



LEI Nº 4.702, DE 12 DE JUNHO DE 2024.

“Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar bem imóvel objeto da matrícula 46.344 - Praça dos Pioneiros “A” e dá outras providências”

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

CONSIDERANDO, que a Lei Orgânica do Município da Estância Turística de Santa Fé do Sul, no seu art. 91, define, que o Município, poderá alienar bem público, subordinado a existência de interesse público, devidamente precedido de avaliação;

CONSIDERANDO, que o art. 91, §1º, trata que da alienação deverá preceder autorização legislativa, sendo dispensa licitação no caso de doação e permuta;

CONSIDERANDO, que a licitação poderá em conformidade ao art. 92, §1º, da Lei Orgânica do Município da Estância Turística de Santa Fé do Sul ser dispensada, por lei, quando se destinar a serviço de relevante interesse público;

CONSIDERANDO, ainda a Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, em seu art. 76, §3º, I, fulcra que a administração poderá conceder título de propriedade ou de direito real de uso de imóvel, admitida a dispensa de licitação, quando o uso se destinar a outro órgão ou entidade da Administração Pública, qualquer que seja a localização do imóvel;

CONSIDERANDO, que a doação será para a FUNEC, órgão da administração pública indireta;

CONSIDERANDO, que a finalidade da doação é a construção de Complexo de Saúde;

CONSIDERANDO, que com a construção do Complexo de Saúde a população receberá atendimento nas mais diversas áreas da saúde, ampliando a infraestrutura hospitalar da cidade, bem como oferecerá subsídio para as práticas médicas dos cursos da FUNEC;

CONSIDERANDO, a vedação disposta no art. 94, da Lei Orgânica do Município para alienação de bem imóvel de uso comum.

Faz saber que a **Câmara Municipal** aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a **desafetar** da categoria de bem comum e transferir para a categoria de bem dominial, o imóvel a seguir descrito:





I - Praça dos Pioneiros "A" – Centro, de formato regular, com 5.520,00m², objeto da matrícula nº 46.344 do C.R.I de Santa Fé do Sul (SP), localizado na rua 03 esquina com rua 16, no bairro centro no município da Estância Turística de Santa Fé do Sul/SP, medindo 92,00m (noventa e dois metros) de frente, confronta com a Rua 03 (três); pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel medindo 60,00m (sessenta metros) e confronta com a Rua 18 (dezoito); pelo lado esquerdo mede 60,00m (sessenta metros) e confronta com a Rua 16 (dezesesseis); finalmente aos fundos medindo 92,00m (noventa e dois metros) e confronta com a Praça dos Pioneiros "B".

Art. 2º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a doar o imóvel descrito no art. 1º, I, desta Lei à FUNEC, inscrita no CNPJ nº 47.527.288/0001-10, com a finalidade de construção de Complexo de Saúde.

Art. 3º A doação de que trata esta Lei será a título gratuito.

Art. 4º A FUNEC fica proibida de alienar, locar, transacionar, dar em penhora, dação em pagamento ou permutar o imóvel objeto da presente Lei.

Art. 5º O descumprimento das cláusulas dispostas nesta lei e outras que vierem conter o Termo de Doação, a ser expedido por Decreto, ensejará na retomada do imóvel.

Art. 6º Esta lei entra em vigor da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 12 junho de 2024.


Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no local de costume, na mesma data.


Gilvan Cesar de Melo
Diretor-Geral de Administração





CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

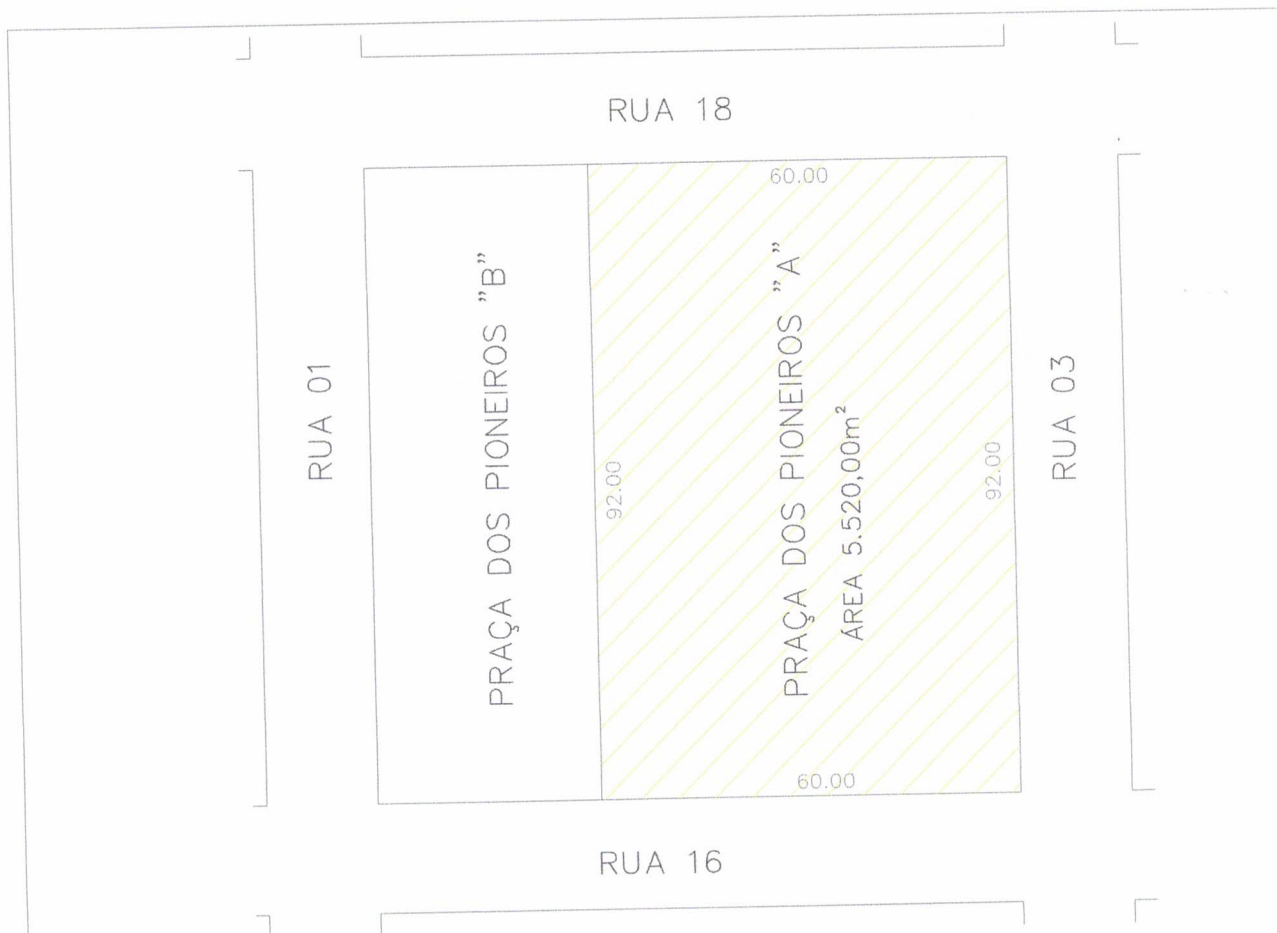
FOLHA
ÚNICA

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL – SP

ENDEREÇO: LOCALIZAÇÃO RUA 03 ESQUINA COM RUA 16
PRAÇA DOS PIONEIROS "A" – CENTRO

ÁREA: 5.520,00m²

MATRICULA: 46344



ENG. CIVIL BRAZ ODAMI BELLO
SECRETÁRIO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS





MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial Descritivo de localização do imóvel denominado **Praça dos Pioneiros "A"** – Centro, de formato regular, com **5.520,00m²**, objeto da matrícula nº **46.344** do C.R.I de Santa Fé do Sul (SP), localizado na rua 03 esquina com rua 16, no bairro centro no município da Estância Turística de Santa Fé do Sul/SP, com as seguintes medidas e confrontações: -

Praça dos Pioneiros "A" – Centro, com **5.520,00m²**, objeto da matrícula nº **46.344**.

- Medindo **92,00m** (noventa e dois metros) de **frente**, confronta com a **Rua 03** (três);
- Pelo lado **direito** de quem da Rua olha para o **imóvel** medindo **60,00m** (sessenta metros) e confronta com a **Rua 18** (dezoito);
- Pelo lado **esquerdo** mede **60,00m** (sessenta metros) e confronta com a **Rua 16** (dezesseis);
- Finalmente aos **fundos** medindo **92,00m** (noventa e dois metros) e confronta com a **Praça dos Pioneiros "B"**.

Secretaria de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul do Estado de São Paulo, 07 de junho 2024.

Braz Odair Bello
Secretario de Obras e Serviços Públicos





CERTIDÃO

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

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL Valide aqui
este documento



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0046344-37

Santa Fé do Sul, 02 de Maio de 2024

DENOMINAÇÃO: PRAÇA OS PIONEIROS da QUADRA ÚNICA.

LOCALIZAÇÃO: RUA 03 - CENTRO.

MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul - SP.

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 92,00 metros de frente, confronta com a Rua 03; pelo lado direito, de quem da Rua Olha para o imóvel, medindo 60,00 metros, confronta com a Rua 18; pelo lado esquerdo, medindo 60,00 metros, confronta com a Rua 16; e finalmente aos fundos, medindo 92,00 metros, confronta com a Praça dos Pioneiros "A", perfazendo uma área total de 5520,00 metros quadrados.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.02 da Matrícula nº 46.197, de 29 de fevereiro de 2024, desta Serventia. Eu, Lucimilla Cristina da Silva, Escrevente Extrajudicial, formulei e digitei; e Eu, Carla Regiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Prenotação nº 141.663, de 12 de abril de 2024) (Selo Digital nº 1197193F10A0000015586824R)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/THP7N-BPN63-R6PW5-P46DG>

Documento assinado digitalmente

www.registradores.onr.org.br
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

saec

11971-9-197001-180000-0324 Serviço de Atendimento

1 0 7 0 0 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Praça dos Pioneiros “A”)**



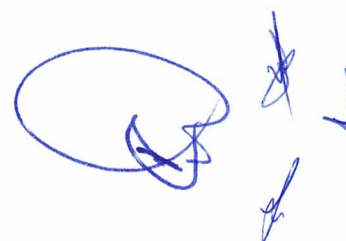
PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

Santa Fé do Sul, 10 de junho de 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'Q' followed by several smaller, less distinct characters.

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
4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO	4
4.2. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS REFERÊNCIAS.....	5
4.3. TRATAMENTO DO IMÓVEL REFERENCIAL R2	6
4.4. HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	8
6. CONCLUSÃO DO PTAM.....	10
ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1.....	11
ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2	12
ANEXO III – IMÓVEL REFERENCIAL 3.....	13
ANEXO IV – LOCALIZAÇÃO GERAL	14
ANEXO V – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	14
ANEXO VI – METRAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO.....	14
ANEXO VII – IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO	16
ANEXO VIII – CURRÍCULO DOS AVALIADORES.....	16
ANEXO IX - CUB/M ² - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO	19
ANEXO X - BOLETIM ECONÔMICO – MAIO DE 2024 (DESONERADO).....	20
ANEXO XI - CERTIDÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL AVALIANDO	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 Navarro de Andrade, 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 lei municipal para doação de área pública à UNIFUNEC, visando a construção de um Complexo de Saúde Hospital Universitário sobre o imóvel denominado PRAÇA DOS PIONEIROS "A", nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Praça dos Pioneiros "A" – Centro, com 5.520,00m², objeto da matrícula nº 46.344.

- Medindo **92,00m** (noventa e dois metros) de frente, confronta com a Rua 03 (três);
- Pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel medindo **60,00m** (sessenta metros) e confronta com a Rua 18 (dezoito);
- Pelo lado esquerdo mede **60,00m** (sessenta metros) e confronta com a Rua 16 (dezesseis);
- Finalmente aos fundos medindo **92,00m** (noventa e dois metros) e confronta com a Praça dos Pioneiros "B".
- Tipo de implantação: Rua
- Cercamento: Não possui
- Uso Predominante: Residencial/Comercial localizado na Zona Predominantemente Comercial
- Estado do terreno: aplainado com grama, paisagismo e calçadas
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede energia elétrica, rede de telefonia/internet
- Solução sanitária: Rede coletora de esgoto
- Topografia: Declive até 10%
- Consistência do terreno: Seco

O imóvel trata-se de parte de uma praça, denominada Praça dos Pioneiros, localizada em frente a Santa Casa de Misericórdia de Santa Fé do Sul. O imóvel original sito Praça dos Pioneiros com 8.464,00m², foi recentemente desdobrado originando o imóvel objeto de avaliação, com objetivo de realizar sobre o mesmo a construção de um Complexo de Saúde, Hospital Universitário. Para tanto se faz necessário realizar a doação desta área para a UNIFUNEC, fundação educacional do município para contemplação do objeto proposto.



4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO


4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Foi realizada pesquisa nas proximidades do imóvel avaliando, sendo localizado apenas dois imóveis a venda com características similares ao avaliando no que se refere a localização e disponibilidade de serviços públicos. Para melhor avaliação será utilizado também um imóvel edificado o qual abriga a Guarda Municipal e o Samu, o qual foi ofertado ao município. O R1 e R2 estão localizado nas proximidades do avaliando, próximos aos serviços de saúde, que é a finalidade prevista para o imóvel avaliando. Já o R3 está um pouco mais distante porém sua geometria é a que mais se assemelha ao imóvel avaliando, pois possui uma grande área territorial sem edificação localizado num ponto central da cidade. Todos os referenciais estão localizados na Zona Predominantemente Comercial.

Segue abaixo tabela de identificação dos imóveis referenciais.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Cadastro Imobiliário	Formato	Dimensões (m)	Área (m ²)
R1	Alex	(17)99679-9588	Av. Navarro de Andrade	Centro Sul	05	1E 1A	899304 899100	Regular Regular	18,00x16,60 12,00x34,00	706,80
R2	Miguel	(17)99949-1984	Rua 12, nº 175	Centro	27	01A-02A-03A	32600	Regular	39,60x16,00	633,60
R3	Antonio Zocal	(17)98221-1544	Rua 11	Centro	79	10-B-11-B-14A-15-16	135500	Regular	33,00x56,00	1.848,00

Tabela 1: identificação dos imóveis referenciais



4.2. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS REFERÊNCIAS

R1:

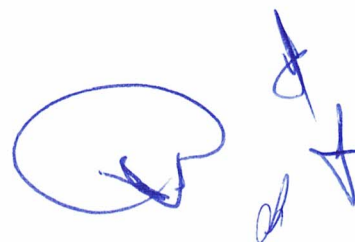
- Tipo de implantação: Rua
- Cercamento: Muro
- Uso Predominante: Residencial/Comercial localizado na Zona Predominantemente Comercial
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede energia elétrica, rede de telefonia/internet
- Solução sanitária: Rede coletora de esgoto
- Topografia: Terreno plano
- Consistência do terreno: Seco

R2:

- Tipo de implantação: Rua
- Cercamento: Alvenaria
- Uso Predominante: Comercial
- Estado do terreno: Contem área edificada de 530,74 metros com aproximadamente 52 anos de idade
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede energia elétrica, rede de telefonia/internet
- Solução sanitária: Rede coletora de esgoto
- Topografia: Terreno plano
- Consistência do terreno: Seco

R3:

- Tipo de implantação: Rua
- Cercamento: Muro de Alvenaria, Portão aço
- Uso Predominante: Residencial/Comercial localizado na Zona Predominantemente Comercial
- Estado do terreno: aplainado com camada de brita
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede coletora esgoto, rede energia elétrica, rede de telefonia/internet
- Solução sanitária: Rede coletora de esgoto
- Topografia: Terreno plano
- Consistência do terreno: Seco



4.3. TRATAMENTO DO IMÓVEL REFERENCIAL R2

4.3.1. Imóvel: Comercial

4.3.2. Tipo: Edifício Comercial, com salas

4.3.3. Padrão: Normal

4.3.4. Vida útil: 70 anos

4.3.5. Estado de conservação: **C - Regular**

4.3.6. Padrão de Custo Unitário Básico: CSL-8

4.3.7. CUB - Custo unitário básico no Estado de São Paulo, abril de 2024: R\$ 1.858,30

Valor da Edificação: área edificada x CUB \Leftrightarrow 530,74m² x R\$ 1.858,30 = R\$ 986.274,14
CUB atual

Percentual de Vida útil: $\frac{\text{idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100 \Leftrightarrow \frac{52}{70} \times 100 = 74,29$

De acordo com as características da edificação foi possível lhe atribuir o estado de conservação “Regular” sendo imóvel que requer pequenos reparos, embora mantenha a boa aparência e cujos reparos não necessitam de mão de obra especializada. Realizando o cálculo de vida útil obteve-se o percentual de 74,29%. Aplicando os resultados a Tabela de Ross-Heidecke conforme demonstrado na figura abaixo, foi possível encontrar o percentual de depreciação, sendo 65,30% que será utilizado sobre o valor da edificação com CUB atual.

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

Valor Homogeneizado: Valor do Imóvel – $\frac{(\text{Valor do imóvel} \times \text{fator Ross-Heidecke})}{100}$

$$986.274,14 - \frac{(986.274,14 \times 65,30)}{100} = 644.037,01$$

Logo obtemos um valor da edificação de R\$ 644.037,01, o qual deverá ser subtraído do valor ofertado, como segue abaixo:

$$\text{R\$ } 1.000.000,00 - \text{R\$ } 644.037,01 = \text{R\$ } 355.962,99$$

Sendo assim o valor a ser atribuído ao imóvel R2 é R\$ 355.962,99.



4.4. HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Fatores Corretivos	Imóveis Avaliando		
	R1	R2	R3
Topografia do Terreno	1,00	1,00	1,00
Consistência do Terreno	1,00	1,00	1,00

Tabela 2: Fatores corretivos de comparação

TOPOGRAFIA DO TERRENO	FATOR
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos em até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Active em até 10%	0,95
Active de 10% até 20%	0,90
Active acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua em até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

Fonte: IBAPE/SP (2005).

CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

Fonte: IBAPE/SP (2005).

Imóvel	Preço	Condição	Topografia do terreno	Consistência do terreno	Valorizantes/Desvalorizantes	Homogeneização R\$	Preço homogeneizado	M2	Preço m2
R1	R\$800.000,00	Anunciado	Plano	Seco	-5% Anuncio -10% Topografia	800.000,00 x 0,95 x 0,90	R\$ 684.000,00	706,80m²	R\$ 967,74
R2	R\$355.962,99	Anunciado	Plano	Seco	-5% Anuncio, -10% Topografia	355.962,99 x 0,95 x 0,90	R\$ 304.348,36	633,60m²	R\$ 480,35
R3	R\$ 3.000.000,00	Anunciado	Plano	Seco	-5% Anuncio, -10% Topografia	3.000.000,00 x 0,95 x 0,90	R\$ 2.565.000,00	1.848,00	R\$ 1.387,99

Tabela 3: Homogeneização dos valores

Conforme demonstrado na Tabela 2 do item 4.4, existe o fator corretivo referente a topografia do terreno, sendo subtraído a diferença do coeficiente (1,00-0,90) para adequar os valores referenciais atribuindo-lhes a mesma característica do imóvel avaliando. Foi aplicado ainda o índice de dedução de 5% referente a margem de negociação dos terrenos anunciados.

CÁLCULOS:

$$\frac{\text{Preço Homogeneizado}}{\text{Área Quadrada}} = \text{valor por metro quadrado} \quad \mathbf{R1:} \frac{684.000,00}{706,80} = 967,74 \quad \mathbf{R2:} \frac{304.348,36}{633,60} = 480,35 \quad \mathbf{R3:} \frac{2.565.000,00}{1.848,00} = 1.387,99$$

$$\text{Valor Médio por m}^2: \frac{967,74 + 480,35 + 1.387,99}{3} = \text{R\$ } 945,36$$

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

DESCRIÇÃO	TAMANHO M ²	VALOR R\$/M ²	VALOR FINAL
Praça dos Pioneiros "A"	5.520,00	R\$ 945,36	R\$ 5.218.387,20

Tabela 4: Determinação do 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 dos valores a serem praticados na venda dos terrenos supra referenciados mediante processo licitatório a ser realizado pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

Foram utilizados três imóveis referenciais para comparação conforme descrito no item 4.1 deste PTAM. De modo que após tratamento e homogeneização dos valores referenciais foi possível atribuir um valor médio de R\$ 945,36 por metro quadrado para imóveis similares ao avaliando. Vale ressaltar tratar-se de terrenos localizados na área central da cidade, especificamente na Zona Predominantemente Comercial, onde existe uma valorização acima da média das demais áreas urbanas do município.

Aplicando-se o valor médio do metro quadrado sob a área dos terrenos objeto de avaliação, encontrou-se o valor de avaliação do imóvel sendo R\$ 5.218.387,20 (Cinco milhões e duzentos e dezoito mil e trezentos e oitenta e sete reais e vinte centavos).



Braz Odair Bello



Ivan Cesar Previato Lucheti



Valdir de Castro



Willyan Wilson Milan

ANEXOS

ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Centro	27	1E e 1A	Regular Regular	18,00x16,60 12,00x34,00	706,80m ²



-20°12'58,446"S -50°55'39,864"W

Mapa de Localização



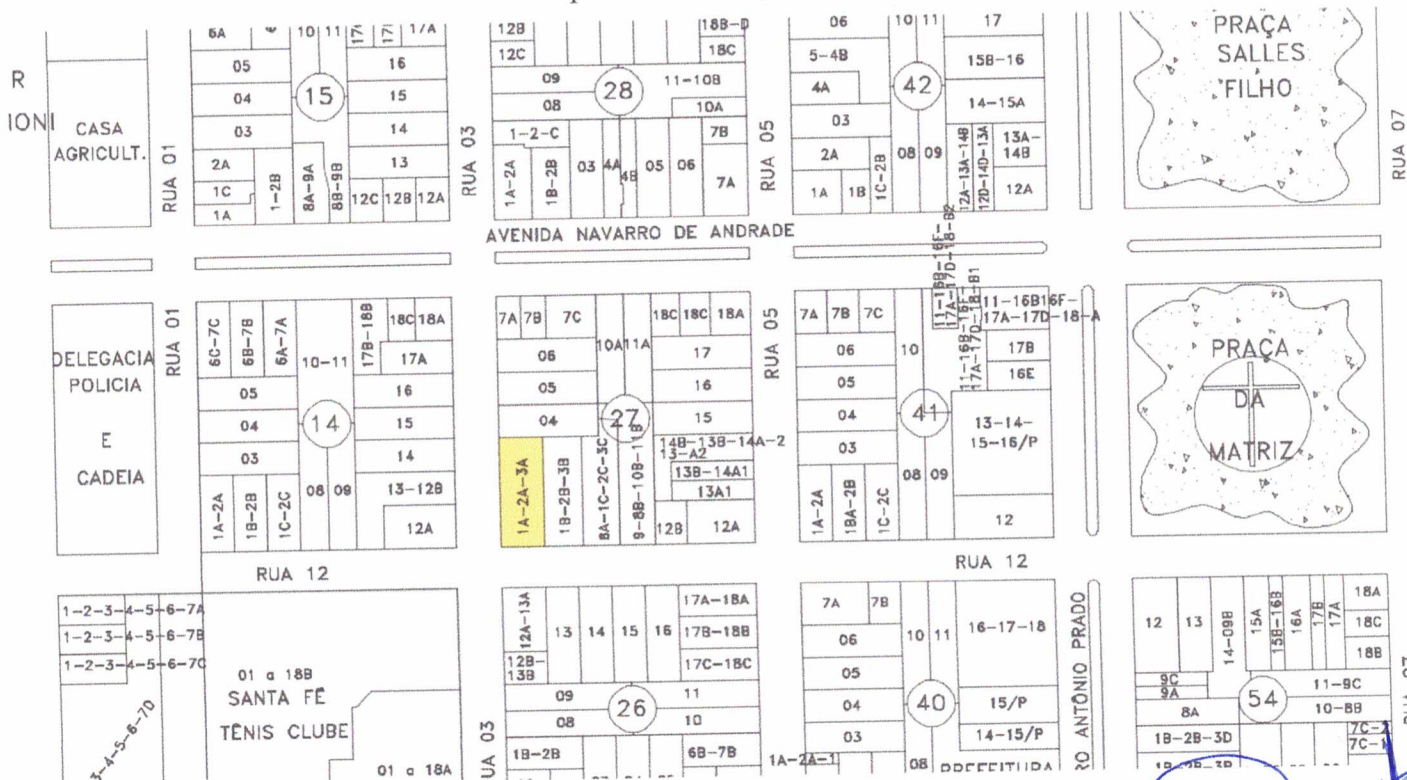
Handwritten blue ink marks and signatures, including a large circle and several lines of text.

ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Centro	27	01A-02A-03A	Regular	39,60x16,00	633,60m ²



Mapa de Localização

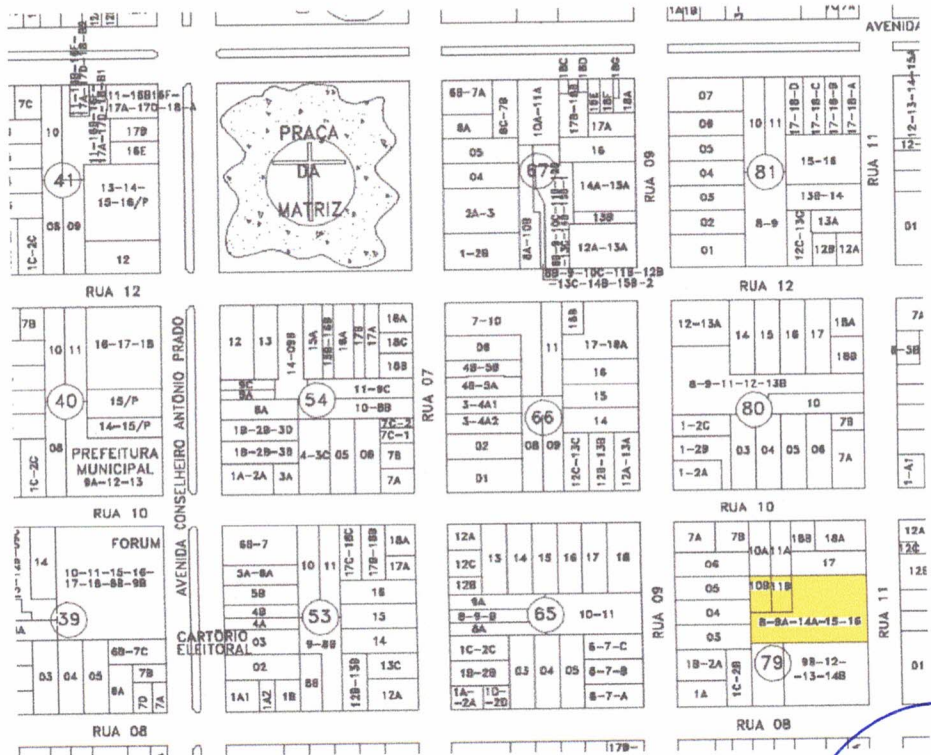


ANEXO III – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Centro	79	10-B-11-B-14A-15-16	Regular	33,00x56,00	1.848,00



Mapa de Localização

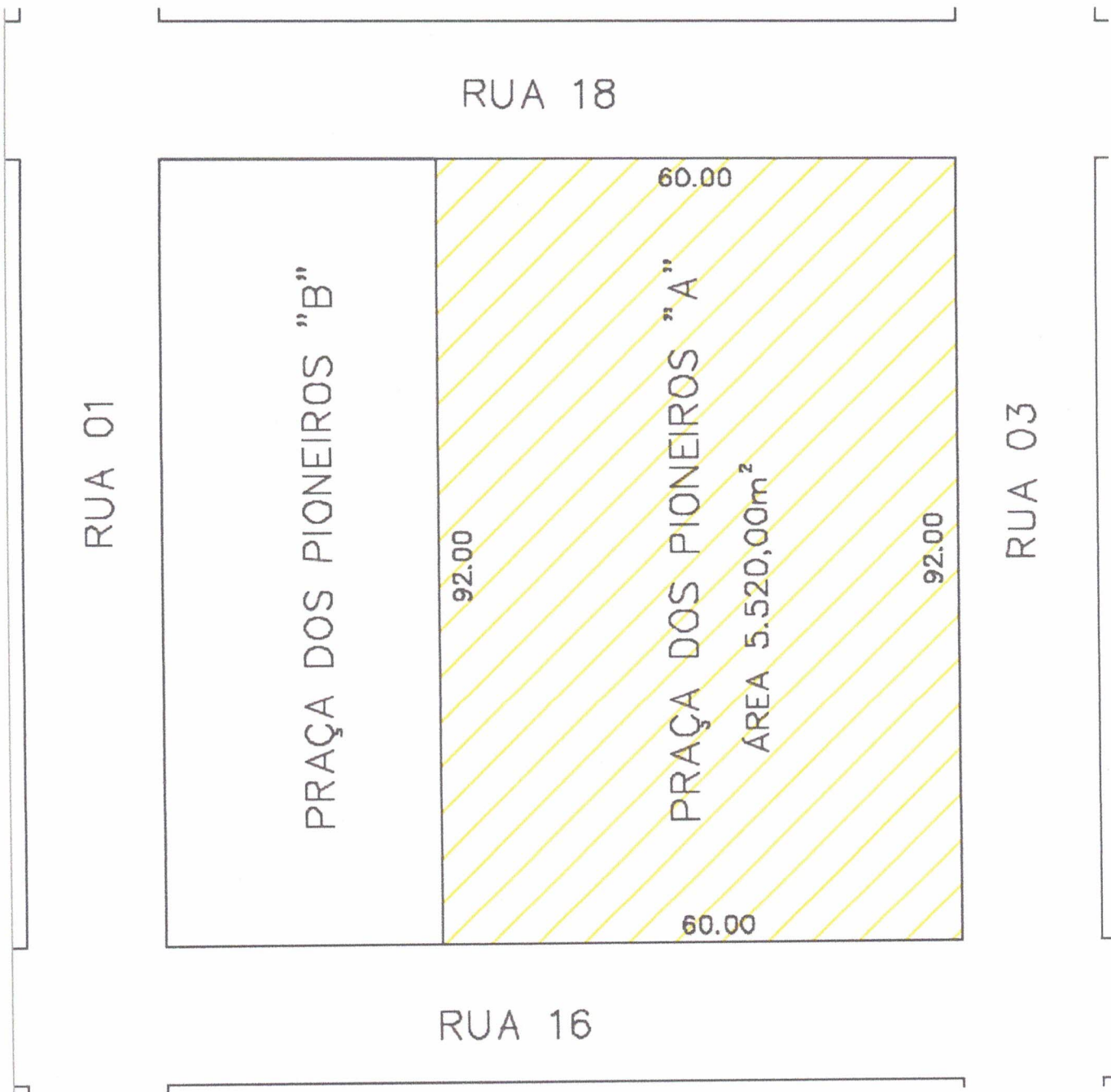


ANEXO IV – LOCALIZAÇÃO GERAL



[Handwritten signature]

ANEXO VI – METRAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO



[Handwritten signature and initials in blue ink]

ANEXO VII – IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular signature and several smaller initials.

ANEXO VIII - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

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

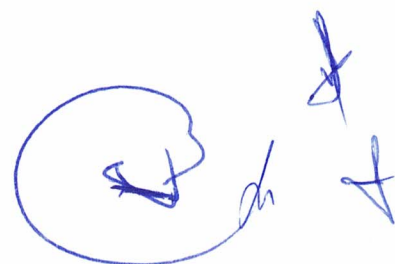
Ivan: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Administração e Ciências Contábeis, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de desenvolvimento urbano, infraestrutura pública e análise legal de projetos de construção civil.

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

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



ANEXO IX - CUB/M² - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'E' followed by a smaller signature and a checkmark.

CUB/m²

Custo Unitário Básico

Indicador dos custos do setor da Construção Civil



Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m ²)	Área Equivalente (m ²)
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	3	106,44	99,47
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)	4	224,82	210,44
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha	1	39,56	39,56
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo <i>Pavimento térreo:</i> Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. <i>Pavimento-tipo:</i> Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	991,45	978,09
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo <i>Pavimento térreo:</i> Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. <i>Pavimento-tipo:</i> Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	1.415,07	927,08
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. <i>Pilotis:</i> Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. <i>Pavimento-tipo:</i> Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	2.590,35	1.840,45
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo <i>Pavimento térreo:</i> Hall de entrada, elevador, escada e 4	2	2.801,64	1.885,51

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m ²)	Área Equivalente (m ²)
	apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.			
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. <i>Pilotis:</i> Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. <i>Pavimento-tipo:</i> Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	5.998,73	4.135,22
R8-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <i>Pilotis:</i> Escada, elevadores, hall de entrada, salão festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central gás e guarita. <i>Pavimento-tipo:</i> Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.	4	5.917,79	4.644,79
R16-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. <i>Pilotis:</i> Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. <i>Pavimento-tipo:</i> Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.	3	10.562,07	8.224,50
R16-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <i>Pilotis:</i> Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. <i>Pavimento-tipo:</i> Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.	4	10.461,85	8.371,40
CSL-8	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <i>Pavimento térreo:</i> Escada, elevadores, hall de entrada e lojas <i>Pavimento-tipo:</i> Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	-	5.942,94	3.921,55

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m ²)	Área Equivalente (m ²)
CSL-16	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <i>Pavimento térreo:</i> Escada, elevadores, hall de entrada e lojas <i>Pavimento-tipo:</i> Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	-	9.140,57	5.734,46
CAL-8	Edifício Comercial Andares Livres: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <i>Pavimento térreo:</i> Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. <i>Pavimento-tipo:</i> Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.	-	5.290,62	3.096,09
GI	Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito.	-	1.000,00	-

Copyright 2014 © CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Todos os direitos reservados.

ANEXO X - BOLETIM ECONÔMICO – MAIO DE 2024 (DESONERADO)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large circular flourish followed by a smaller mark and a vertical stroke.

Boletim Econômico - maio de 2024(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/23	177,12	1,36	1,37	4,57	172,09	2,43	3,33	7,54	184,65	0,12	-0,87	1,12	163,13	1,11	1,11	6,27
jun/23	178,21	0,61	1,99	2,98	173,58	0,86	4,22	5,83	185,23	0,32	-0,56	-0,23	164,09	0,59	1,70	2,39
jul/23	178,34	0,07	2,06	2,34	174,18	0,34	4,58	5,18	184,66	-0,31	-0,86	-0,95	165,38	0,79	2,50	2,72
ago/23	178,44	0,06	2,12	2,41	174,18	0,00	4,58	5,09	184,91	0,13	-0,73	-0,67	165,38	0,00	2,50	2,66
set/23	178,34	-0,05	2,07	2,44	174,27	0,05	4,63	5,05	184,56	-0,19	-0,92	-0,59	165,38	0,00	2,50	2,66
out/23	178,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,31	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	178,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	178,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71
mar/24	178,85	0,10	0,21	2,62	174,42	0,05	0,06	4,57	185,55	0,18	0,40	0,35	165,72	0,00	0,00	2,71
abr/24	178,94	0,05	0,26	2,40	174,45	0,02	0,08	3,83	185,72	0,09	0,49	0,70	165,72	0,00	0,00	2,71
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,20	177,91	1,99	2,07	3,38	185,97	0,14	0,63	0,72	168,46	1,66	1,66	3,27

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2024

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	992,62	53,58
Material	805,33	43,47
Despesas Administrativas	54,65	2,95
Total	1.852,60	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,46%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2024 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	%mês	Custo m ²	% mês		
R-1	1.827,19	1,23	R-1	2.217,70	1,26	R-1	2.709,16	1,13
PP-4	1.710,64	1,09	PP-4	2.114,28	1,18	R-8	2.193,43	1,06
R-8	1.634,87	1,05	R-8	1.852,60	1,16	R-16	2.374,25	1,16
PIS	1.260,56	1,22	R-16	1.800,53	1,14			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	
CAL-8	2.152,26	1,10	CAL-8	2.280,59	1,05
CSL-8	1.858,30	1,15	CSL-8	2.005,43	1,12
CSL-16	2.477,38	1,16	CSL-16	2.669,59	1,11
RP1Q	1.958,53	1,32			
GI	1.057,98	1,22			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



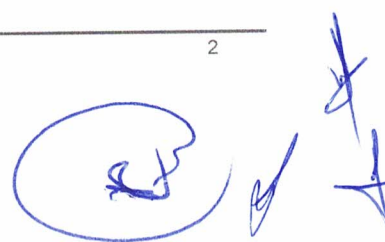
Boletim Econômico - maio de 2024(desonerado)

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, maio de 2024

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,66	2,00
Pedreiro	10,58	2,12
Carpinteiro	10,67	2,30
Armador	10,82	1,88
Eletricista	11,16	2,76
Encanador	10,99	2,90
Pintor	10,99	2,14

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, maio de 2024

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	63,62	1,65



ANEXO XI - CERTIDÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL AVALIANDO





REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 Valide aqui este documento

CERTIDÃO

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



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
 Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
 Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/THP7N-BPN63-R6PW5-P46DG>

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0046344-37

Santa Fé do Sul, 02 de Maio de 2024

DENOMINAÇÃO: PRAÇA OS PIONEIROS da QUADRA ÚNICA.

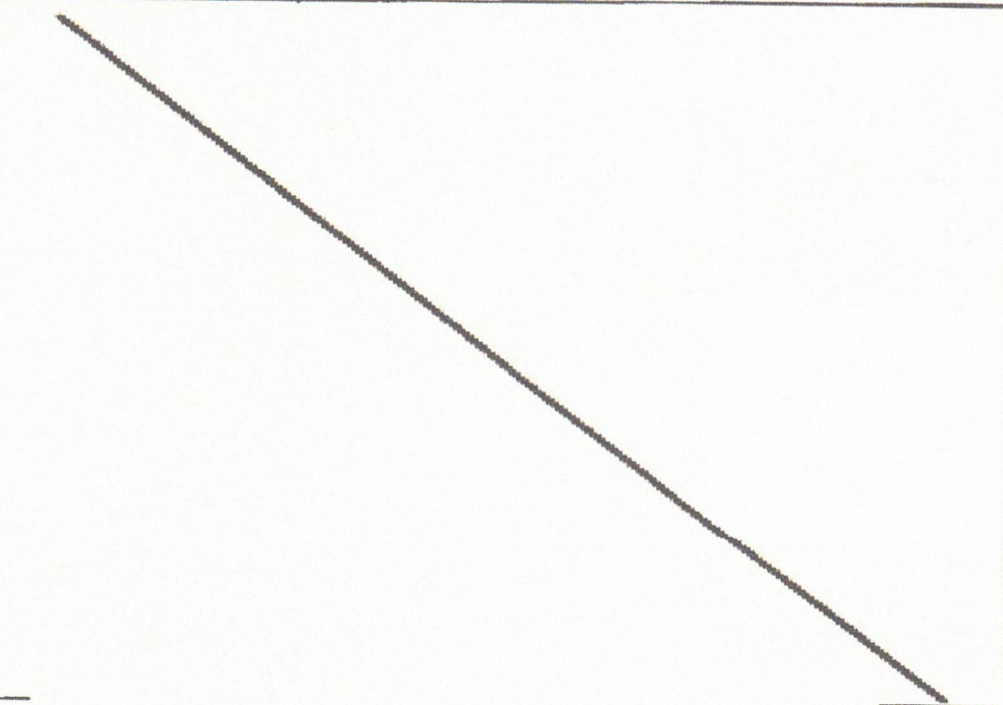
LOCALIZAÇÃO: RUA 03 - CENTRO.

MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul - SP.

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 92,00 metros de frente, confronta com a Rua 03; pelo lado direito, de quem da Rua Olha para o imóvel, medindo 60,00 metros, confronta com a Rua 18; pelo lado esquerdo, medindo 60,00 metros, confronta com a Rua 16; e finalmente aos fundos, medindo 92,00 metros, confronta com a Praça dos Pioneiros "A", **perfazendo uma área total de 5520,00 metros quadrados.**

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

REGISTRO ANTERIOR: R.02 da Matrícula nº 46.197, de 29 de fevereiro de 2024, desta Serventia. Eu, Luizmilla Cristina da Silva, Escrevente Extrajudicial, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Escrevente Assessor Jurídico do Oficial, conferi e subscrevo. (Prenotação nº 141.663, de 12 de abril de 2024) (Selo Digital nº 1197193F10A0000015586824R)



Documento assinado digitalmente
 www.registradores.onr.org.br
 Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Santa Fé do Sul - SP

SABC

11971-9-AA 197091

11971-9-197001-199000-0324





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/THP7N-BPN63-R6PW5-P46DG>

CERTIDÃO - Pedido: 74250	CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula n.º 46344 foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emolumentos 42,22	
	Estado 0,00	
	Sec. Fazenda 0,00	
	Registro Civil 0,00	
	Trib. Justiça 0,00	
	Ministerio Público 0,00	
	Imposto Municipal 0,00	
	TOTAL 42,22	
	PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) João Marcio Pinto Paulon Escrevente
Santa Fé do Sul, 10 de junho de 2024		



SELO DIGITAL

1197193F30E0000011577924S

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

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Assessoria
Eletrônica do Onr do RS

(Handwritten signatures and stamps)