características do Imóvel Avaliando

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: sem fechamento
- Uso Predominante: Lazer, Turismo, Residencial
- Topografia: Plano em grande parte, desnível acentuado no fundo para o rio
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: pasto
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede elétrica, pavimentação.
- Solução sanitária: não possui
- Elementos valorizantes: localização privilegiada para empreendimentos turísticos
- Elementos desvalorizantes: área não está urbanizada

Apesar do imóvel estar localizado em área de expansão urbana, e possuir cadastro imobiliário urbano, o imóvel possui características de gleba nua, não sendo urbanizado

4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

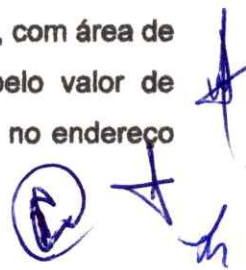
4.1 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Para obtenção do valor de mercado do imóvel avaliando pesquisamos imóveis à venda nas proximidades e bairros de lazer nas margens do rio. Por meio de pesquisa "in loco" e em imobiliárias encontramos a oferta de 5 terrenos disponíveis para venda conforme elencado abaixo.

Imóvel Referencial R1: Lote 01, Quadra 04, bairro Balneário Adriana, com área de 1.000,39m², anunciado para venda pela imobiliária Estância Santa Fé, pelo valor de R\$170.000,00. Pesquisado no site da imobiliária no dia 06 de março de 2026 no endereço eletrônico https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/imoveis_detalhes.php?id=22

Imóvel Referencial R2: Lote 09, Quadra 02, bairro Residencial Santa Julia, com área de 1.370,10m², anunciado para venda pela imobiliária Estância Santa Fé, pelo valor de R\$270.000,00. Pesquisado no site da imobiliária no dia 06 de março de 2026 no endereço eletrônico https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/imoveis_detalhes.php?id=22

Imóvel Referencial R3: Lote 18, Quadra 04, bairro Residencial Santa Julia, com área de 1.992,69m², anunciado para venda pela imobiliária Santa Fé Imobiliária, pelo valor de R\$210.000,00. Pesquisado no site da imobiliária no dia 06 de março de 2026 no endereço eletrônico https://www.santafeimobiliaria.com.br/imoveis_detalhes.php?id=306

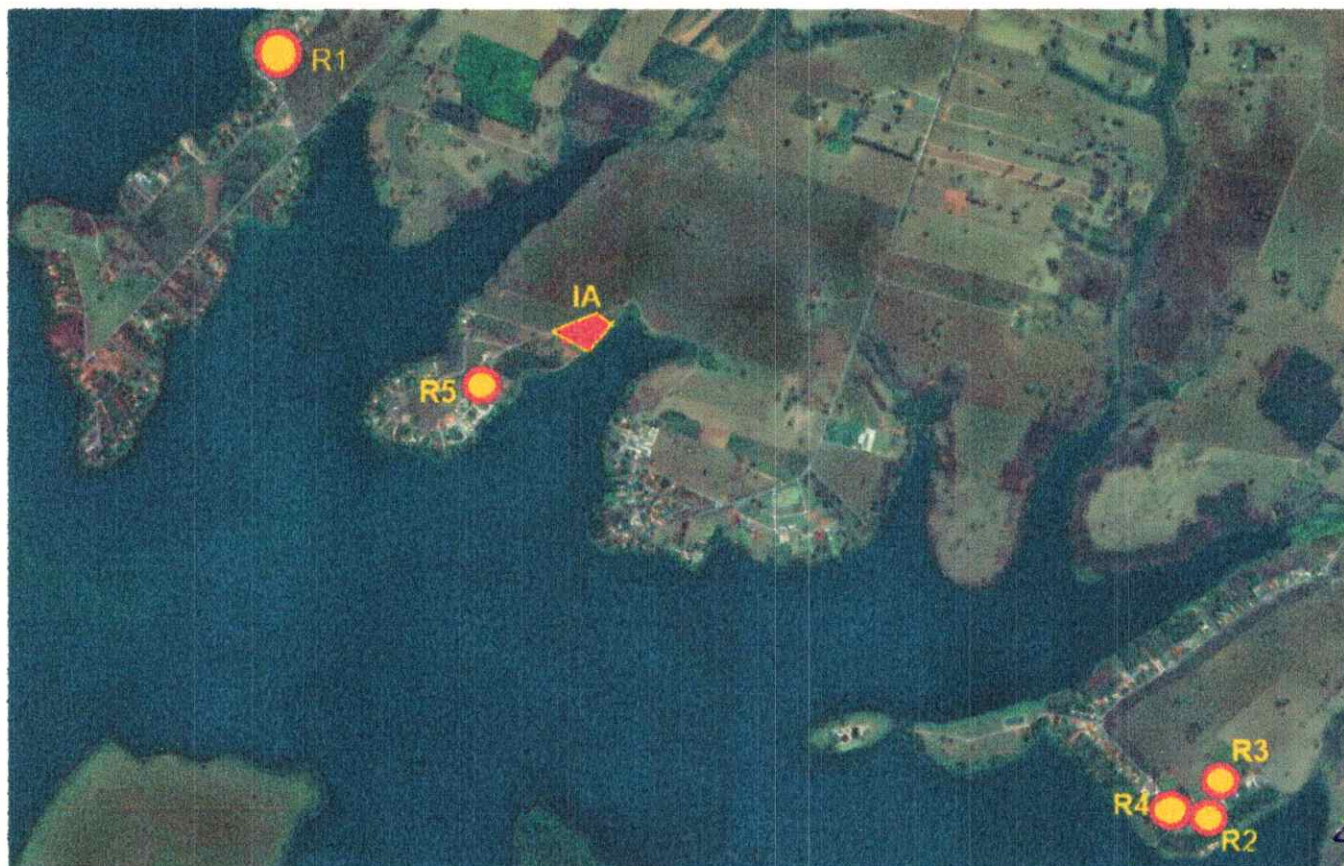


Imóvel Referencial R4: Lote 08, Quadra 01, bairro Residencial Santa Julia, com área de 1.327,58m², anunciado para venda pela imobiliária Santa Fé Imobiliária, pelo valor de R\$300.000,00. Pesquisado no site da imobiliária no dia 06 de março de 2026 no endereço eletrônico https://www.santafeimobiliaria.com.br/imoveis_detalhes.php?id=280

Imóvel Referencial R5: Lote 36, Quadra Única, bairro Desmembramento Pousada da Paz, com área de 1.060,97m², anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida, pelo valor de R\$280.000,00. Contato telefônico realizado no dia 06 de março de 2026.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área (m²)
R1	Imobiliária Estância Santa Fé	(17)-99202-5165	Rua Dr.Celso Xavier	Balneário Adriana	04	01	Esquina	1.000,39
R2	Imobiliária Estância Santa Fé	(17)-99202-5165	Rua Tucunaré	Residencial Santa Julia	02	09	Regular	1.370,10
R3	Imobiliária Santa Fé Imobiliária	(17)-3631-5305	Rua Tucunaré	Residencial Santa Julia	04	18	Regular	1.992,69
R4	Imobiliária Santa Fé Imobiliária	(17)-3631-5305	Rua Tucunaré	Residencial Santa Julia	01	08	Regular	1.327,58
R5	Adriana Borges	(17)-99603-7562	Avenida Manuel de Matos	Desmembramento Pousada da Paz	Única	36	Irregular	1.060,97

Tabela: Imóveis Referenciais



Localização dos imóveis referenciais com relação ao Imóvel Avaliando.

Handwritten signature and initials.

4.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Para homogeneização dos valores além dos fatores comuns como desconto de anúncio e corretagem, também consideramos fatores de valorização/desvalorização, conforme descrito abaixo.

Acesso ao rio: Na região dos Grandes Lagos é notório a valorização dos imóveis que possuem acesso direto ao rio, popular "fundos para o rio", devido as atividades turísticas e de lazer atreladas a localização dos imóveis. É fato também que imóveis com essas características possuem pouca oferta e muita demanda, sendo imóveis com alto valor agregado. Como os imóveis referenciais são variados quanto ao acesso ao rio, iremos inicialmente homogeneizá-los para encontrar o coeficiente de valorização para este fator.

Imóvel sem acesso direto ao rio	Valor por m² do anúncio	Valor Médio por m² anunciado
R1	R\$ 169,93	$(169,93+105,38+263,91) = 179,74m^2$ 3
R3	R\$ 105,38	
R5	R\$ 263,91	

Tabela: Imóveis Referenciais sem acesso direto ao rio

Imóvel com acesso direto ao rio	Valor por m² do anúncio	Valor Médio por m² anunciado
R2	R\$ 197,06	$(197,06+225,97) = 211,52m^2$ 2
R4	R\$ 225,97	

Tabela: Imóveis Referenciais com acesso direto ao rio

Observamos que o valor médio dos imóveis com acesso direto ao rio é 17,68% maior que os imóveis sem acesso ao rio na mesma região, assim iremos acrescentar este coeficiente (1,1768) ao valor do metro quadrado dos imóveis sem acesso direto ao rio, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Imóvel sem acesso direto ao rio	Valor por m² do anúncio (R\$)	Fator de correção	Área do Imóvel (m²)	Valor do Anuncio Original (R\$)	Valor Corrigido (R\$)	Acréscimo (R\$)
R1	169,93	$169,93 \times 1,1768 = 199,97$	1.000,39	170.000,00	200.047,99	30.047,99
R3	105,38	$105,38 \times 1,1768 = 124,01$	1.992,69	210.000,00	247.113,49	37.113,49
R5	R\$ 263,91	$263,91 \times 1,1768 = 310,57$	1.060,97	280.000,00	329.505,45	49.505,45

Tabela: Valor de acréscimo "Fator Acesso ao Rio"

(Handwritten signatures and marks)

Infraestrutura: Os imóveis referenciais são lotes implantados em loteamentos já registrados, com acesso a infraestrutura básica como via pavimentada, água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, ou seja, são imóveis urbanizados. Já o imóvel avaliando apesar de estar cadastrado como imóvel urbano ainda é considerado uma gleba, a qual ainda não recebeu todas as infraestruturas básicas, sendo este um fator de desvalorização. Afim de obter este coeficiente de desvalorização calculamos o custo médio da infraestrutura básica relacionado a área territorial da gleba. Na tabela abaixo constam os últimos loteamentos implantados e/ou em implantação, demonstrando o custo total da obra e a respectiva área da gleba urbanizada.

Loteamento	Valor total das obras de Infraestrutura urbana	Área da Gleba loteada	Custo da Infraestrutura por metro quadrado
Parque Florença	R\$ 2.504.728,31	72.156,66 m ²	R\$ 34,71/m ²
Vila Europa – Etapa II	R\$ 5.302.899,23	143.712,80 m ²	R\$ 36,90/m ²
Residencial Sol Nascente	R\$ 3.268.774,67	119.089,00 m ²	R\$ 27,45/m ²
Res. Caminho das Águas	R\$ 5.047.771,26	234.334,00 m ²	R\$ 21,54/m ²
Residencial Santo Antônio	R\$ 2.432.279,88	59.347,15 m ²	R\$ 40,98/m ²

Tabela: Custo obras de infraestrutura urbana

O custo das obras de infraestrutura foi obtido pesquisando as planilhas de custos apresentadas pelos empreendedores dos loteamentos citados na tabela acima. Cada empreendimento possui particularidades físicas e características únicas que influenciam no custo de implantação, assim iremos utilizar a média dentre os custos unitários pesquisados conforme calculo abaixo:

$$\frac{34,71+36,90+27,45+21,54+40,98}{5} = R\$ 32,32/m^2$$

5

Com base no custo médio das obras de infraestrutura urbana, aplicamos o valor obtido sobre a área do imóvel avaliando, de acordo com o cálculo demonstrado abaixo:

$$R\$ 32,32 \times 13.287,80m^2 = R\$ 429.461,70$$

Portanto o valor de R\$ 429.461,70 será subtraído do valor total do imóvel avaliando após sua homogeneização geral, representando o custo necessário para realizar obras de infraestrutura urbana no imóvel, equalizando assim com as características dos imóveis referenciais.

Imóvel	Preço	Condição	Topografia a do terreno	Homogeneização R\$	Preço homogeneizado	M2	Preço m2
R1	R\$ 170.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -8.500,00 Desconto Corretagem 5% = -8.500,00 Acrescimo acesso rio 17,68% = +30.047,99	R\$ 183.047,99	1.000,39m²	R\$ 182,98
R2	R\$ 270.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -13.500,00 Desconto Corretagem 5% = -13.500,00	R\$ 243.000,00	1.370,10m²	R\$ 177,36
R3	R\$ 210.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -10.500,00 Desconto Corretagem 5% = -10.500,00 Acrescimo acesso rio 17,68% = +37.113,49	R\$ 226.113,49	1.992,69m²	R\$ 113,47
R4	R\$ 300.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -15.000,00 Desconto Corretagem 5% = -15.000,00	R\$ 270.000,00	1.327,58m²	R\$ 203,38
R5	R\$280.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -14.000,00 Desconto Corretagem 5% = -14.000,00 Acrescimo acesso rio 17,68% = +49.505,45	R\$ 301.505,45	1.060,97m²	R\$ 284,18

Tabela: Homogeneização imóveis referenciais

- Foi descontado 5% em todos imóveis referenciais por se tratarem de anúncios;
- Foi descontado 5% em todos imóveis referenciais por se tratarem de anúncios de corretores.
- Nos imóveis referenciais R1, R3, R5 foi acrescido coeficiente de valorização de 17,68% conforme cálculos, devido ao acesso direto para o rio.

Valor Médio por m²:
$$\frac{182,98 + 177,36 + 113,47 + 203,38 + 284,18}{5} = R\$ 192,27$$



5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de mercado atribuído ao imóvel avaliando:

$$13.287,80\text{m}^2 \times \text{R}\$192,27 = \text{R}\$ 2.554.845,31$$

Subtração do valor médio de infraestrutura básica:

$$\text{R}\$ 2.554.845,31 - \text{R}\$ 429.461,70 = \text{R}\$ 2.125.383,61$$

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 do valor a ser praticado na venda do imóvel avaliando mediante processo licitatório a ser realizado pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

O Sítio Grande Lago Gleba "B" foi adquirido pela Prefeitura Municipal em abril de 2014, por meio de desapropriação amigável, pelo valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais) por força do Decreto Municipal nº 3.444, de 16 de janeiro de 2014 para ampliação das instalações da área de lazer denominada Águas Claras. Para atualizar o valor do imóvel esta comissão realizou pesquisa de preços nas proximidades, a fim de encontrar imóveis similares em características físicas e de uso. Foram encontrados cinco imóveis ofertados para venda, os quais realizamos a devida homogeneização dos valores para se obter o máximo de similaridade com o imóvel avaliando conforme demonstrado no item 4.2 deste PTAM.

Após realizados os cálculos constantes neste parecer técnico de avaliação mercadológica obtivemos o valor de mercado de R\$ 2.125.383,61 (dois milhões e cento e vinte e cinco mil e trezentos e oitenta e três reais e sessenta um centavos), sendo este o valor mínimo para venda do imóvel avaliando.



Braz Odair Bello



Valdir de Castro



Ivan Cesar Prevato Lucheti

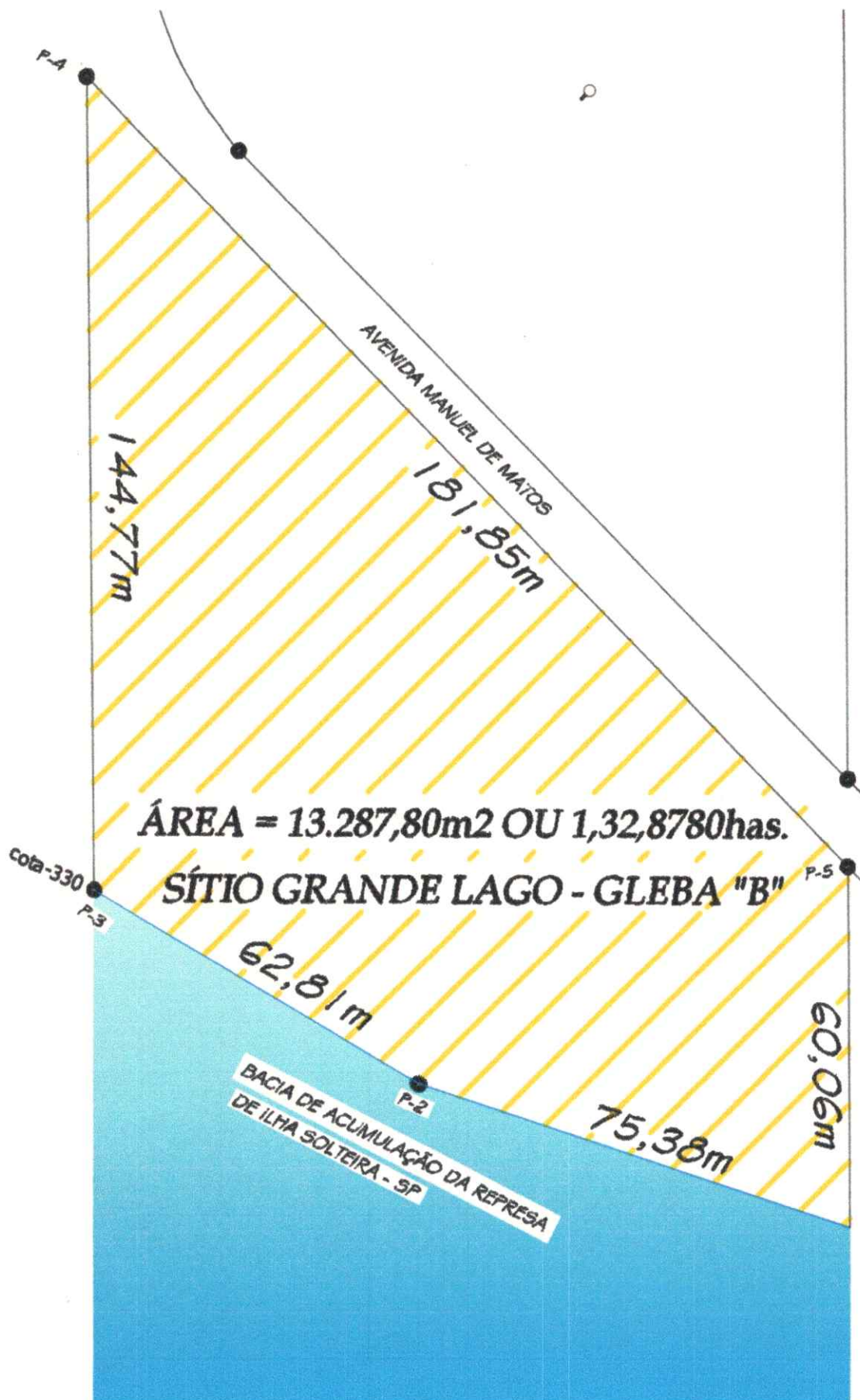


Willyan Wilson Milan

APÊNDICE

① 7 4

APÊNDICE I - CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO



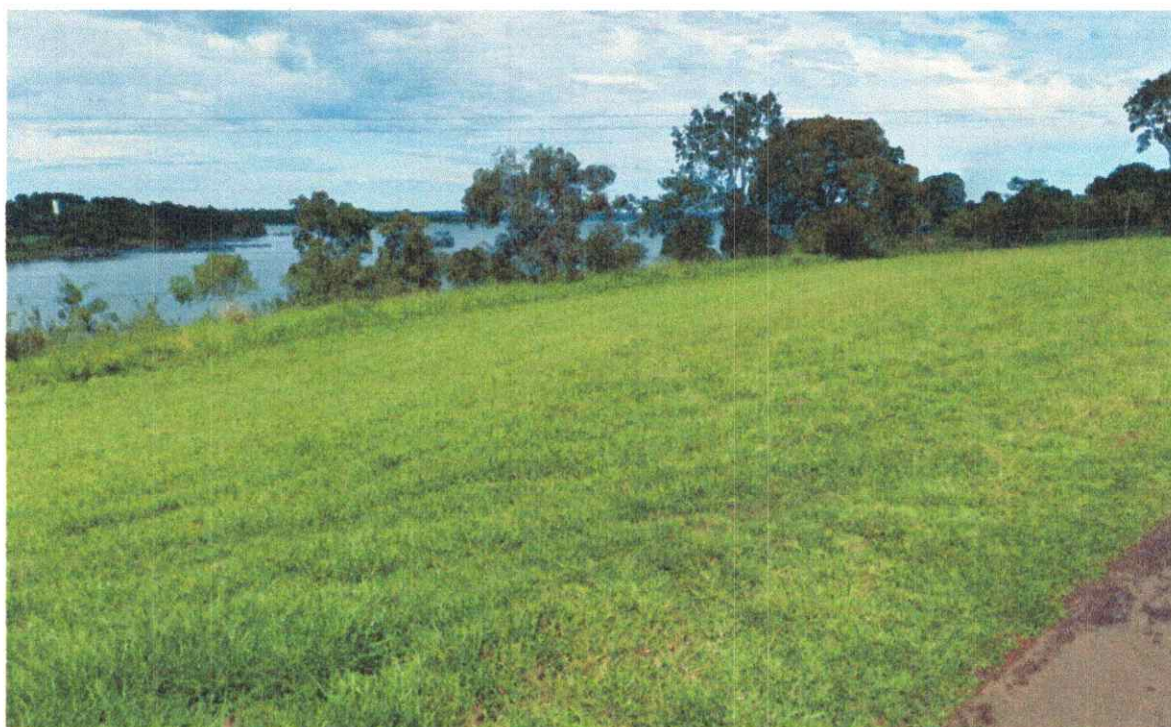
Handwritten signature and initials.

APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Handwritten signature and initials in blue ink.

APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO



②

7/11/11



②

↑
↓
h

APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área
Balneário Adriana	04	01	Esquina 38,12x32,74	1.000,39m ²

REF: 22 – Terrenos
Balneário Adriana – Santa Fé do Sul – SP



Venda
R\$ 170.000,00

Padrão
Área terreno: 1.000,00 m²

valor e informações e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.

+ WhatsApp Facebook Twitter Email

Rafael Ale Favaleça
Corretor responsável
CRECI: 240.358-F
rafalefavaleca@gmail.com
(17) 9 8137-0944

Informações Adicionais:

Finalidade:

Descrição do Imóvel

Ótimo terreno a venda, localizado em esquina no Balneário Adriana, bem próximo ao Rio Paraná, na cidade de Santa Fé do Sul, SP. Totalizando 1000 m², apresenta localização privilegiada para investimento ou lazer. Documentação já completa para venda.

Obtenha Mais Informações:

Todos os campos com * são de preenchimento obrigatório.

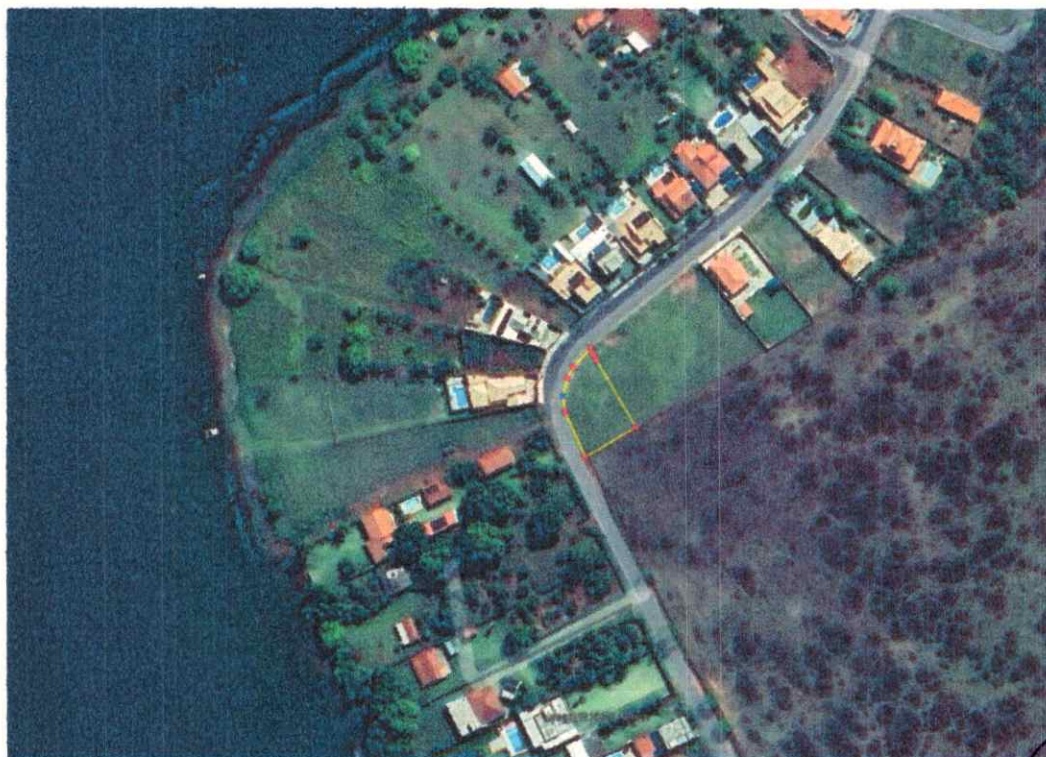
Nome *

E-mail *

Telefone *

Mensagem *

Mapa de Localização



Handwritten signatures and initials in blue ink.

APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área
Residencial Santa Julia	02	09	20,00x67,37	1.370,10m²

REF: 151 – Terrenos

Santa Júlia – Santa Fé do Sul – SP



Venda

R\$ 270.000,00

Padrão

■ Área terreno: 1.370,00 m2

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



Antônio Carlos Favaleça

Corretor responsável

CRECI: 140.810-F

acfavalessa@yahoo.com.br

(17) 9 9629-6745

Informações Adicionais:

Finalidade:

Descrição do Imóvel

Terreno à venda, em localização privilegiada, Loteamento Santa Júlia, em Santa Fé do Sul, à poucos metros do Rio Paraná! O terreno apresenta o tamanho de 1370 m², com frente de 20 m, e um

Obtenha Mais Informações:

Todos os campos com * são de preenchimento obrigatório.

Nome *

E-mail *

Telefone *

Mapa de Localização



Handwritten signature and initials in blue ink.

APÊNDICE VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área
Residencial Santa Julia	04	18	20,87x95,80	1.992,69m²

REF: 306 – Terrenos

Rua Projetada A - Lado Ímpar, S/N - Rua Projetada A - Lado Ímpar - Residencial Santa Júlia - Santa Fé do Sul - SP -
CEP: 15775-000



Venda
R\$ 210.000,00



Padrão
■ Área terreno: 1.992,69 m2

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



Fale com o Corretor

Claudinei
Corretor responsável
CRECI: 301845-F

claudineipesuto1@gmail.com
(17) 9 9623-8632
(17) 3631-5305

Ver todos os imóveis

Informações Adicionais

Finalidade: _____

Descrição do Imóvel

Terreno com dimensões excelente no Residencial Santa Júlia em Santa Fé do Sul

Obtenha Mais informações

Todos os campos com * são de preenchimento obrigatório.

Nome * _____

E-mail * _____

Mapa de Localização



(Handwritten signature/initials)

(Handwritten signature/initials)

APÊNDICE VII – IMÓVEL REFERENCIAL 4

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área
Residencial Santa Julia	01	08	20,19x66,71	1.327,58m ²

REF: 280 – Terrenos

Rua Projetada A, S/N – Rua Projetada A - Residencial Santa Júlia – Santa Fé do Sul – SP – CEP: 15775-000



Venda

R\$ 300.000,00

Padrão

■ Área terreno: 1.327,00 m2

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



Fale com o Corretor:

Claudinei

Corretor responsável

CRECI: 301845-F

claudineioesuto1@gmail.com

(17) 9 9623-8632

(17) 3631-5305

Ver todas as imóveis

Informações Adicionais

Finalidade:

Descrição do Imóvel

Terreno com dimensões excelentes para a construção de sua casa na beira do rio.

Obtenha Mais Informações

Todos os campos com * são de preenchimento obrigatório.

Nome *

E-mail *

Telefone *

Mapa de Localização

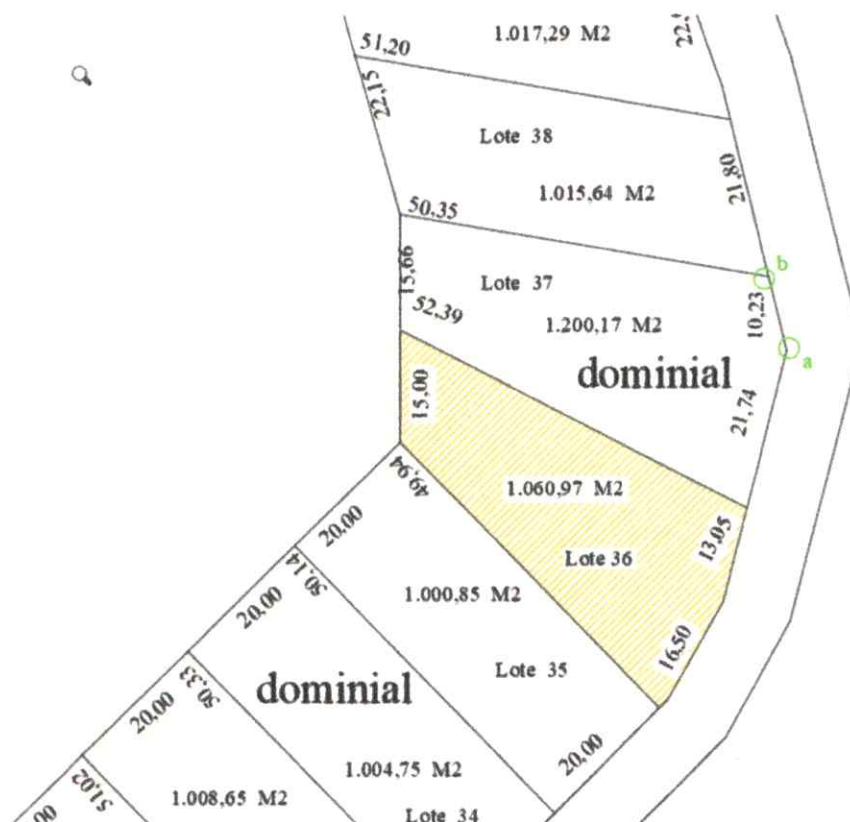


(C)

Handwritten signature and initials.

APÊNDICE VIII – IMÓVEL REFERENCIAL 5

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área
Desmembramento Pouzada da Paz	Única	36	29,55x52,39	1.060,97m²



Mapa de Localização



Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

APÊNDICE IX - 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.

Mapa de Localização

②

4
h

ANEXOS

- CERTIDÃO MATRICULA IMÓVEL AVALIANDO
- DECRETO Nº 3444, DE 16 DE JANEIRO DE 2014
- PLANILHA DE CUSTOS LOTEAMENTOS REFERENCIAIS

Handwritten marks in the bottom right corner, including a circled 'F' and several checkmarks.



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, 27 de Agosto de 2012.

(LIVRO 02) MATRÍCULA Nº. 26.258.- (Fls. 26.258-)

Histórico

Vide,

DENOMINAÇÃO:- " SÍTIO GRANDE LAGO "

LOCALIZAÇÃO:- Córrego da Forquilha -

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO):- SANTA FÉ DO SUL - (SP).-

CARACTERÍSTICOS:- " Gleba " B " - Imóvel rural com a área de 1,32,878 há. (um hectare, trinta e dois ares e oitenta e sete centiares), ou seja, 13.287,80 metros quadrados, dentro das seguintes características e confrontações:- " Inicial-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-03, cravado na margem da Cota 330,00 - CESP - (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira), junto a cerca da divisa da propriedade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul; daí segue confrontando com a área da Prefeitura Municipal no rumo N-75° 54' 50"-W e na distância de 144,77 metros, até encontrar o vértice P-04, cravado na divisa da Estrada Municipal Manoel de Matos (SP-455), daí deflete à direita e segue confrontando com essa estrada no rumo N-60° 36' 03"-E, na distância de 181,85 metros até encontrar o vértice P-05, cravado na divisa da propriedade que consta pertencer a Jomar Antonio Álvares Ferreira; daí deflete à direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75° 36' 44"-E na distância de 60,06 metros até encontrar o vértice P-01, cravado na margem da Cota 330,00 - CESP - (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira); daí deflete à direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m) no rumo S-33° 07' 47"-W, na distância de 75,38 metros, até encontrar o vértice P-02; daí deflete à direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m) no rumo S-45° 35' 33"-W, na distância de 62,81 metros, até encontrar o vértice P-03, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica ". (Elaborado pelo Engenheiro-Civil " Kemel Rahal " - CREA.nº 508.090.072-6-SP).- Imóvel esse devidamente cadastrado no INCRA em área maior sob nº 601.195.005.428-3 - área total 7,2000 ha. - mód. rural 40,000 há. - nº. de mód.

segue no verso...

continuação do anverso

que é o ponto inicial desta descrição perimétrica ". (Elaborado pelo Engenheiro-Civil " Kernel Rahal " - CREA.nº 506.090.072-8-SP).- Imóvel esse devidamente cadastrado no INCRA em área maior sob nº 601.195.005.428-3 - área total 7,2000 ha. - mód. rural 40,000 há. - nº. de mód. Rurais 0,18 há. - mód.fiscal 30,0 - nº. de mód.fiscais 0,2400 - Imp. 3,00 - com a denominação de " Sítio Grande Lago ", localizado no Córrego da Forquilha, nesta cidade de Santa Fé do Sul -SP.-

PROPRIETÁRIOS:- " **ORESTE PEREIRA** ", portador da cédula de identidade RG.nº 5.989.635-SSP/SP., e inscrito no CPF/MF.nº 146.617.488-91, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 8.515/77, com " **IRENE ZAINA PEREIRA** ", portadora da cédula de identidade RG.nº 7.770.081-8-SSP/SP., e inscrita no CPF/MF.nº 277.556.398-83, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Treze, s/nº, centro, nesta cidade de Santa Fé do Sul (SP).-

REGISTRO ANTERIOR:- R.01 da M/4.211, de 12 de fevereiro de 1979, desta Registro A Delegada Substituta, -LÚCIA GARCIA-

AV.01/26.258.-Santa Fé do Sul, 27 de Agosto de 2012.- A presente matrícula foi aberta mediante requerimento dos proprietários " Oreste Pereira e sua esposa Irene Zaina Pereira ", datado de 01 de Fevereiro de 2012, com as firmas reconhecidas, constante do procedimento de retificação administrativa - processo nº 048/12, regulamentada pela Lei Federal nº 10.831, de 02 de agosto de 2004, (Protocolo nº 87.584, de 09/08/2012).- - - - - A Delegada Substituta, -LÚCIA GARCIA-

R.02/26.258 - Santa Fé do Sul, 02 de abril de 2014.- **(DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL)** - Por escritura pública de desapropriação amigável, de 12 de fevereiro de 2014, lavrada no Único Tabelião de Notas desta cidade, no livro nº 234, páginas: 029/032 e **REBATEADA** no mesmo Tabelião de Notas, em 19 de março de 2014, no livro nº 235, páginas: 097/098, os proprietários: **ORESTE PEREIRA** e sua esposa **IRENE ZAINA PEREIRA**, ambos anteriormente qualificados, residentes e domiciliados na Rua Treze, nº 660, nesta cidade Santa Fé do Sul (SP), transmitiu por título de desapropriação amigável ao MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, entidade de direito público, com sede a Avenida Conselheiro Antonio Prado, nº 1616, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.138.070/0001-49, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$- 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), declarada de utilidade pública, por força do Decreto nº 3444, de 16 de janeiro de 2014, para ampliação das instalações da área de lazer denominada Águas Claras e Lei Municipal nº 2444, de 30 de novembro de 2007.- (Protocolo nº: 103.169, de: 21/03/2014).- O Oficial Substituto, -(CHRISTIANO RODRIGO DOS SANTOS OLIVEIRA)-

continua na fls.02.-

M/26.256

Ficha.02

AV.03/26.258. - Santa Fé do Sul, 17 de Abril de 2017 - **(CANCELAMENTO DE INCRA E ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO)** - A requerimento do proprietário "Município de Santa Fé do Sul", já qualificado, datado de 17 de Março de 2017, com firma reconhecida, instruído do Ofício/INCRA/SR(08)GAB/F1 nº 673/17, datado de 02 de Março de 2017, subscrito pelo Chefe da Divisão de Obtenção de Terras - INCRA/SP - Sinésio Luiz de Paiva Sapucahy Filho, procedo a presente averbação para constar que o cadastro rural nº 601.195.005.428-3, foi **CANCELADO**, tendo-se em vista, que o imóvel objeto da presente matrícula foi incorporado ao perímetro urbano do município de Santa Fé do Sul (SP), nos termos da Lei Municipal nº 1342/2011, de 17 de Agosto de 2011, atualmente cadastrado junto a Municipalidade de Santa Fé do Sul sob o nº 13.634-00 - Eu, Waldenice Pereira da Silva Rabeschini, Escrevente, digitei, e Eu, JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS, Oficial Titular, conferi e subscrevo.

"AV.04/26.258" - Em 24 de Setembro de 2018. **(Prenotação nº 197.885 de 13 de Setembro de 2018. (DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA))** - Procedo-se a presente averbação, nos termos da Lei Municipal nº 3.781/2018, de 12 de Setembro de 2018, cuja cópia encontra-se arquivada nesta Serventia, para constar que a via pública pela qual o imóvel desta Matrícula faz frente, passou a denominar-se **Avenida Manuel de Matos**. Eu, Rayssa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Gois, Oficial Titular, conferi e subscrevo.

"AV.05/M.26.258" Em 19 de Janeiro de 2021. **(Prenotação nº 125.776, de 19 de Janeiro de 2021. - AVERBAÇÃO NOTÍCIA E TUTELA DE URGÊNCIA -** Pelo Ofício-Mandado, de 18 de Janeiro de 2021, assinado digitalmente pelo Exmo Sr. Juiz Rafael Almeida Moreira de Souza e extraído dos autos de Processo de Ação Popular nº 0002583-86.2020.8.26.0541, em que figuram como requerente **CARLOS DA SILVA JÚNIOR** e requerido **ADEMIR MASCHIO** e outro, o qual tramita na 3ª Vara da Comarca de Santa Fé do Sul/SP, averba-se a propositura da referida ação, envolvendo o imóvel desta Matrícula, no bojo do qual houve concessão de Tutela de Urgência, para suspender efeitos concretos da Lei Municipal nº 4.060/2020 (incisos II, III e IV do § 4º do art. 4º). Eu, Rayssa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente Coordenadora, formulei e digitei, e Eu, João Alberto de Oliveira Gois, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A0000010809821J)

"AV.06/M.26.258". Em 25 de Julho de 2022. **(Prenotação nº 132.718, de 13 de Julho de 2022) - CANCELAMENTO DE NOTÍCIA DE AÇÃO JUDICIAL.** - Procedo-se a presente, nos termos do Ofício-Mandado, expedido aos 30 de junho de 2022, dos autos do processo digital nº 0002583-86.2020.8.26.0541, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Santa Fé do Sul/SP, Exmo. Sr. Dr. Rafael Almeida Moreira de Souza, para constar o cancelamento da AV.05 desta Matrícula, em razão da extinção da Ação Popular, nos termos do V. Acórdão datado de 04/03/2022, com trânsito em julgado em 02 de junho de 2022, tendo em vista a revogação da Lei Municipal nº 4060/2020. Eu, Rayssa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Christiane R. dos Santos Oliveira, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A0000010809821J)

Continua no verso

Continuação do anverso

de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº
1197193E10A00000131116228)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52



Município de Santa Fé do Sul

Estado - São Paulo

DECRETO Nº 3444, DE 16 DE JANEIRO DE 2014.

Armando Rossafa Garcia, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, no uso de suas atribuições legais;

DECRETA:

Art. 1º Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, com fundamento na letra “e” do artigo 5º do Decreto-lei 3.365/41, com a nova redação que lhe deu a Lei 9.785/99, e ainda nos artigos 3º e 4º e seus incisos e parágrafo, da Lei nº 2.444, de 30 de Novembro de 2007 e suas alterações, para ampliação das instalações da área de lazer, denominada “Águas Claras”, destinada a população em geral e para o fomento, apoio e desenvolvimento de atividades turísticas sustentáveis, o imóvel denominado “Sítio Grande Lago”, localizado no Córrego da Forquilha, objeto da Matrícula Nº 26.258, do Cartório de Registro de Imóveis – CRI, desta Comarca, que consta pertencer ao Senhor Oreste Pereira e sua Esposa, com as seguintes descrições:

“Gleba “B” - Imóvel rural com a área de 1,32,878ha (um hectare, trinta e dois ares e oitenta e sete centiares), ou seja, 13.287,80 metros quadrados, dentro das seguintes características e confrontações: “Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-03, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira), junto a cerca de divisa da propriedade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, daí segue confrontando com a área da Prefeitura Municipal no rumo N 75°54’50”W e na distância de 144,77 metros, até encontrar o vértice P-04, cravado na divisa da Estrada Municipal Manuel de Matos (SFS-455), daí deflete à direita e segue confrontando com essa estrada no rumo N 60°36’03”E, na distância de 181,85 metros até encontrar o vértice P-05, cravado na divisa da propriedade que consta pertencer a Jomar Antonio Álvares Ferreira, daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S 75°36’44”E na distância de 60,06 metros até encontrar o vértice P-01, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira), daí deflete a direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m), no rumo S 33°07’47”W, na distância de 75,38 metros, até encontrar o vértice P-02, daí deflete a direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m) no rumo S 45°35’33”W, na distância de 62,81 metros, até encontrar o vértice P-03, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica”.

Art. 2º De acordo com o previsto no artigo 15, do Decreto-lei nº 3365, de 21 de junho de 1941, dá-se à presente declaração de utilidade pública o caráter de urgência.

Art. 3º As despesas decorrentes na aplicação deste Decreto correrão por conta das dotações próprias do orçamento municipal vigente, suplementadas se necessário for.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 16 de janeiro de 2014.

Armando Rossafa Garcia

Prefeito Municipal

Registrado em livro próprio e publicado por afixação no local de costume, na mesma data.

Antonio Elpidio Prado

Secretário de Administração

CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO

LOTARÉO: Parque Forquilha
OBRA: INFRAESTRUTURA URBANA
LOCAL: Santa Fé do Sul - SP.

Santa Fé do Sul / SP - Parque Florença									
ITEM	ITEM	CUSTO TOTAL DO ITEM	MESES					TOTAL P/ITEM	
			1	2	3	4	5		
			EXECUTADO ATÉ 26/06/2025.	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25		
1	Rede de Drenagem de água pluviais		Período					R\$	100%
		R\$ 204.667,00	Acumulado	R\$ 204.667,00	R\$ 204.667,00	R\$ 204.667,00	R\$ 204.667,00	R\$	204.667,00
2	Rede coletora de esgoto ramais de ligação		Período					R\$	29.346,99
		R\$ 396.013,99	Acumulado	R\$ 396.013,99	R\$ 396.013,99	R\$ 396.013,99	R\$ 396.013,99	R\$	396.013,99
3	Rede de distribuição de água e ramais de ligação		Período					R\$	182.135,11
		R\$ 403.167,00	Acumulado	R\$ 403.167,00	R\$ 403.167,00	R\$ 403.167,00	R\$ 403.167,00	R\$	403.167,00
4	Terraplanagem e Abertura de ruas		Período					R\$	100,00%
		R\$ 515.280,00	Acumulado	R\$ 515.280,00	R\$ 515.280,00	R\$ 515.280,00	R\$ 515.280,00	R\$	515.280,00
5	Guias e Sarjetas em concreto		Período					R\$	100,00%
		R\$ 122.720,00	Acumulado	R\$ 122.720,00	R\$ 122.720,00	R\$ 122.720,00	R\$ 122.720,00	R\$	122.720,00
6	Pavimentação Asfáltica em CBUQ		Período					R\$	100,00%
		R\$ 661.251,30	Acumulado	R\$ 661.251,30	R\$ 661.251,30	R\$ 661.251,30	R\$ 661.251,30	R\$	661.251,30
7	Rede de distribuição elétrica e iluminação pública		Período					R\$	100,00%
		R\$ 380.000,00	Acumulado	R\$ 380.000,00	R\$ 380.000,00	R\$ 380.000,00	R\$ 380.000,00	R\$	380.000,00
8	Área de circulação Urbana		Período					R\$	277.097,01
		R\$ 277.097,01	Acumulado	R\$ 277.097,01	R\$ 277.097,01	R\$ 277.097,01	R\$ 277.097,01	R\$	277.097,01

[Handwritten signature]

9	Arborização urbana		Período		R\$	395,56		R\$	3.229,44	R\$	395,56	R\$	4.020,56
						1%			9%		1%	100,00%	
		R\$	37.120,56	Acumulado	R\$	33.100,00	R\$	33.495,56	R\$	36.725,00	R\$	37.120,56	R\$
	CUSTO DA OBRA		MENSAL		R\$	144.590,52		R\$	142.898,63	R\$	15.506,07	R\$	492.599,67
			ACUMULADO		R\$	2.504.728,31	R\$	2.649.318,83	R\$	2.792.217,46	R\$	2.981.821,91	R\$
		MENSAL %			0%	5%		4,77%		6%	0,52%		
		ACUMULADO %			84%	88%		93%		99,48%	100%		
		EXECUTADO			R\$	2.504.728,31							
		A EXECUTAR			R\$	492.599,67							

Santa Fé do Sul - SP, 20 de junho de 2025

Recebido em Notas e Protestos de Monte Aprazível - SP.

[Assinatura]

ENG. IVAN R. ALVES CAMARGO
CREA-5066713795

Recebido em Notas e Protestos de Monte Aprazível - SP.

[Assinatura]

TAQUARUCU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ: 31.371.747/0001-80

Reconhecimento de Notas e Protestos de Letras e Títulos de Monte Aprazível/SP
Monte São João, 136, Centro - CEP: 15100-000 - Monte Aprazível/SP - Telefone: (17) 3275-3448

Reconhecido por semelhança com valor econômico al(s) firma(s) de: IVAN RICARDO ALVES CAMARGO (492531), JORNAL DO LUNAR (3388), Bot. Fé, Monte Aprazível - SP, 23/06/2025. Em Teste da verdade.

IVAN FERNANDES LOPES - ESCRIVENTE AUTORIZADA
 Segurança: 5051085850495349494953157 - BOM 2 - Total: R\$26,80

[Assinatura]
Ivan Fernandes Lopes
 Escrevente Autorizada

113852
 FIDUCIÁRIA
 VALOR ECONÔMICO 2
 C20615AA0054237

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA			DATA BASE:	
			SINAPI (01/2023)	
			CDHU (AGO/2023)	
			DINT (JUL/2023)	
EMPRESA:	LOTEAMENTO SANTA FE DO SUL II SPE LTDA			
ENDEREÇO:	RUA 08 DO LOTEAMENTO VILA EUROPA - ETAPA 01	SANTA FE DO SUL - SP	DATA:	28/01/2025
OBRA:	LOTEAMENTO VILA EUROPA - ETAPA 2		REVISÃO:	1
CNPJ:	58.148.162/0001-12			

LOTEAMENTO VILA EUROPA - ETAPA 2							
ITEM	REF	CODIGO	DESCRIÇÃO	UNID	QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO	VALOR
1 - TERRAPLENAGEM							102.182,40
1.1	SINAPI	101136	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLUIDO CARGA, DESCARGA E TRANSPORTE EM SOLO DE 1ª CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (LÍNEA 5,20M) E CAPACIDADE DE 10M³, DIST. MÁX. 200M. AF. 07/2020	M3	8.750,49	14,06	123.116,75
1.2	SINAPI	95385	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE ATERRIO COM SOLO PREDOMINANTEMENTE ARENOSO, INCLUSIVE SOLO, ESCAVAÇÃO, CARGA E TRANSPORTE. AF. 11/2012	M3	7.655,50	9,01	69.066,16
2 - REDE DE GALEIA DE ÁGUAS PLUVIAIS							1.094.917,18
2.1	SINAPI	90108	ESCAVAÇÃO MECANIZADA DE VALA COM PROFUNDIDADE MAIOR QUE 1,5 M ATÉ 3,0 M (MÉDIA MONTANTE E NUNTE/UMA COMPOSIÇÃO POR TRECHO), RETROSCAV (0,26 M³), LARGURA DE 0,8 M A 1,5 M, EM SOLO DE 1ª CATEGORIA, LOCALS COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS. AF. 02/2021	M3	6.406,68	7,18	45.999,60
2.2	SINAPI	104736	REATERIO MECANIZADO DE VALA COM RETROSCAVADORA (CAPACIDADE DA CAMARÁ DA RETRO: 0,26 M³/PO-ENCA: 88 HP), LARGURA DE 0,8 A 1,5 M, PROFUNDIDADE DE 1,5 A 3,0 M, COM SOLO SEM SUBSTITUIÇÃO DE 1ª CATEGORIA, COM PLACA VIBRATÓRIA. AF. 08/2022	M3	4.762,24	9,04	43.050,65
2.3	SINAPI	101617	PREPARO DE FUNDO DE VALA COM LARGURA MAIOR OU IGUAL A 1,5 M E MENOR QUE 2,5 M (ACERTO DO SOLO NATURAL). AF. 08/2020	M2	2.174,50	3,78	8.275,61
2.4	SINAPI	92809	ASSENTAMENTO DE TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 400 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS (NÃO INCLUI FORNECIMENTO). AF. 12/2015	M	298,00	59,40	17.701,20
2.5	SINAPI	37451	TUBO DE CONCRETO SIMPLES PARA ÁGUAS PLUVIAIS, CLASSE PS1, COM ENCAIXE MACHO E FEMEA, DIÂMETRO NOMINAL DE 400 MM	M	298,00	72,05	21.470,90
2.6	SINAPI	92811	ASSENTAMENTO DE TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 400 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS (NÃO INCLUI FORNECIMENTO). AF. 12/2015	M	790,00	85,84	67.661,20
2.7	SINAPI	37453	TUBO DE CONCRETO SIMPLES PARA ÁGUAS PLUVIAIS, CLASSE PS1, COM ENCAIXE MACHO E FEMEA, DIÂMETRO NOMINAL DE 400 MM	M	720,00	120,6	88.038,00
2.8	SINAPI	92813	ASSENTAMENTO DE TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 400 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS (NÃO INCLUI FORNECIMENTO). AF. 12/2015	M	119,00	114,65	13.643,35
2.9	SINAPI	7750	TUBO DE CONCRETO ARMADO PARA ÁGUAS PLUVIAIS, CLASSE PA-1, COM ENCAIXE PONTE E BOLSA, DIÂMETRO NOMINAL DE 400 MM	M	119,00	375,63	44.699,97
2.10	SINAPI	92815	ASSENTAMENTO DE TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 400 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS (NÃO INCLUI FORNECIMENTO). AF. 12/2015	M	233,00	148,73	34.654,09
2.11	SINAPI	7753	TUBO DE CONCRETO ARMADO PARA ÁGUAS PLUVIAIS, CLASSE PA-1, COM ENCAIXE PONTE E BOLSA, DIÂMETRO NOMINAL DE 400 MM	M	233,00	440,13	102.550,29
2.12	SINAPI	92817	ASSENTAMENTO DE TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 400 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS (NÃO INCLUI FORNECIMENTO). AF. 12/2015	M	203,00	126,12	25.782,36
2.13	SINAPI	7757	TUBO DE CONCRETO ARMADO PARA ÁGUAS PLUVIAIS, CLASSE PA-1, COM ENCAIXE PONTE E BOLSA, DIÂMETRO NOMINAL DE 400 MM	M	203,00	657,35	133.442,05
2.14	SINAPI	97361	CAIXA PARA BUNDA DE LODO COABINADA COM GREIHA REPTANGULAR, EM ALVENARIA COM BLOCOS DE CONCRETO, DIMENSÕES INTERIORES: 1,2X1,2X1,2 M. AF. 12/2020	UNID	60,00	2.401,16	144.069,60
2.15	SINAPI	99243	BASE PARA POÇO DE VISITA CIRCULAR PARA DRENAGEM, EM ALVENARIA COM TÍQUELOS CURVADOS MACIÇOS, DIÂMETRO INTERNO = 1,2 M, PROFUNDIDADE = 1,43 M, INCLUSIVE TAMPA. AF. 12/2020	UNID	28,00	3.077,37	87.213,78
2.16	SINAPI	99243	ACRESCIMO PARA POÇO DE VISITA CIRCULAR PARA DRENAGEM, EM ALVENARIA COM TÍQUELOS CURVADOS MACIÇOS, DIÂMETRO INTERNO = 1,2 M. AF. 12/2020	M	29,00	1.694,33	49.135,57
2.17	SINAPI	13301	TAMPA FORO ARTICULADO, CLASSE 0,25 CARGA MÁX 12,5 T, REDONDO, TAMPA 600 MM (COM INSCRIÇÃO EM RELEVO DO TIPO DE REDE)	UNID	29,00	619,09	18.242,61
2.18	SINAPI	94293	EXECUÇÃO DE SAÍDA DE CONCRETO USINADO, MOLDADE EM LOCO EM TRECHO RETO, 100 CM BASE X 20 CM ALTURA. AF. 06/2016	M	350,00	170,78	59.773,00
2.19	SINAPI	103798	CONCRETO ARMADO DE INSUPADOR DE ENTUPIDA, CONCRETO USINADO, FCK = 20 MPa, COM USO DE BORDA - LANÇAMENTO, ACABAMENTO E ESCALAMENTO. AF. 08/2022	M3	9,61	589,7	5.628,56
2.20	SINAPI	102781	ARMADAÇÃO DE MURO ALA F MURTO TESTA UTILIZANDO AÇO CA-50 DE 12,5 MM - MONTAGEM. AF. 07/2021	KG	201,06	10,19	2.048,90
2.21	SINAPI	103799	FORA DE MÃO USADA COM CONCRETO PARA BASTA DE OBRAS, 40% DE CONCRETO EM VOLUME, FCK = 20 MPa, COM USO DE FERRA E PREPARO EM BETONERA DE 600 L - ÁREA, BRTA E PEDRA DE MÃO COMERCIAIS - LANÇAMENTO, ACABAMENTO E ESCALAMENTO. AF. 08/2022	M3	23,38	387,29	9.051,94
3 - REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA							252.261,44
3.1	SINAPI	90108	ESCAVAÇÃO MECANIZADA DE VALA COM PROFUNDIDADE MAIOR QUE 1,5 M ATÉ 3,0 M (MÉDIA MONTANTE E NUNTE/UMA COMPOSIÇÃO POR TRECHO), RETROSCAV (0,26 M³), LARGURA DE 0,8 M A 1,5 M, EM SOLO DE 1ª CATEGORIA, LOCALS COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS. AF. 02/2021	M3	2.657,00	7,18	19.067,26
3.2	SINAPI	104736	REATERIO MECANIZADO DE VALA COM RETROSCAVADORA (CAPACIDADE DA CAMARÁ DA RETRO: 0,26 M³/PO-ENCA: 88 HP), LARGURA DE 0,8 A 1,5 M, PROFUNDIDADE DE 1,5 A 3,0 M, COM SOLO SEM SUBSTITUIÇÃO DE 1ª CATEGORIA, COM PLACA VIBRATÓRIA. AF. 08/2022	M3	1.852,21	9,04	16.756,01
3.3	SINAPI	101617	PREPARO DE FUNDO DE VALA COM LARGURA MAIOR OU IGUAL A 1,5 M E MENOR QUE 2,5 M (ACERTO DO SOLO NATURAL). AF. 08/2020	M2	2.488,00	8,78	21.815,64
3.4	SINAPI	97124	ASSENTAMENTO DE TUBO DE PVC PARA REDE DE ÁGUA, DN 150 MM, JUNTA PLÁSTICA INTEGRADA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS (NÃO INCLUI FORNECIMENTO). AF. 11/2017	M	2.438,00	1,02	2.488,56
3.5	SINAPI	36375	TUBO PVC PARA REDE, CLASSE 15, DN 150 MM, PARA REDE DE ÁGUA (PBR 5647)	UNID	2,00	1.192,50	2.385,00
3.6	CDHU	300116	REGISTRO DE BUNDA COM CABECOTE FORO DE DN 150MM	UNID	3,00	505,38	1.516,14
3.7	CDHU	300533	CAIXA EM ALVENARIA PARA REGISTRO DE GAVETA EM REDE DE ÁGUA DN 150MM	UNID	3,00	99,23	297,69
3.8	SINAPI	11289	TAMPA FORO ARTICULADO, REGISTRO, CLASSE 0,25 CARGA MÁX 12,5 T, 200 X 200 MM	UNID	1,00	5.320,00	5.320,00
3.9	SINAPI	10971	REGISTRO DE COLUMNA COMPLETO, EM FERRO FUNDIDO, DN = 150 MM, COM REGISTRO, CUNHA DE BORRACHA, CURVA DESEMPENHADA, EXTENSIVIDADE E TAPAS (INCLUI: 07 FERRAGENS)	UNID	1,00	24,93	24,93
3.10	SINAPI	89355	TUBO, PVC, SOLDAVEL, DN 150MM, PRETALADO EM RUM 90 OU SUB-RAMAL DE ÁGUA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF. 08/2022	M	5.220,00	24,93	130.134,60
4 - REDE COLETOIRA DE ESGOTO							413.101,43
4.1	SINAPI	90108	ESCAVAÇÃO MECANIZADA DE VALA COM PROFUNDIDADE MAIOR QUE 1,5 M ATÉ 3,0 M (MÉDIA MONTANTE E NUNTE/UMA COMPOSIÇÃO POR TRECHO), RETROSCAV (0,26 M³), LARGURA DE 0,8 M A 1,5 M, EM SOLO DE 1ª CATEGORIA, LOCALS COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS. AF. 02/2021	M3	3.079,00	7,18	22.202,02
4.2	SINAPI	104736	REATERIO MECANIZADO DE VALA COM RETROSCAVADORA (CAPACIDADE DA CAMARÁ DA RETRO: 0,26 M³/PO-ENCA: 88 HP), LARGURA DE 0,8 A 1,5 M, PROFUNDIDADE DE 1,5 A 3,0 M, COM SOLO SEM SUBSTITUIÇÃO DE 1ª CATEGORIA, COM PLACA VIBRATÓRIA. AF. 08/2022	M3	3.003,20	9,04	27.148,91
4.3	SINAPI	101617	PREPARO DE FUNDO DE VALA COM LARGURA MAIOR OU IGUAL A 1,5 M E MENOR QUE 2,5 M (ACERTO DO SOLO NATURAL). AF. 08/2020	M2	2.025,00	3,78	7.655,10
4.4	SINAPI	90585	TUBO DE PVC PARA REDE COLETOIRA DE ESGOTO DE PAREDE MACIÇA, DN 150 MM, JUNTA ELÁSTICA - FORNECIMENTO E ASSENTAMENTO. AF. 01/2021	M	2.025,00	95,19	192.854,94
4.5	SINAPI	98430	BASE PARA POÇO DE VISITA CIRCULAR PARA ESGOTO, EM CONCRETO PRÉ-MOLDADE, DIÂMETRO INTERNO = 1,0 M, PROFUNDIDADE = 1,35 M, INCLUSIVE TAMPA. AF. 12/2020	UNID	21,00	1.242,86	26.102,16
4.6	SINAPI	97903	ACRESCIMO PARA POÇO DE VISITA CIRCULAR PARA ESGOTO, EM CONCRETO PRÉ-MOLDADE, DIÂMETRO INTERNO = 1,0 M, INCLUSIVE TAMPA. AF. 12/2020	M	21,00	517,76	10.872,96
4.7	SINAPI	89714	TUBO PVC, SRIE NOMINAL, ESGOTO REDETO, DN 150 MM, FORNECIDO E INSTALADO EM RAMAL DE DESCARGA OU RAMAL DE ESGOTO SANITÁRIO. AF. 08/2022	M	2.784,00	45,49	126.644,16
5 - GUÍAS E BARRILETAS							320.944,49
5.1	SINAPI	94286	GUÍAS (MURTO) E BARRILETAS CONCRETOS, MOLDADE EM LOCO EM TRECHO CURVO COM EXTENSIVIDADE, 45 CM BASE (15 CM BASE) DA GUÍAS X 70 CM BASE DA BARRILETAS X 22 CM ALTURA. AF. 06/2016	M	5.321,58	60,31	320.944,49
6 - PAVIMENTAÇÃO							2.180.898,77
6.1 - PAVIMENTAÇÃO - TIPO I							1.506.948,09
6.1.1	SINAPI	101136	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL EM SOLO DE 1ª CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (LÍNEA 5,20M) E CAPACIDADE DE 10M³, DIST. MÁX. 200M. AF. 07/2020	M3	6.033,18	2,3	13.875,32
6.1.2	SINAPI	100577	REGULAMENTO E COMPACTAÇÃO DE SUBLEITO DE SOLO PREDOMINANTEMENTE ARENOSO. AF. 11/2019 - MEMORIA DO SUBLEITO	M2	18.221,77	1,27	23.141,65
6.1.3	SINAPI	102564	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE BASE E OU SUB-BASE PARA PAVIMENTAÇÃO DE SOLO (PREDOMINANTEMENTE ARENOSO) BRITA - 40/80 - INCLUSIVE SOLO, ESCAVAÇÃO, CARGA E TRANSPORTE. AF. 11/2019	M3	2.733,27	82,31	224.975,06
6.1.4	CDHU	300642	PAVIMENTAÇÃO IMPRIMAÇÃO BETUMINOSA IMPERMEABILIZANTE	M2	18.221,77	15,99	291.266,10
6.1.5	CDHU	300641	PAVIMENTAÇÃO IMPRIMAÇÃO BETUMINOSA LIGANTE	M2	18.221,77	8,08	146.520,91
6.1.6	SINAPI	95985	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO COM APLICAÇÃO DE CONCRETO ASFALTICO, CAMADA DE AQUECIMENTO EXCLUSIVA PARA L. TRANSPORTE. AF. 11/2019	M3	548,65	1.472,88	808.209,08

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA		DATA BASE:	
		SINAPI (01/01/2023)	
		CDHU (05/01/2023)	
		DNIT (01/01/2023)	
EMPRESA:	LOTEAMENTO SANTA FE DO SUL II SPE LTDA		
ENDEREÇO:	RUA 08 DO LOTEAMENTO VILA EUROPA - ETAPA 01	SANTA FÉ DO SUL - SP	DATA: 29/01/2025
OBRA:	LOTEAMENTO VILA EUROPA - ETAPA 2		REVISÃO: 1
CNPJ:	58.146.162/0001-12		

LOTEAMENTO VILA EUROPA - ETAPA 2							
ITEM	REF	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNID	QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO	VALOR
6.2			PAVIMENTAÇÃO - TIPO II				679.552,71
6.2.1	SINAPI	101118	EXCAVAÇÃO MARGINAL EM SOLO DE 1ª CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (170HP/LAMINA: 5,30M3) AF 37/2020	M3	3.007,30	2,3	6.916,99
6.2.2	SINAPI	100577	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DE SUBLEITO DE SOLO PREDOMINANTEMENTE ARENOSO AF 11/2019 - MELHORIA DO SUBLEITO	M2	6.834,97	1,37	9.360,41
6.2.3	SINAPI	100577	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DE SUBLEITO DE SOLO PREDOMINANTEMENTE ARENOSO AF 11/2019 - REFORÇO DO SUBLEITO	M2	6.834,97	1,27	8.680,41
6.2.4	SINAPI	100964	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE BASE E OU SUB-BASE PARA PAVIMENTAÇÃO DE SOLO (PREDOMINANTEMENTE ARENOSO) BRUTA - 20/50 - EXCLUIVE SOLO, EXCAVAÇÃO, CARGA E TRANSPORTE AF 11/2019	M3	1.025,25	82,51	84.387,96
6.2.5	CDHU	300642	PAVIMENTAÇÃO IMPRIMAÇÃO BETUMINOSA IMPERMEABILIZANTE	M2	6.834,97	15,99	109.291,17
6.2.6	CDHU	300841	PAVIMENTAÇÃO IMPRIMAÇÃO BETUMINOSA LIGANTE	M2	6.834,97	8,03	54.884,61
6.2.7	SINAPI	95895	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO COM APLICAÇÃO DE CONCRETO ASFÁLTICO, CABADA DE ROLAMENTO - EXCLUIVE CARGA E TRANSPORTE AF 11/2019	M3	273,40	1.472,98	402.710,96
7			SINALIZAÇÃO VIÁRIA				19.946,92
7.1	SINAPI	102509	PAINTURA DE FAIXA DE PEDESTRE OU ZEBRADA TRIFA RETROREFLETIVA A BASE DE RESINA ACRÍLICA COM MICROESFERAS DE VIDRO APLICAÇÃO MANUAL AF 05/2021	M2	356,90	30,59	10.289,24
7.2	DNIT	5213444	PLACA DE REGULAMENTAÇÃO EM AÇO, RL LADO 0,348 M - PELÍCULA RETROREFLETIVA TIPO 1 + 3 - FORNECIMENTO E IMPLANTAÇÃO	UNID	16,00	252,15	4.034,40
7.3	DNIT	5213464	PLACA DE ADVERTÊNCIA EM AÇO, LADO DE 0,60 M - PELÍCULA RETROREFLETIVA TIPO 1 + 3 - FORNECIMENTO E IMPLANTAÇÃO - A-328	UNID	5,00	252,33	1.260,65
7.4	DNIT	5213570	PLACA EM AÇO - PELÍCULA 1 + 1 - FORNECIMENTO E IMPLANTAÇÃO A-234	M2	5,50	467,47	2.570,05
7.5	DNIT	5213570	PLACA EM AÇO - PELÍCULA 1 + 1 - FORNECIMENTO E IMPLANTAÇÃO TOPOMÉTRICA	M2	3,60	467,47	1.694,58
8			INSTALAÇÕES ESPECIAIS				256.814,71
8.1	SINAPI	94991	EXECUÇÃO DE PASSEIO (CALÇADA) OU PISO DE CONCRETO COM CONCRETO MOLDADO IN LOCO, USINADO C30, ACABAMENTO CONVENCIONAL, NÃO ARMADO AF 08/2002 - CALÇADAS	M3	187,91	693,39	127.780,87
8.2	SINAPI	94991	EXECUÇÃO DE PASSEIO (CALÇADA) OU PISO DE CONCRETO COM CONCRETO MOLDADO IN LOCO, USINADO C30, ACABAMENTO CONVENCIONAL, NÃO ARMADO AF 08/2002 - CALÇADAS	M3	40,71	693,39	28.231,73
8.3	SINAPI	103320	ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS VANTADOS DE CONCRETO DE 19X19X29 CM (ESPESURA 19 CM) E ARGAMASSA DE ACIDENTAMENTO COM PREPARO EM BETONIERA AF 12/2021	M2	281,38	120,59	33.912,12
9			REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA				520.000,00
9.1	MEMORIAL		REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	VR	1,00	520.000,00	520.000,00
10			PARQUEIRAS				76.127,71
10.1	DNIT	4413947	PLANTIO DE MUD DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE 1,00 A 2,00 M EM COVA DE 0,60 X 0,60 X 0,60 M	UNID	480,00	78,37	37.617,71
10.2	DNIT	4413959	PLANTIO DE MUD DE ÁRVORE COM ALTURA DE 0,30 A 0,80 M EM COVA DE 0,60 X 0,60 X 0,60 M	UNID	1.074,00	37,50	40.275,00
11			LOCAÇÃO E MARCAÇÃO DE LOTES				55.205,26
11.1	SINAPI	30781	TOPOGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	302,00	70,13	21.279,26
TOTAL						R\$ 5.302.899,23	

BRENO WENDEL TAVARES Assinado de forma digital por BRENO WENDEL TAVARES PINELLI:34573279806
PINELLI:34573279806 Dados: 2025.03.17 16:57:42 -03'00'

LOTEAMENTO SANTA FE DO SUL II SPE LTDA
P.P. Breno Wendel Tavares Pinelli

PREFEITURA MUNICIPAL
DE
SANTA FÉ DO SUL
APROVADO 21 / 02 / 2025

Braz Odair Bello
Secretário de Obras e
Serviços Públicos

CRONOGRAMA FISICO - FINANCEIRO

INVT LOTEAMENTOS LTDA

LOTEAMENTO SOL NASCENTE

OBRA: INFRAESTRUTURA URBANA

LOCAL: Santa Fé do Sul - SP

Santa Fé do Sul / SP - Residencial SOL NASCENTE

ITEM	CUSTO TOTAL DO ITEM	PERÍODO	MÊSES								TOTAL P/ ITEM
			1	2	3	4	5	6	7	8	
			maiz4	jun24	jul24	ago24	set24	out24	nov24	dez24	
1	Rede de Drenagem de águas pluviais e dispositivos	Acumulado	R\$ -	R\$ 233.412,05	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 23.176,58	R\$ 23.176,58	R\$ -	R\$ -	R\$ 291.765,61
		Período	R\$ -	R\$ 80,00%	R\$ -	R\$ 0,00%	R\$ 10,00%	R\$ 10,00%	R\$ -	R\$ -	
2	Rede coletora de Esgoto ramais de ligação	Acumulado	R\$ -	R\$ 72.666,06	R\$ 72.666,06	R\$ 96.666,06	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19
		Período	R\$ -	R\$ 30,00%	R\$ 30,00%	R\$ 40,00%	R\$ 24,22%	R\$ 24,22%	R\$ 24,22%	R\$ 24,22%	
3	Rede de distribuição de água e ramais de ligação	Acumulado	R\$ -	R\$ -	R\$ 36.889,82	R\$ 75.902,56	R\$ 111.180,06	R\$ 111.180,06	R\$ 111.180,06	R\$ 111.180,06	R\$ 111.180,06
		Período	R\$ -	R\$ -	R\$ 33,00%	R\$ 35,00%	R\$ 32,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
4	Terraplenagem e abertura de ruas	Acumulado	R\$ 408.566,53	R\$ 408.566,53	R\$ 408.566,53	R\$ 408.566,53	R\$ 408.566,53	R\$ 408.566,53	R\$ 408.566,53	R\$ 408.566,53	R\$ 408.566,53
		Período	R\$ 100,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
5	Guias e sarjetas em concreto	Acumulado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 44.440,50	R\$ 44.440,50	R\$ 66.660,75	R\$ 66.660,75	R\$ 66.660,75	R\$ 222.202,50
		Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 20,00%	R\$ 20,00%	R\$ 30,00%	R\$ 30,00%	R\$ 30,00%	
6	Perimetração asfáltica em CBUQ	Acumulado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 20.00%	R\$ 20.00%	R\$ 30.00%	R\$ 30.00%	R\$ 1.413.836,89
		Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 20,00%	R\$ 20,00%	R\$ 30,00%	R\$ 30,00%	
7	Rede de distribuição elétrica e iluminação pública	Acumulado	R\$ 578.900,00	R\$ 578.900,00	R\$ 578.900,00	R\$ 578.900,00	R\$ 578.900,00	R\$ 578.900,00	R\$ 578.900,00	R\$ 578.900,00	R\$ 578.900,00
		Período	R\$ 100,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
CUSTO DA OBRA			R\$ 408.566,53	R\$ 714.645,53	R\$ 824.002,20	R\$ 1.004.244,51	R\$ 1.396.227,00	R\$ 1.903.439,53	R\$ 2.510.069,46	R\$ 3.268.774,67	R\$ 3.268.774,67
		ACUMULADO	R\$ 408.566,53	R\$ 714.645,53	R\$ 824.002,20	R\$ 1.004.244,51	R\$ 1.396.227,00	R\$ 1.903.439,53	R\$ 2.510.069,46	R\$ 3.268.774,67	
		MENSAL %	12,50%	8,30%	3,35%	5,51%	11,09%	15,52%	18,58%	23,21%	
		ACUMULADO %	12,50%	21,89%	28,31%	30,72%	42,71%	64,23%	78,79%	100,00%	

Santa Fé do Sul - SP, 23 de maio de 2024

CBR CONSTRUTORA BRASILEIRA LTDA.
ENG. LUIS GUSTAVO VARGAS



MV LOTEAMENTOS LTDA

LOTEAMENTO CAMINHO DAS ÁGUAS
OBRA: INFRAESTRUTURA URBANA
LOCAL: Santa Fé do Sul - SP

CRONOGRAMA FISICO - FINANCEIRO

Santa Fé do Sul / SP - Residencial Caminho das Águas										
ITEM	ITEM	CUSTO TOTAL DO ITEM	MESES							TOTAL P/ ITEM
			1 EXECUTADO ATÉ 01/06/2024	2 jun/24	3 jul/24	4 ago/24	5 set/24	6 out/24	7 nov/24	
1	Rede de Drenagem de águas pluviais e dissipadores	Período R\$ 474.315,70 Acumulado R\$ 474.315,70	R\$ - 90,00%	R\$ - 428.884,13	R\$ - 428.884,13	R\$ 23.715,76 5,00%	R\$ 23.715,76 5,00%	R\$ - 474.315,70	R\$ - 474.315,70	R\$ 474.315,70
2	Rede coletora de Esgoto sanitais de ligação	Período R\$ 541.251,77 Acumulado R\$ 541.251,77	R\$ - 100,00%	R\$ - 541.251,77	R\$ - 541.251,77	R\$ - 541.251,77	R\$ - 541.251,77	R\$ - 541.251,77	R\$ - 541.251,77	R\$ 541.251,77
3	Rede de distribuição de água e ramais de ligação	Período R\$ 313.842,57 Acumulado R\$ 313.842,57	R\$ - 100,00%	R\$ - 313.842,57	R\$ - 313.842,57	R\$ - 313.842,57	R\$ - 313.842,57	R\$ - 313.842,57	R\$ - 313.842,57	R\$ 313.842,57
4	Terraplenagem e abertura de ruas	Período R\$ 507.005,56 Acumulado R\$ 507.005,56	R\$ - 100,00%	R\$ - 507.005,56	R\$ - 507.005,56	R\$ - 507.005,56	R\$ - 507.005,56	R\$ - 507.005,56	R\$ - 507.005,56	R\$ 507.005,56
5	Guias e sarjetas em concreto	Período R\$ 288.334,03 Acumulado R\$ 288.334,03	R\$ - 10,00%	R\$ 100.916,91 35,00%	R\$ 100.916,91 35,00%	R\$ 57.865,81 20,00%	R\$ - 288.334,03	R\$ - 288.334,03	R\$ - 288.334,03	R\$ 288.334,03
6	Pavimentação asfáltica em CBUQ	Período R\$ 2.129.021,63 Acumulado R\$ 2.129.021,63	R\$ - 0,00%	R\$ 319.353,24 15,00%	R\$ 425.804,33 20,00%	R\$ 532.255,41 25,00%	R\$ 425.804,33 20,00%	R\$ 319.353,24 15,00%	R\$ 106.451,08 5,00%	R\$ 2.129.021,63
7	Rede de distribuição elétrica e iluminação pública	Período R\$ 794.000,00 Acumulado R\$ 794.000,00	R\$ - 0,00%	R\$ - 420.270,15	R\$ - 528.721,23	R\$ - 613.638,00	R\$ - 846.520,11	R\$ 397.000,00 50,00%	R\$ 397.000,00 50,00%	R\$ 794.000,00
	CUSTO DA OBRA	MESESAL R\$ 1.817.817,44 ACUMULADO R\$ 1.817.817,44	0,57%	8,33%	10,43%	12,16%	16,77%	14,19%	2,11%	R\$ 5.047.771,26
		ACUMULADO %	38,01%	44,34%	64,77%	85,93%	93,70%	97,89%	100,00%	

Santa Fé do Sul - SP, 20 de maio de 2024

JR SANTA FÉ PAVIMENTAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA
ENF. LUIS GUSTAVO VARGAS



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

OBRA: LOTEAMENTO RESIDENCIAL SANTO ANTONIO

ENDEREÇO: Rua Altino Ferreira Neves

LOCALIDADE: Santa Fé do Sul - SP

DATA: 04/01/2024

REV.

BDI: 20%

REF.: SINAPI 11/2023

0

ITEM	CÓD. SINAPI	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UND.	QUANT.	P.UNIT.	P.TOTAL
1	TERRAPLENAGEM GERAL					
1.1	98525	Limpeza de vegetação superficial	m2	10.214,23	R\$ 0,45	R\$ 4.596,40
1.2	101145	Limpeza área com raspagem prof min de 15cm	m2	1.532,13	R\$ 15,45	R\$ 23.671,48
1.3	101145	Corte	m2	12.394,21	R\$ 15,45	R\$ 191.490,54
1.4	96385	Aterro	m2	12.394,21	R\$ 12,12	R\$ 150.217,83
1.5	101150	Abertura de ruas deixar acima 10% do greide final	m2	10.214,23	R\$ 19,35	R\$ 197.645,35
1.6	5684+88303	Compactação	h	360,00	R\$ 195,22	R\$ 70.279,20
SUB-TOTAL						R\$ 637.900,80
SUB-TOTAL COM BDI						R\$ 765.480,96
2	REDE DE ESGOTO SANITÁRIO					
2.1	90695	Escavação, assentamento e reaterro compactado Tubo PVC JEI 150mm	m	861,92	R\$ 92,48	R\$ 79.710,36
2.2	90694	Escavação, assentamento e reaterro compactado Tubo PVC-O JEI 100mm	m	609,00	R\$ 48,87	R\$ 29.761,83
2.3	98418	Execução construção de poço de visita em anel de concreto h=2,50m	un	13,00	R\$ 1.655,02	R\$ 21.515,26
SUB-TOTAL						R\$ 130.987,45
SUB-TOTAL COM BDI						R\$ 157.184,94
3	REDE DE ÁGUA POTÁVEL					
3.1	97121+36378	Escavação, assentamento e reaterro compactado Tubo PVC PBA JEI 50mm	m	497,61	R\$ 23,16	R\$ 11.524,65
3.2	97122+36379	Escavação, assentamento e reaterro compactado Tubo PVC PBA JEI 75mm	m	361,62	R\$ 45,12	R\$ 16.316,29
SUB-TOTAL						R\$ 27.840,94
SUB-TOTAL COM BDI						R\$ 33.409,13
4	REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS					
4.1	92210	Escav./Assent./Reaterro/Compac. Tubulação concreto Ø400 mm	m	75,81	R\$ 185,03	R\$ 14.027,12
4.2	92212	Escav./Assent./Reaterro/Compac. Tubulação concreto Ø600 mm	m	65,89	R\$ 328,34	R\$ 21.634,32
4.3	97961	Boca de Lobo SIMPLES com laje e tampa, em bloco maciço ou concreto	und	2,00	R\$ 2.409,02	R\$ 4.818,04
4.4	97973	Boca de Lobo DUPLA com laje e tampa, em bloco maciço ou concreto	und	4,00	R\$ 4.477,05	R\$ 17.908,20
4.5	98405	Poço de Visita com laje e tampa em bloco maciço ou concreto	und	1,00	R\$ 2.600,10	R\$ 2.600,10
4.6	94293	Sarjetão	m	93,00	R\$ 166,47	R\$ 15.481,71
4.7	92467	Guia/sarjeta extrusada, concreto consumo 250kg/m³ cimento.	m	1.592,77	R\$ 98,21	R\$ 156.425,94
SUB-TOTAL						R\$ 232.895,44
SUB-TOTAL COM BDI						R\$ 279.474,53
5	REDE DE ENERGIA ELÉTRICA					
5.1	COMPOSIÇÃO	Eletrificação	Vb	1,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00
SUB-TOTAL						R\$ 150.000,00
SUB-TOTAL COM BDI						R\$ 180.000,00
6	PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA					
6.1	96390	Base compactada	m3	2.713,87	R\$ 72,16	R\$ 195.833,00
6.2	97802	Imprimadura ligante RR-1C ou RR-2C	m2	6.784,68	R\$ 7,71	R\$ 52.309,88
6.3	95995	Capa Asfáltica - CBUQ Faixa C >= 3 cm.	m3	203,54	R\$ 1.468,80	R\$ 298.960,14
SUB-TOTAL						R\$ 547.103,03
SUB-TOTAL COM BDI						R\$ 656.523,63
7	PAISAGISMO					
7.1	98510	Plantio de mudas	un	87,00	R\$ 75,82	R\$ 6.596,34
7.2	103946	Plantio de grama	m2	1.232,56	R\$ 22,28	R\$ 27.461,44
SUB-TOTAL						R\$ 34.057,78
SUB-TOTAL COM BDI						R\$ 40.869,33
8	OUTROS					
8.1	90781+88253	Serviços de topografia	h	160,00	R\$ 102,76	R\$ 16.441,60
8.2	102508	Pintura faixa de pedestre	m2	220,00	R\$ 50,13	R\$ 11.028,60
8.3	102513	Pintura sinalização horizontal	m2	180,00	R\$ 57,01	R\$ 10.261,80
8.4	13521	Placa de identificação de rua	un	7,00	R\$ 82,50	R\$ 577,50
8.5	34721	Placas de sinalização	un	8,00	R\$ 720,00	R\$ 5.760,00
8.6	94992	Rampas acessibilidade	m²	96,68	R\$ 72,02	R\$ 6.962,89
8.7	COMPOSIÇÃO	Mureta (testadas dos lotes)	m	1.573,00	R\$ 46,20	R\$ 72.672,60
8.8	94992	Passelo(CALÇADA)	m²	1.977,36	R\$ 72,02	R\$ 142.409,47
SUB-TOTAL						R\$ 266.114,46
SUB-TOTAL COM BDI						R\$ 319.337,35
VALOR TOTAL DO ORÇAMENTO						R\$ 2.026.899,90
VALOR TOTAL DO ORÇAMENTO COM BDI						R\$ 2.432.279,88

Santa Fé do Sul, 04 de janeiro de 2024


Proprietário
LRG Construções e Empreendimentos Ltda
CNPJ 05.844.271/0001-47

PARECER JURÍDICO

PROJETO DE LEI Nº 035/2026

INTERESSADA: CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

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.

I – RELATÓRIO

Trata-se de pedido de parecer jurídico referente ao Projeto de Lei 035/2026, de autoria do **Executivo Municipal**, que autoriza o poder executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizados no Córrego da Forquilha.

É a síntese dos fatos.

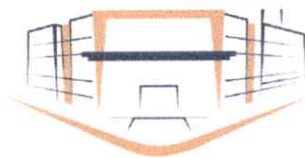
Passo à análise jurídica.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

II.1. DA COMPETÊNCIA

O Projeto de Lei encaminhado, uma vez que versa sobre desafetação e alienação de terreno de propriedade do poder executivo enquadra-se perfeitamente no conceito de interesse local.





CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

Portanto, encontra amparo no artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, e no artigo 5º, inciso I, da Lei Orgânica Municipal de Santa Fé do Sul, visto que insere-se na competência do município para legislar sobre assuntos de interesse local.

II.II. DA LEGITIMIDADE PARA PROPOSITURA

No que tange à legitimidade para deflagrar o processo legislativo, verifica-se que o presente Projeto de Lei preenche os requisitos de legitimidade ativa, tendo sido corretamente encaminhado pelo Chefe do Poder Executivo.

Conforme estabelece a Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul, a administração dos bens e a gestão do patrimônio público são atribuições intrínsecas à função administrativa.

Art. 59. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:

[...]

XXVI — providenciar sobre a administração dos bens do Município e sua alienação, na forma da lei;

[...]

Art. 88. Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles utilizados em seus serviços.

2

Nesse sentido, a iniciativa para propor leis que versem sobre a disposição de bens do Município é privativa do Prefeito Municipal, uma vez que envolve atos de gestão e planejamento estratégico da administração direta.

Art. 41. São de iniciativa exclusiva do Prefeito as leis que disponham sobre:

I — criação, transformação ou extinção de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autarquias, aumento de sua remuneração;

II — servidores públicos, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;

III — criação, estruturação e atribuições das Secretarias ou departamentos equivalentes e órgãos da Administração Pública;

IV — matéria orçamentária, e a que autorize a abertura de créditos ou conceda auxílios, prêmios e subvenções.

Tendo o projeto de lei partido do Chefe do Poder Executivo — a autoridade legitimada para tal ato —, a proposta está formalmente regular, não havendo que se falar em vício de iniciativa.

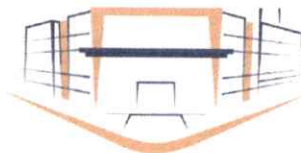
II.III. DO QUÓRUM NECESSÁRIO PARA A APROVAÇÃO

O art. 12 da Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul preceitua, nos termos do parágrafo primeiro, que as leis que versem sobre as matérias constantes em seus incisos dependerão da aprovação de 2/3 (dois terços) dos membros. Uma vez que o Projeto de Lei em comento trata de matéria concernente à alienação de bens imóveis — constante no art. 12, parágrafo primeiro, inciso III —, deverá ser observado o quórum de 2/3, nos termos do dispositivo supracitado.

III - CONCLUSÃO



3



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

Feitas estas considerações, o presente parecer jurídico opinativo é pela regularidade formal do Projeto de Lei, pois se encontra juridicamente apto para tramitação.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Santa Fé do Sul, 23 de março de 2026.

LIDIA PAULA MANZE GARDENAL MACEDO
PROCURADORA JURÍDICA
OAB nº 28.472

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

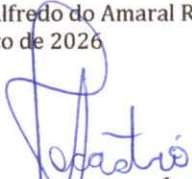
urgência especial

para tramitação do **PROJETO DE LEI nº.035/2026**, 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, localizados no Córrego da Forquilha".

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,
24 de março de 2026


Vereador JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO
Presidente da Comissão


Vereadora PATRÍCIA TSUTSUME LIVORATI
Relatora


Vereador RONALDO EUGÊNIO DE LIMA
Membro

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

24 MAR. 2026

APROVADO

a: urgência



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

Processo nº.040/2026

PROJETO DE LEI Nº035/2026

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, localizados no Córrego da Forquilha".

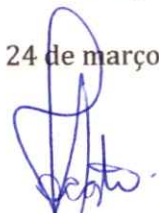
Autor: Executivo Municipal

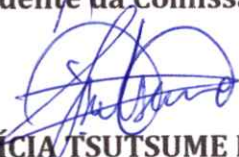
PARECER

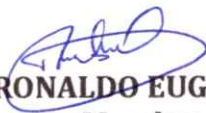
A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu aspecto constitucional, legal e regimental, bem como quanto ao seu aspecto gramatical e lógico, que possa obstar 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.*

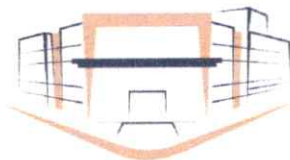
Sala das Comissões, 24 de março de 2026.


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.040/2026

PROJETO DE LEI Nº035/2026

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, localizados no Córrego da Forquilha".

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, 24 de março de 2026.

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

Processo nº

Projeto de Lei nº 35/2026

Ementa: “*Dispõe sobre a desafetação e posterior alienação de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal.*”.

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

No âmbito desta Comissão, cabe a análise dos reflexos orçamentários, financeiros, contábeis e patrimoniais da matéria. Após análise criteriosa, manifesto-me contrariamente à aprovação, pelos fundamentos a seguir expostos.

1. Da alienação de área estratégica e perda de controle sobre sua destinação

A área objeto da proposição está localizada em região de relevante interesse turístico, próxima ao Parque das Águas Claras, possuindo elevado potencial para o desenvolvimento estruturado do Município.

A sua desafetação e posterior alienação implicam na perda do controle direto do Poder Público sobre a destinação do imóvel, transferindo ao particular a decisão sobre o tipo de empreendimento a ser implantado no local, conforme PLC nº 430/2026.

Essa transferência de controle representa um ponto crítico, pois o Município deixa de garantir que a área será utilizada em conformidade com o interesse coletivo.

2. Do risco concreto de destinação incompatível com o interesse público

Embora a legislação urbanística permita diversas formas de ocupação, inclusive empreendimentos turísticos, não há qualquer garantia de que, após a alienação, será implantado no local um projeto alinhado ao desenvolvimento estratégico do Município.

Ao contrário, há risco concreto de que a área venha a ser utilizada para a implantação de condomínios residenciais, inclusive na modalidade “resort” ou “clubes”, o que, embora legalmente permitido, não necessariamente atende ao interesse público prioritário.

Isso porque:

- Empreendimentos residenciais tendem a gerar menor impacto econômico no turismo;
- Produzem menor circulação de visitantes;
- E não possuem o mesmo potencial de geração de emprego e renda que equipamentos turísticos estruturantes, como hotéis, resorts ou parques aquáticos.

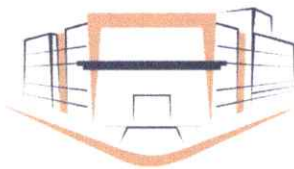
Além disso, a alienação impede, de forma definitiva, que o Município utilize a área para finalidades públicas relevantes, tais como:

- Expansão do Parque das Águas Claras;
- Criação de um clube destinado aos servidores públicos municipais.

Trata-se, portanto, de uma decisão que elimina alternativas estratégicas de uso público da área.

3. Do risco de alienação com deságio de até 15%

Permanece relevante destacar a vigência da Lei nº 4.912/2025, que autoriza:



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

A aplicação de deságio de até 15% sobre o valor de avaliação do imóvel, caso não seja arrematado em primeiro leilão;

A realização de venda direta, caso não seja arrematado em primeiro leilão.

Assim, ao aprovar o presente Projeto, esta Casa estará autorizando que:

O imóvel seja levado a leilão;

E, caso não seja arrematado em primeiro leilão, possa ser alienado com redução de até 15% em seu valor;

E ainda, caso não seja arrematado em primeiro leilão, possa ser vendido diretamente.

Esse cenário amplia significativamente o risco de alienação por valor inferior ao de mercado, com possível prejuízo ao erário.

4. Do impacto no planejamento econômico e turístico

A alienação da área, sem garantia de destinação estratégica, pode comprometer o desenvolvimento turístico do Município.

A substituição de um potencial equipamento turístico estruturante por empreendimentos de menor impacto econômico representa perda de oportunidade de geração de emprego, renda e fortalecimento da economia local.

Além disso, o Município abre mão de um ativo que poderia ser utilizado diretamente em políticas públicas de lazer, turismo e qualidade de vida.

5. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que o Projeto de Lei nº 035/2026:

Promove a perda de controle sobre área estratégica do Município;

Apresenta risco concreto de utilização para fins de menor impacto econômico, como condomínios;

Elimina a possibilidade de uso público futuro da área;

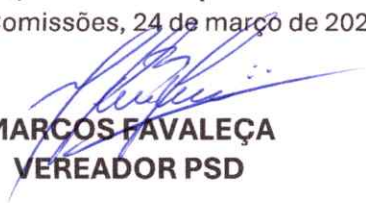
E viabiliza a alienação com deságio de até 15%, caso não seja arrematado em primeiro leilão, além de permitir venda direta na mesma condição.

Diante desses fatores, por entender que a proposição representa risco ao planejamento estratégico, ao desenvolvimento econômico e ao patrimônio público municipal,

Assim, manifesto meu **VOTO CONTRÁRIO** à aprovação do Projeto de Lei nº 35/2026.

Este, o voto em separado.

Sala das Comissões, 24 de março de 2026


MARCOS FAVALEÇA
VEREADOR PSD