



LEI Nº 4.696, DE 29 DE MAIO DE 2024.

Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizados no Jardim Universitário e Jardim Prata dá outras providências.

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

I – Lote 01 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 390,83 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04), esquina com a Rua Tertuliano J. dos Santos (antiga Rua Projetada 02). CAD. 992011, Matrícula nº 46.299. Imóvel medindo de frente 4,01 m., confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04) mais 14,14 m. com raio de 9,00 m., confrontando com a Rua Tertuliano J. dos Santos (Rua Projetada 2), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 7,74 m. mais 16,27 m. em curva com raio de 130,00 m, confrontando com a rua Tertuliano J. dos Santos (Rua Projetada 2); pelo lado esquerdo mede 31,56 m., confrontando com o Lote 02; pelos fundos mede 12,08 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

II - Lote 02 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 307,16 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992012, Matrícula nº 46.300. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 31,56 m., confrontando com o Lote 01; pelo lado esquerdo mede 30,38 m., confrontando com o Lote 03; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

III - Lote 03 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 296,25 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992013, Matrícula nº 46.301. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 30,38 m., confrontando com o Lote 02; pelo lado esquerdo mede 29,20 m., confrontando com o Lote 04; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

IV - Lote 04 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 284,49 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992014, Matrícula nº 46.302. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 29,20 m., confrontando com o Lote 03; pelo lado esquerdo mede





28,03 m., confrontando com o Lote 05; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

V - Lote 05 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 272,72 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992015, Matrícula nº 46.303. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 28,03 m., confrontando com o Lote 04; pelo lado esquerdo mede 26,85 m., confrontando com o Lote 06; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

VI - Lote 06 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 260,95 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992016, Matrícula nº 46.304. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 26,85 m., confrontando com o Lote 05; pelo lado esquerdo mede 25,67 m., confrontando com o Lote 07; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

VII - Lote 07 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 249,18 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992017, Matrícula nº 46.305. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,67 m., confrontando com o Lote 06; pelo lado esquerdo mede 24,49 m., confrontando com o Lote 08; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

VIII - Lote 08 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 237,41 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992018, Matrícula nº 46.306. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24,49 m., confrontando com o Lote 07; pelo lado esquerdo mede 23,32 m., confrontando com o Lote 09; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

IX - Lote 09 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 225,64 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992019, Matrícula nº 46.307. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 23,32 m., confrontando com o Lote 08; pelo lado esquerdo mede 22,14 m., confrontando com o Lote 10; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

X - Lote 10 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 213,87 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992020, Matrícula nº 46.308. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 22,14 m., confrontando com o Lote 09; pelo lado esquerdo mede 20,96 m., confrontando com o Lote 11; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).





XI - Lote 11 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 202,10 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992021, Matrícula nº 46.309. Imóvel medindo de frente 10,00 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 20,96 m., confrontando com o Lote 10; pelo lado esquerdo mede 19,79 m., confrontando com o Lote 12; pelos fundos mede 10,07 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

XII - Lote 12 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 201,27 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992022, Matrícula nº 46.310. Imóvel medindo de frente 10,50 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 19,79 m., confrontando com o Lote 11; pelo lado esquerdo mede 18,55 m., confrontando com o Lote 13; pelos fundos mede 10,57 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

XIII - Lote 13 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 219,28 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992023, Matrícula nº 46.311. Imóvel medindo de frente 12,30 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 18,55 m., confrontando com o Lote 12; pelo lado esquerdo mede 17,10 m., confrontando com o Lote 14; pelos fundos mede 12,39 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

XIV - Lote 14 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 229,26 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992024, Matrícula nº 46.312. Imóvel medindo de frente 14,19 m, confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 17,10 m., confrontando com o Lote 13; pelo lado esquerdo mede 15,43 m., confrontando com o Lote 15; pelos fundos mede 14,29 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

XV - Lote 15 – Área Institucional - 1 - Loteamento Jardim Universitário, de formato irregular, com 281,59 m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral (Rua Projetada 04). CAD. 992025, Matrícula nº 46.313. Imóvel medindo de frente 11,89 m., confrontando com a Rua Arlindo do Amaral Campos (Rua Projetada 04) mais 11,26 m. em curva com raio de 9,00 m., confrontando com a Rua dos Cravos; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 15,43 m., confrontando com o Lote 14; pelo lado esquerdo mede 6,96 m., confrontando com a Rua dos Cravos (Rua Projetada 03); pelos fundos mede 22,76 m., confrontando com Área Verde – Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB, (Chácara nº 85).

XVI – Lote 01-02-03-04-B da Quadra 05, Jardim Prata, de formato irregular, com 361,08 m², localizado no prolongamento da Rua 14. CAD. 382902, Matrícula nº 46.331. Imóvel medindo de frente 10,62 m., confrontando com o prolongamento da Rua 14; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 34,00 m., confronta com o Lote 01,01,03,04-A; pelo lado esquerdo mede 34,00 m., confronta com o Lote 01,02,03,04-A; pelo fundo mede 10,62 m., confrontando com o Lote 01,02,03,04-D.





XVII - Lote 01-02-03-04-C da Quadra 05, Jardim Prata, de formato irregular, com 361,42 m², localizado no prolongamento da Rua 14. CAD. 382903, Matrícula nº 46.332. Imóvel medindo de frente 10,63 m., confrontando com o prolongamento da Rua 14; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 34,00 m., confronta com o Lote 01,01,03,04-B; pelo lado esquerdo mede 34,00 m., confronta com o Lote 05; pelo fundo mede 10,63 m., confrontando com o Lote 01,02,03,04-D.

XVIII - Lote 01-02-03-04-D da Quadra 05, Jardim Prata, de formato irregular, com 552,00 m², localizado no prolongamento da Rua 33. CAD. 382904, Matrícula nº 46.333. Imóvel medindo de frente 12,00 m., confrontando com o prolongamento da Rua 33; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 46,00 m., confronta com o Lote 21; pelo lado esquerdo mede 46,00 m., confronta com o Lote 01,02,03,04-A, Lote 01,02,03,04-B, Lote 01,02,03,04-C e Lote 05 (matrícula nº 5.027); pelo fundo mede 12,00 m., confrontando com o Lote P/10.

Art. 2º Os recursos arrecadados após a efetivação das alienações, 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. 3º 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, 29 de maio 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



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

Santa Fé do Sul, 16 de maio de 2024

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	13
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	15
6. CONCLUSÃO DO PTAM.....	16
ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1.....	17
ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2	18
ANEXO III – IMÓVEL REFERENCIAL 3.....	19
ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 4.....	20
ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 5	21
ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 6.....	22
ANEXO VII – IMÓVEL REFERENCIAL 7	23
ANEXO VIII – IMÓVEL REFERENCIAL 8.....	24
ANEXO IX – IMÓVEL REFERENCIAL 9.....	25
ANEXO X – IMÓVEL REFERENCIAL 10	26
ANEXO XI – IMÓVEL REFERENCIAL 11.....	27
ANEXO XII – IMÓVEL REFERENCIAL 12	28
ANEXO XIII – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS AVALIADOS.....	28
ANEXO XIV – METRAGEM DOS TERRENOS AVALIADOS.....	31
ANEXO XV – CURRÍCULO DOS AVALIADORES.....	34
ANEXO XVI – ATA DE JULGAMENTO CONCORRÊNCIA Nº 09.....	36
ANEXO XVII – CERTIDÕES DE MATRICULAS ATUALIZADAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO.....	37

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 Termo de Referência de abertura de processo licitatório na modalidade Leilão, destinado a alienação de 27 (vinte e sete) terrenos localizados na Zona Residencial de Alta Densidade de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, sendo 11(onze) lotes no bairro Jardim Universitário III, 01(um) lote no bairro Residencial Marques Bento e 15(quinze) lotes no bairro Jardim Universitário, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1. JARDIM UNIVERSITÁRIO III

3.1.1. Lote 13 da Quadra "G", com área de 200,00m², localizado na Rua dos Limoeiros (Rua Projetada "02"), Jardim Universitário III. CAD.1157913, Matrícula nº 44.797.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua dos Limoeiros (Rua Projetada 02);
- Pelo lado *direito* de quem da Rua dos Limoeiros (Rua Projetada 02) olha para o imóvel mede 20,00m (vinte metros), confronta com o Lote 12 (doze);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,00m (vinte metros), e confronta com o Lote 14 (quatorze);
- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com o Lote 23 (vinte e três).

3.1.2. Lote 20 da Quadra "G", com área de 200,00m², localizado na Rua dos Limoeiros (Rua Projetada "02"), Jardim Universitário III. CAD.1157920, Matrícula nº 44.804.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua dos Limoeiros (Rua Projetada 02);
- Pelo lado *direito* de quem da Rua dos Limoeiros (Rua Projetada 02) olha para o imóvel mede 20,00m (vinte metros), confronta com o Lote 19 (dezenove);



- Pelo lado *esquerdo* mede 20,00m (vinte metros), e confronta com o Lote 21 (vinte e um);
- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com o Lote 30 (trinta).

3.1.3. Lote 01 da Quadra "A", com área de 201,33m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1150201, Matricula nº 46.055.

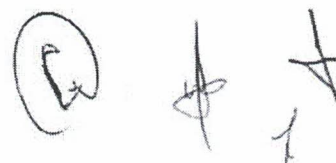
- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01);
- Pelo lado direito de quem da Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01) olha para o imóvel mede 20,19m (vinte metros e dezenove centímetros), confronta com o Lote 02 (dois);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,08m (vinte metros e oito centímetros), e confronta com o Sistema de Lazer 01;
- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Parte da Chácara nº 60 do Núcleo Paget.

3.1.4. Lote 02 da Quadra "A", com área de 202,15m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1150202, Matricula nº 46.056

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01);
- Pelo lado *direito* de quem da Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01) olha para o imóvel mede 20,24m (vinte metros e vinte e quatro centímetros), confronta com o Lote 03 (três);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,19m (vinte metros e dezenove centímetros), e confronta com o Lote 01 (um);
- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Parte da Chácara nº 60 do Núcleo Paget.

3.1.5. Lote 03 da Quadra "A", com área de 202,45m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1150203, Matricula nº 46.057.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01);



- Pelo lado *direito* de quem da Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01) olha para o imóvel mede 20,25m (vinte metros e vinte e cinco centímetros), confronta com o Lote 04 (quatro);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,24m (vinte metros e vinte e quatro centímetros), e confronta com o Lote 02 (dois);
- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Parte da Chácara nº 60 do Núcleo Paget.

3.1.6. Lote 04 da Quadra "A", com área de 202,50m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1150204, Matrícula nº 46.058.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01);
- Pelo lado *direito* de quem da Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01) olha para o imóvel mede 20,25m (vinte metros e vinte e cinco centímetros), confronta com o Lote 05 (cinco);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,25m (vinte metros e vinte e cinco centímetros), e confronta com o Lote 03 (três);
- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Parte da Chácara nº 60 do Núcleo Paget.

3.1.7. Lote 05 da Quadra "A", com área de 202,45m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1150205, Matrícula nº 46.059.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01);
- Pelo lado *direito* de quem da Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01) olha para o imóvel mede 20,25m (vinte metros e vinte e cinco centímetros), confronta com o Lote 06 (seis);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,25m (vinte metros e vinte e cinco centímetros), e confronta com o Lote 04 (quatro);
- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Parte da Chácara nº 60 do Núcleo Paget.

Handwritten marks: a circled 'R', a signature, and a date '1/1'.

3.1.8. Lote 06 da Quadra "A", com área de 202,45m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1150206, Matrícula nº 46.060.

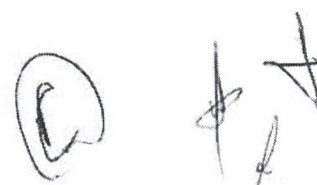
- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01);
- Pelo lado *direito* de quem da Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01) olha para o imóvel mede 20,25m (vinte metros e vinte e cinco centímetros), confronta com o Lote 07 (sete);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,25m (vinte metros e vinte e cinco centímetros), e confronta com o Lote 05 (cinco);
- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Parte da Chácara nº 60 do Núcleo Paget.

3.1.9. Lote 07 da Quadra "A", com área de 202,60m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1150207, Matrícula nº 46.061.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01);
- Pelo lado *direito* de quem da Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01) olha para o imóvel mede 20,27m (vinte metros e vinte e sete centímetros), confronta com o Lote 08 (oito);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,25m (vinte metros e vinte e cinco centímetros), e confronta com o Lote 06 (seis);
- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Parte da Chácara nº 60 do Núcleo Paget.

3.1.10. Lote 08 da Quadra "A", com área de 202,90m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1150208, Matrícula nº 46.062.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01);
- Pelo lado *direito* de quem da Rua das Laranjeiras (Rua Projetada 01) olha para o imóvel mede 20,31m (vinte metros e trinta e um centímetros), confronta com o Lote 09 (nove);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,27m (vinte metros e vinte e sete centímetros), e confronta com o Lote 07 (sete);



- Pelo *fundo* mede 10,00m (dez metros) e confronta com Parte da Chácara nº 60 do Núcleo Paget.

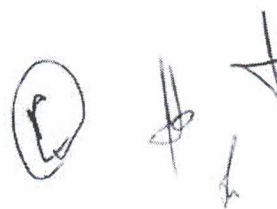
3.1.11. Lote 09 da Quadra "A", com área de 361,06m², localizado na Avenida dos Pinheiros, Jardim Universitário III. CAD.1150209, Matrícula nº 46.063.

- Pela *frente* mede 25,07m (vinte e cinco metros e sete centímetros), em curva com o raio de 280,00 metros, e confronta com a Avenida dos Pinheiros;
- Pelo lado *direito* de quem da Avenida dos Pinheiros olha para o imóvel mede 28,44m (vinte e oito metros e quarenta e quatro centímetros), confronta com a propriedade de Vanessa Martins de Almeida e Jorge Leandro de Almeida, Parte da Chácara nº 60 do Núcleo Paget;
- Pelo lado *esquerdo* mede 3,98m (três metros e noventa e oito centímetros), mais 7,40m (sete metros e quarenta centímetros) em curva com raio de 9,00m (nove), fazendo esquina com a Rua das Laranjeiras e Avenida dos Pinheiros;
- Pelo *fundo* mede 20,31m (vinte metros e trinta e um centímetros) e confronta com o Lote 08 (oito).

3.2. RESIDENCIAL MARQUES BENTO

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

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



3.3. JARDIM UNIVERSITÁRIO

3.3.1. Lote 01 da Quadra "F", com área de 390,83m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992011, Matrícula nº 46299.

- Pela *frente* mede 4,01m (quatro metros e um centímetros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral, mais 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) com raio de 9,00m (nove metros) confrontando com a Rua Tertuliano J.dos Santos;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 7,74m (sete metros e setenta e quatro centímetros), mais 16,27m (dezesseis metros e vinte e sete centímetros) em curva com raio de 130,00m (cento e trinta metros) confrontando com a Rua Tertuliano J.dos Santos;
- Pelo lado *esquerdo* mede 31,56m (trinta e um metros e cinquenta e seis centímetros), e confronta com o Lote 02 (dois);
- Pelo *fundo* mede 12,08m (doze metros e oito centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.2. Lote 02 da Quadra "F", com área de 307,16m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992012, Matrícula nº 46300.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 31,56m (trinta e um metros e cinquenta e seis centímetros), confrontando com a Lote 01 (um);
- Pelo lado *esquerdo* mede 30,38m (trinta metros e trinta e oito centímetros), e confronta com o Lote 03 (três);
- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.3. Lote 03 da Quadra "F", com área de 296,25m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992013, Matrícula nº 46301.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 30,38m (trinta metros e trinta e oito centímetros), confrontando com a Lote 02 (dois);
- Pelo lado *esquerdo* mede 29,20m (vinte e nove metros e vinte centímetros), e confronta com o Lote 04 (quatro);



- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.4. Lote 04 da Quadra “F”, com área de 284,49m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992014, Matricula nº 46302.

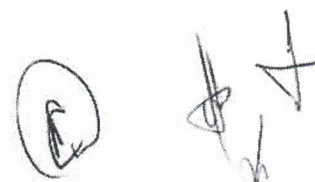
- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 29,20m (vinte e nove metros e vinte centímetros), confrontando com a Lote 03 (três);
- Pelo lado *esquerdo* mede 28,03m (vinte e oito metros e três centímetros), e confronta com o Lote 05 (cinco);
- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.5. Lote 05 da Quadra “F”, com área de 272,72m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992015, Matricula nº 46303.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 28,03m (vinte e oito metros e três centímetros), confrontando com a Lote 04 (quatro);
- Pelo lado *esquerdo* mede 26,85m (vinte e seis metros e oitenta e cinco centímetros), e confronta com o Lote 06 (seis);
- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.6. Lote 06 da Quadra “F”, com área de 260,95m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992016, Matricula nº 46304.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 26,85m (vinte e seis metros e oitenta e cinco centímetros), confrontando com a Lote 05 (cinco);
- Pelo lado *esquerdo* mede 25,67m (vinte e cinco metros e sessenta e sete centímetros), e confronta com o Lote 07 (sete);
- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).



3.3.7. Lote 07 da Quadra "F", com área de 249,18m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992017, Matrícula nº 46305.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 25,67m (vinte e cinco metros e sessenta e sete centímetros), confrontando com a Lote 06 (seis);
- Pelo lado *esquerdo* mede 24,49m (vinte e quatro metros e quarenta e nove centímetros), e confronta com o Lote 08 (oito);
- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.8. Lote 08 da Quadra "F", com área de 237,41m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992018, Matrícula nº 46306.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 24,49m (vinte e quatro metros e quarenta e nove centímetros), confrontando com a Lote 07 (sete);
- Pelo lado *esquerdo* mede 23,32m (vinte e três metros e trinta e dois centímetros), e confronta com o Lote 09 (nove);
- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.9. Lote 09 da Quadra "F", com área de 225,64m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992019, Matrícula nº 46307.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 23,32m (vinte e três metros e trinta e dois centímetros), confrontando com a Lote 08 (oito);
- Pelo lado *esquerdo* mede 22,14m (vinte e dois metros e quatorze centímetros), e confronta com o Lote 10 (dez);
- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).



3.3.10. Lote 10 da Quadra "F", com área de 213,87m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992020, Matrícula nº 46308.

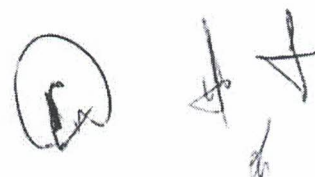
- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 22,14m (vinte e dois metros e quatorze centímetros), confrontando com a Lote 09 (nove);
- Pelo lado *esquerdo* mede 20,96m (vinte metros e noventa e seis centímetros), e confronta com o Lote 11 (onze);
- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.11. Lote 11 da Quadra "F", com área de 202,10m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992021, Matrícula nº 46309.

- Pela *frente* mede 10,00m (dez metros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 20,96m (vinte metros e noventa e seis centímetros), confrontando com a Lote 10 (dez);
- Pelo lado *esquerdo* mede 19,79m (dezenove metros e setenta e nove centímetros), e confronta com o Lote 12 (doze);
- Pelo *fundo* mede 10,07m (dez metros e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.12. Lote 12 da Quadra "F", com área de 201,27m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992022, Matrícula nº 46310.

- Pela *frente* mede 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 19,79m (dezenove metros e setenta e nove centímetros), confrontando com a Lote 11 (onze);
- Pelo lado *esquerdo* mede 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros), e confronta com o Lote 13 (treze);
- Pelo *fundo* mede 10,57m (dez metros e cinquenta e sete centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

3.3.13. Lote 13 da Quadra "F", com área de 219,28m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992023, Matricula nº 46311.

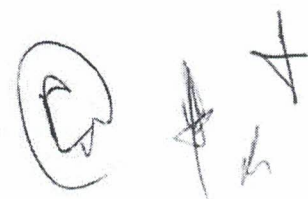
- Pela *frente* mede 12,30m (doze metros e trinta centímetros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros), confrontando com a Lote 12 (doze);
- Pelo lado *esquerdo* mede 17,10m (dezessete metros e dez centímetros), e confronta com o Lote 14 (quatorze);
- Pelo *fundo* mede 12,39m (doze metros e trinta e nove centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.14. Lote 14 da Quadra "F", com área de 229,26m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992024, Matricula nº 46312.

- Pela *frente* mede 14,19m (quatorze metros e dezenove centímetros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 17,10m (dezessete metros e dez centímetros), confrontando com a Lote 13 (treze);
- Pelo lado *esquerdo* mede 15,43m (quinze metros e quarenta e três centímetros), e confronta com o Lote 15 (quinze);
- Pelo *fundo* mede 14,29m (quatorze metros e vinte e nove centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).

3.3.15. Lote 15 da Quadra "F", com área de 281,59m², localizado na Rua Arlindo Campos do Amaral, Jardim Universitário. CAD.992025, Matricula nº 46313.

- Pela *frente* mede 11,89m (onze metros e oitenta e nove centímetros) confronta com a Rua Arlindo Campos do Amaral, mais 11,26m (onze metros e vinte e seis centímetros) em curva com raio de 9,00m (nove metros), confrontando com a Rua dos Cravos;
- Pelo lado *direito* de quem da Rua Arlindo Campos do Amaral olha para o imóvel mede 15,43m (quinze metros e quarenta e três centímetros), confrontando com a Lote 14 (quatorze);
- Pelo lado *esquerdo* mede 6,96m (seis metros e noventa e seis centímetros), e confronta com a Rua dos Cravos;
- Pelo *fundo* mede 22,76m (vinte e dois metros e setenta e seis centímetros) e confronta com a Área Verde do Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa – COHAB (Chácara nº 85).



4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões (m)	Área (m²)
R1	Jaqueline N.F. Kobayachi	(17) 99159-7383	Rua Angelim	Jardim Universitário IV	B	01	regular	10,06x26,67	261,00
R2	Denis Henrique Q. Kobayachi	(17) 99159-7383	Rua Angelim	Jardim Universitário IV	B	02	regular	10,06x25,53	249,61
R3	Lauiz Antonio Pedrao	(17) 99142-1718	Rua Angelim	Jardim Universitário IV	B	03	regular	10,06x24,39	238,22
R4	Humberto f. De caldas	(17) 99727-5265	Rua Angelim	Jardim Universitário IV	B	04	esquina	19,47x23,25	273,88
R5	Walmir Montenegro	(66) 99987-5657	Rua dos Limoeiros	Jardim Universitário III	G	12	esquina	12,24x20,00	227,47
R6	Sueli Aparecida Leite Rocha	(17) 98149-3949	Rua dos Limoeiros	Jardim Universitário III	G	14	regular	10,00x20,00	200,00
R7	Catarino Bezerra	(17) 99141-7924	Rua dos Limoeiros	Jardim Universitário III	G	19	regular	10,00x20,00	200,00
R8	Edmilson Eurico De Queiroz	(17) 99765-8940	Rua das Laranjeiras	Jardim Universitário III	G	23	regular	10,00x20,00	200,00
R9	Gisoneide De Melo Lima	(11) 99411-2786	Rua das Laranjeiras	Jardim Universitário III	G	25	regular	10,00x20,00	200,00
R10	Agenor Rodrigues Salomão	(17) 99764-1324	Rua das Laranjeiras	Jardim Universitário III	G	27	regular	10,00x20,00	200,00
R11	Valteir Rosa Mariano	(17) 99747-4011	Rua das Laranjeiras	Jardim Universitário III	G	28	regular	10,00x20,00	200,00
R12	Dimer Marcos Domingues	(17) 99109-9074	Rua das Laranjeiras	Jardim Universitário III	G	30	regular	10,00x20,00	200,00

Para referência de valor foram utilizados imóveis comercializados em janeiro de 2024, todos objeto de alienação conforme Concorrência nº 09/2023

– Edital 105/2023, cuja avaliação de mercado foi realizada em novembro de 2023, sendo atualizada neste PTAM pelos preços de negociação descritos na Ata de Julgamento (Anexo XV) demonstrados no item 4.2 abaixo.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Topografia do terreno	Valorizantes/Desvalorizantes	Homogeneização	Preço homogeneizado	M2	Preço/m2
R1	R\$64.100,00	Vendido	Plano	-	-	R\$64.100,00	261,00	R\$ 245,59
R2	R\$63.000,01	Vendido	Plano	-	-	R\$ 63.000,01	249,61	R\$ 252,39
R3	R\$61.010,00	Vendido	Plano	-	-	R\$ 61.010,00	238,22	R\$ 256,11
R4	RS 67.200,00	Vendido	Plano	-	-	RS 67.200,00	273,88	RS 245,36
R5	RS 59.110,00	Vendido	Plano	-	-	RS 59.110,00	227,47	RS 259,86
R6	RS 51.000,00	Vendido	Plano	-	-	RS 51.000,00	200,00	RS 255,00
R7	RS 48.078,00	Vendido	Plano	-	-	RS 48.078,00	200,00	RS 240,39
R8	R\$ 48.078,77	Vendido	Plano	-	-	R\$ 48.078,77	200,00	R\$ 240,39
R9	R\$ 48.078,00	Vendido	Plano	-	-	R\$ 48.078,00	200,00	R\$ 240,39
R10	R\$ 48.078,00	Vendido	Plano	-	-	R\$ 48.078,00	200,00	R\$ 240,39
R11	R\$ 49.900,00	Vendido	Plano	-	-	R\$ 49.900,00	200,00	R\$ 249,50
R12	R\$ 48.078,00	Vendido	Plano	-	-	R\$ 48.078,00	200,00	R\$ 240,39

- Foram considerados as mesmas infraestruturas por serem bairros limitrofes;
- Não foram encontrados fatores valorizantes ou desvalorizantes sobre os imóveis referenciais

Valor Médio por m²: $245,59 + 252,39 + 256,11 + 245,36 + 259,86 + 255,00 + 240,39 + 240,39 + 240,39 + 249,50 + 240,39 = R\$ 247,15$

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

DESCRIÇÃO	TAMANHO M²	VALOR R\$/M2	VALOR FINAL
Lote 13 da Quadra "G" – Jd. Universitário III	200,00	247,15	R\$ 49.430,00
Lote 20 da Quadra "G" – Jd. Universitário III	200,00	247,15	R\$ 49.430,00
Lote 01 da Quadra "A" – Jd. Universitário III	201,33	247,15	R\$ 49.758,71
Lote 02 da Quadra "A" – Jd. Universitário III	202,15	247,15	R\$ 49.961,37
Lote 03 da Quadra "A" – Jd. Universitário III	202,45	247,15	R\$ 50.035,52
Lote 04 da Quadra "A" – Jd. Universitário III	202,50	247,15	R\$ 50.047,88
Lote 05 da Quadra "A" – Jd. Universitário III	202,50	247,15	R\$ 50.047,88
Lote 06 da Quadra "A" – Jd. Universitário III	202,50	247,15	R\$ 50.047,88
Lote 07 da Quadra "A" – Jd. Universitário III	202,60	247,15	R\$ 50.072,59
Lote 08 da Quadra "A" – Jd. Universitário III	202,90	247,15	R\$ 50.146,74
Lote 09 da Quadra "A" – Jd. Universitário III	361,06	247,15	R\$ 89.238,98
Área Institucional (Equipamento Comunitário) – Residencial Marques Bento	242,00	247,15	R\$ 59.810,30
Lote 01 da Quadra "F" – Jd. Universitário	390,83	247,15	R\$ 96.593,63
Lote 02 da Quadra "F" – Jd. Universitário	307,16	247,15	R\$ 75.914,59
Lote 03 da Quadra "F" – Jd. Universitário	296,25	247,15	R\$ 73.218,19
Lote 04 da Quadra "F" – Jd. Universitário	284,49	247,15	R\$ 70.311,70
Lote 05 da Quadra "F" – Jd. Universitário	272,72	247,15	R\$ 67.402,75
Lote 06 da Quadra "F" – Jd. Universitário	260,95	247,15	R\$ 64.493,79
Lote 07 da Quadra "F" – Jd. Universitário	249,18	247,15	R\$ 61.584,84
Lote 08 da Quadra "F" – Jd. Universitário	237,41	247,15	R\$ 58.675,88
Lote 09 da Quadra "F" – Jd. Universitário	225,64	247,15	R\$ 55.766,93
Lote 10 da Quadra "F" – Jd. Universitário	213,87	247,15	R\$ 52.857,97
Lote 11 da Quadra "F" – Jd. Universitário	202,10	247,15	R\$ 49.949,01
Lote 12 da Quadra "F" – Jd. Universitário	201,27	247,15	R\$ 49.743,88
Lote 13 da Quadra "F" – Jd. Universitário	219,28	247,15	R\$ 54.195,05
Lote 14 da Quadra "F" – Jd. Universitário	229,26	247,15	R\$ 56.661,61
Lote 15 da Quadra "F" – Jd. Universitário	281,59	247,15	R\$ 69.594,97

6. CONCLUSÃO DO PTAM

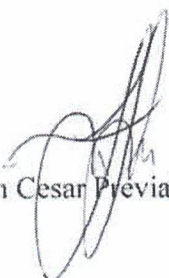
A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, tomou a decisão acerca dos valores a serem praticados na venda dos terrenos supra referenciados mediante processo licitatório a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

Foram utilizados doze imóveis referenciais para comparação, localizados na mesma região, com mesmas características e compartilhando de infraestrutura urbana. Não foram encontrados variáveis que pudessem influenciar na homogeneização dos valores. Com base nos doze imóveis comparando obteve-se o valor médio do m² na região em R\$ 247,15.

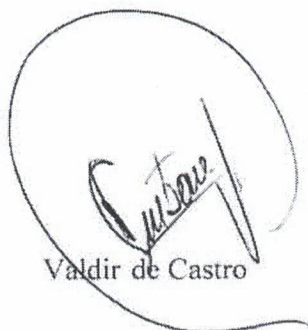
Aplicando-se o valor médio do m² sob a área dos terrenos objeto de avaliação, encontrou-se o valor a ser praticado no Leilão para cada imóvel, logo subsidiando processo licitatório a ser aberto pela Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.




Braz Odair Bello



Ivan Cesar Previato Lucheti



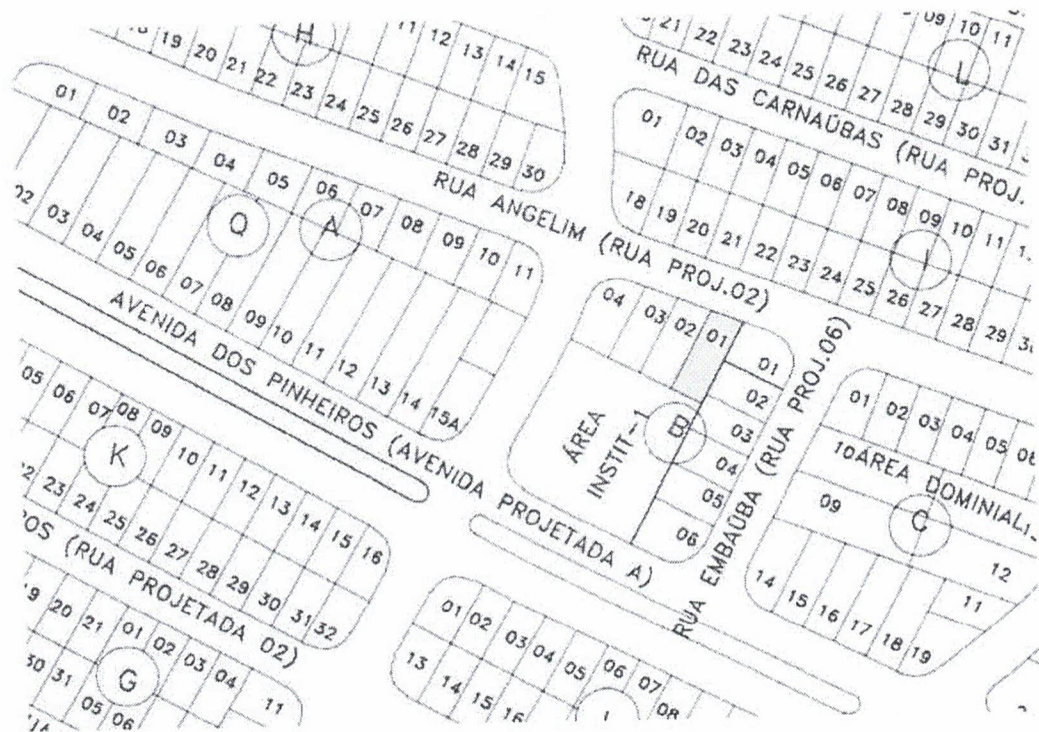
Valdir de Castro



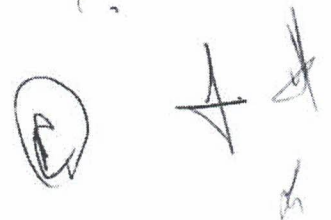
Willyan Wilson Milan

ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL I

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário IV	B	01	Regular	10,06x26,67m	261,00m ²

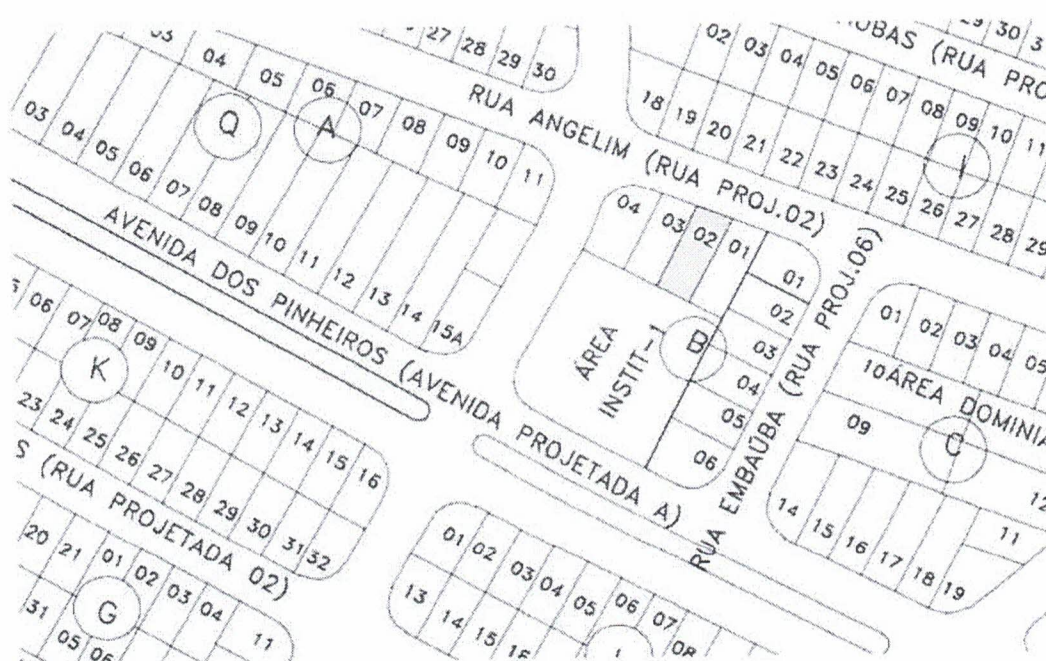
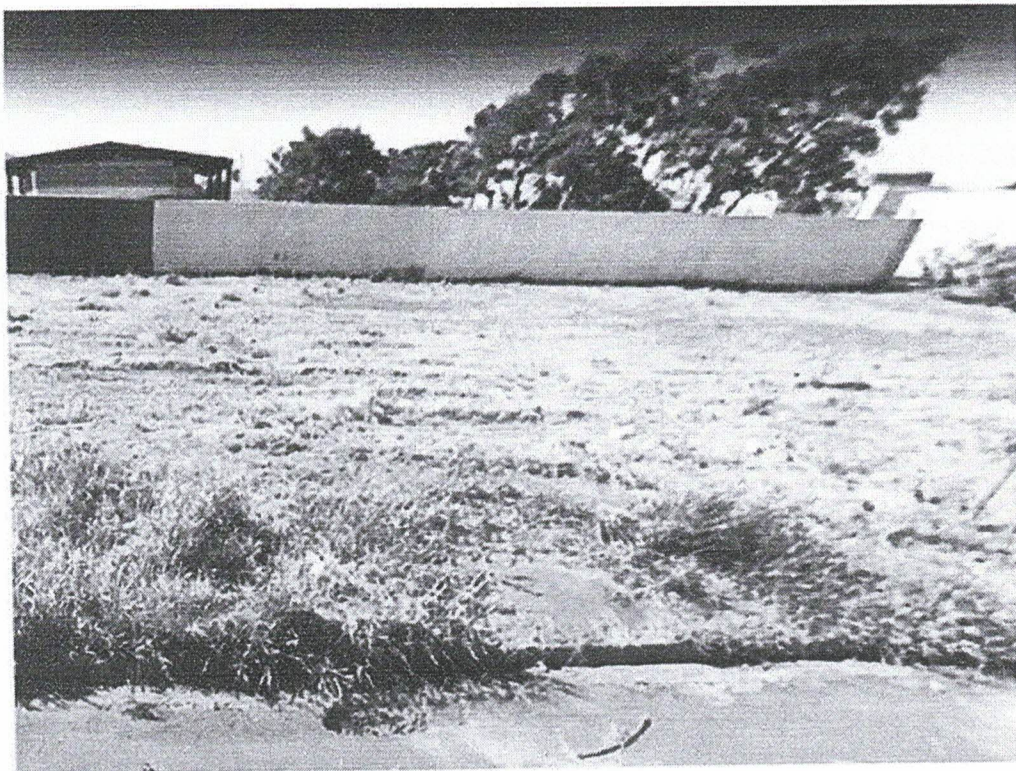


Mapa de Localização



ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2

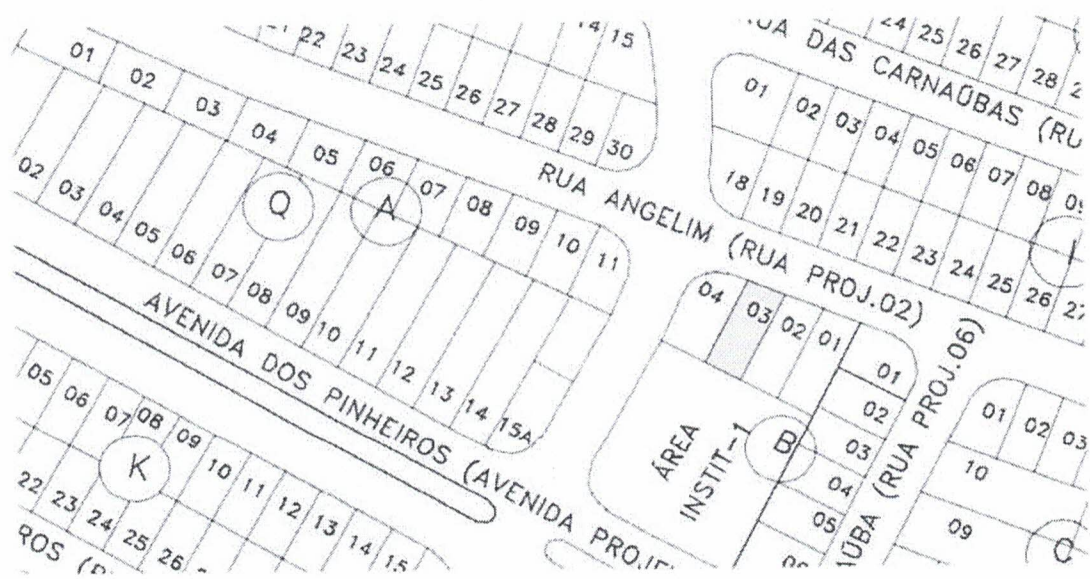
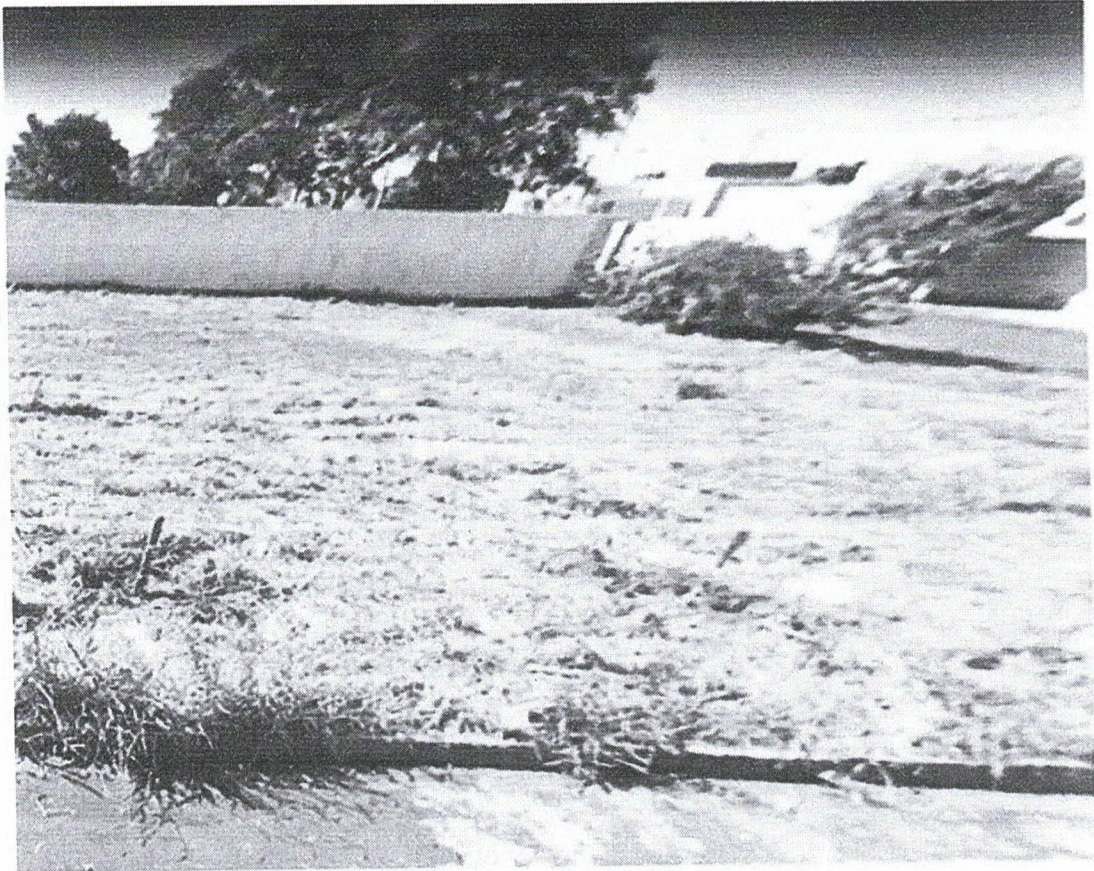
Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário IV	B	02	Regular	10,06x25,53m	249,61m ²



Mapa de Localização

ANEXO III – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário IV	B	03	Regular	10,06x24,39m	238,22m ²

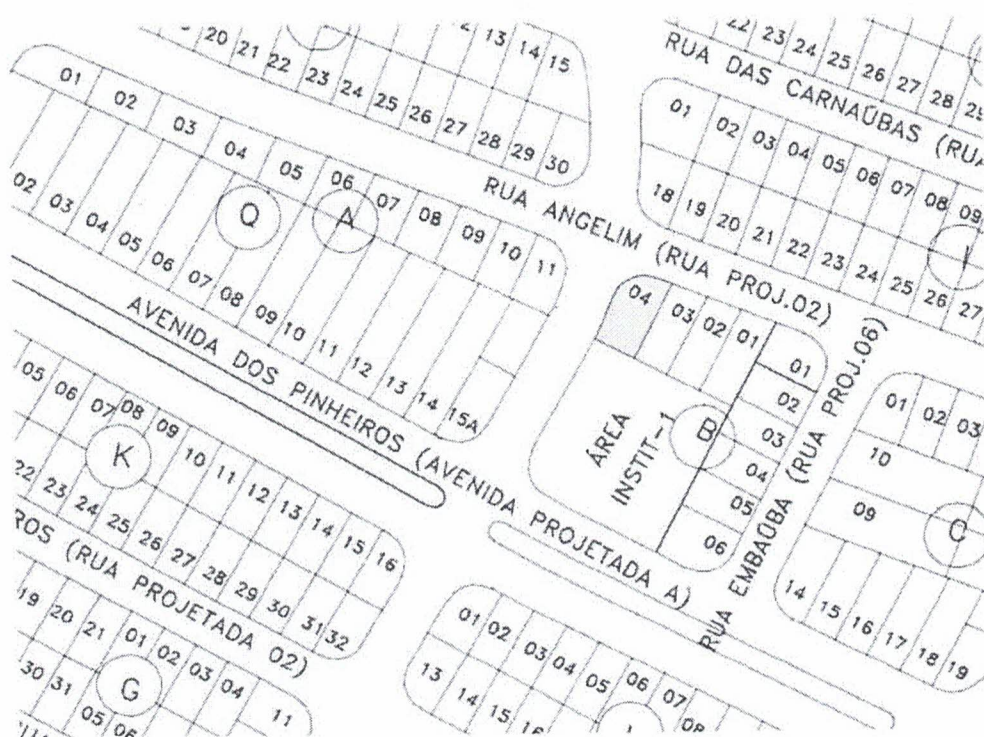


Mapa de Localização



ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 4

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário IV	B	04	Esquina	19,47x23,25m	273,88m ²

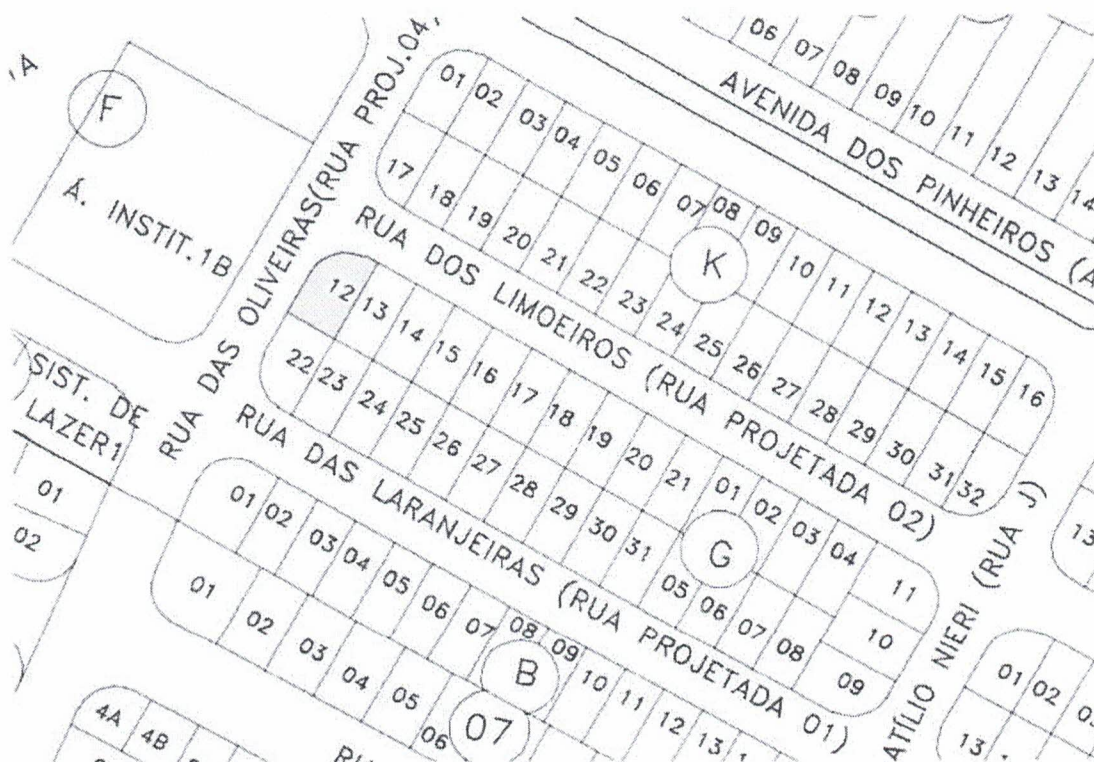


Mapa de Localização

Handwritten notes and a circled letter 'Q' with an arrow pointing to the location map.

ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 5

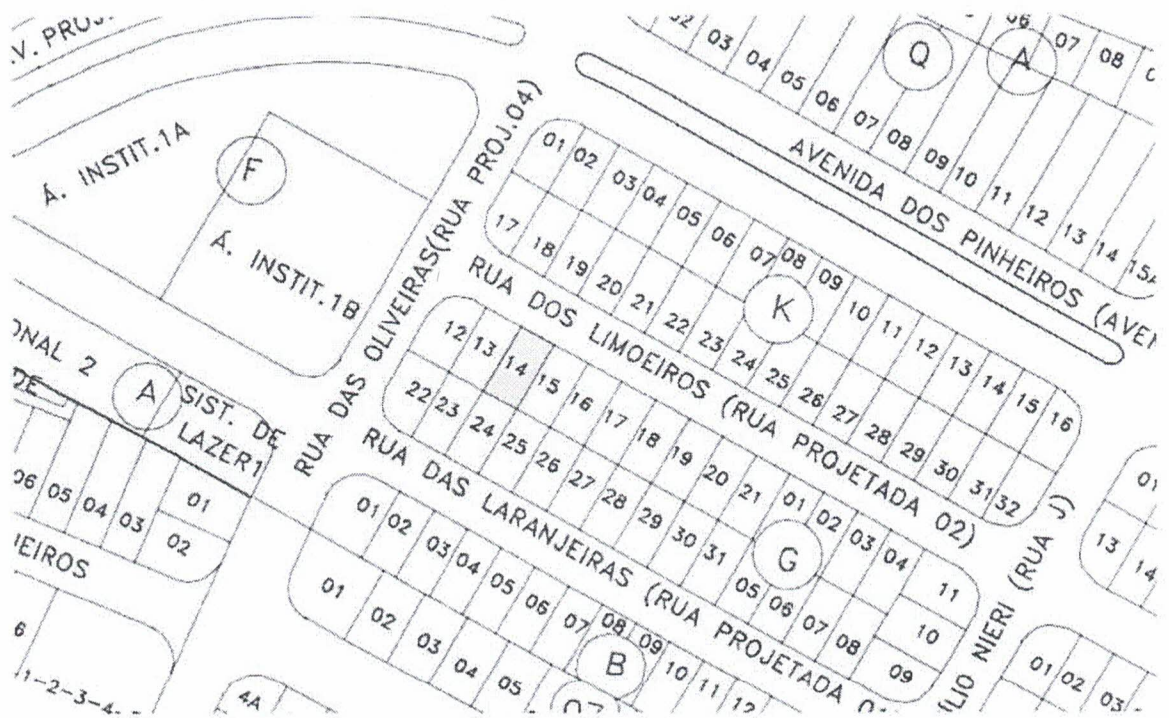
Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário III	G	12	Esquina	12,24x20,00	227,47m ²



Mapa de Localização

ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 6

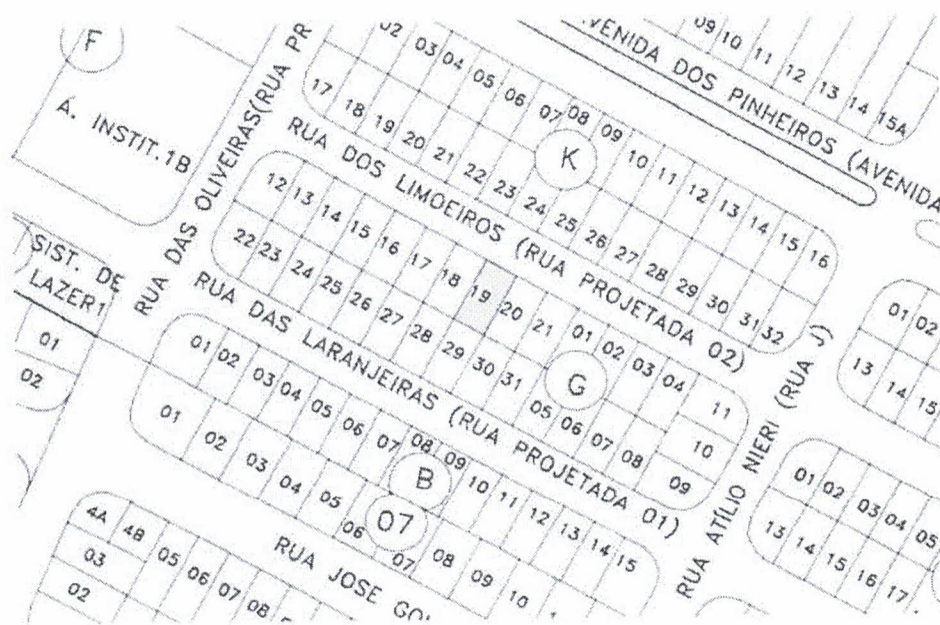
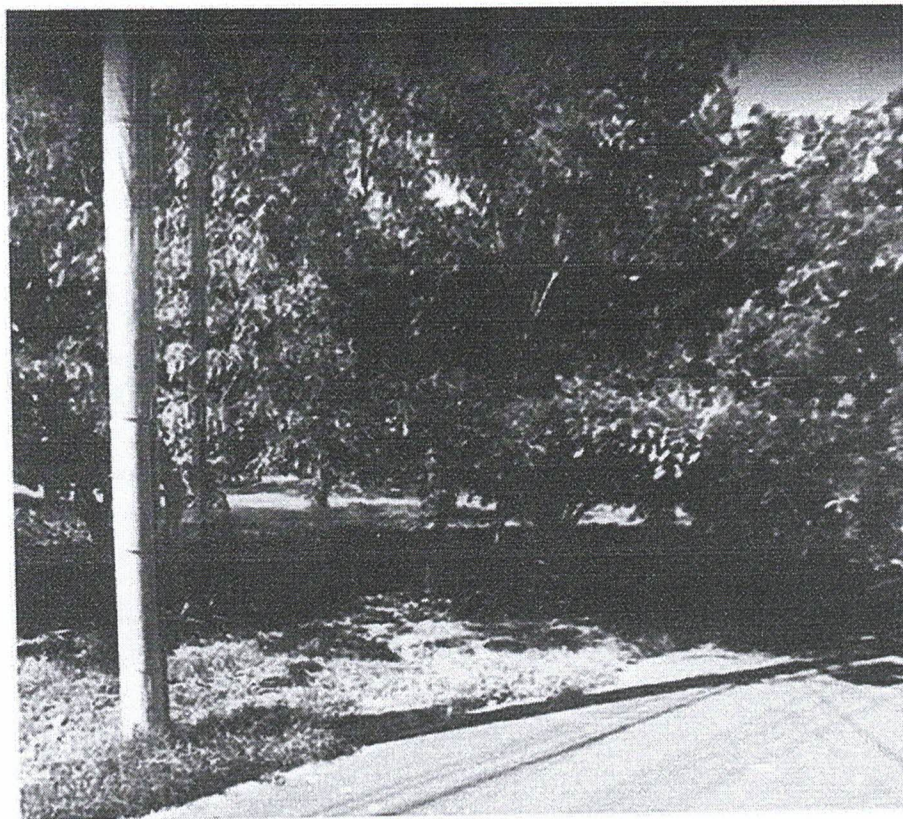
Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário III	G	14	Regular	10,00x20,00	200,00m ²



Mapa de Localização

ANEXO VII – IMÓVEL REFERENCIAL 7

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário III	G	19	Regular	10,00x20,00	200,00m ²



Mapa de Localização

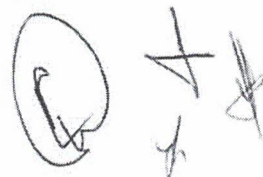
Handwritten marks including a circled 'G' and several scribbles.

ANEXO VIII – IMÓVEL REFERENCIAL 8

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário III	G	23	Regular	10,00x20,00	200,00m ²

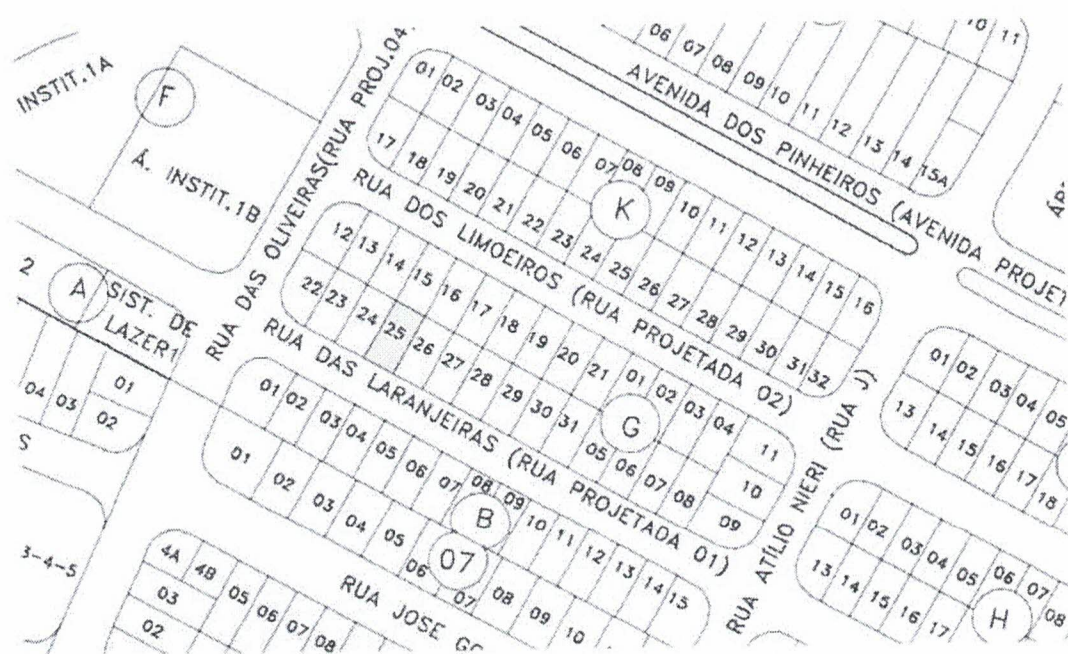


Mapa de Localização



ANEXO IX – IMÓVEL REFERENCIAL 9

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário III	G	25	Regular	10,00x20,00	200,00m ²

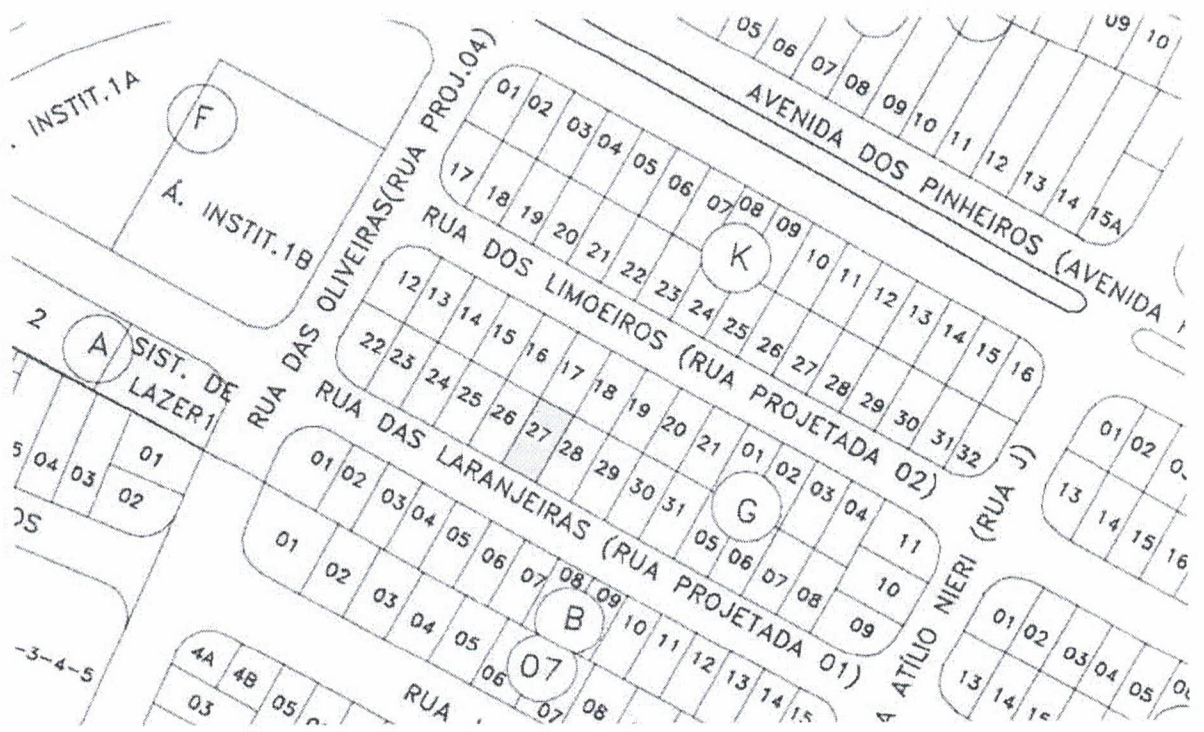


Mapa de Localização

Handwritten signatures and initials, including a circled signature and several initials.

ANEXO X – IMÓVEL REFERENCIAL 10

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário III	G	27	Regular	10,00x20,00	200,00m ²

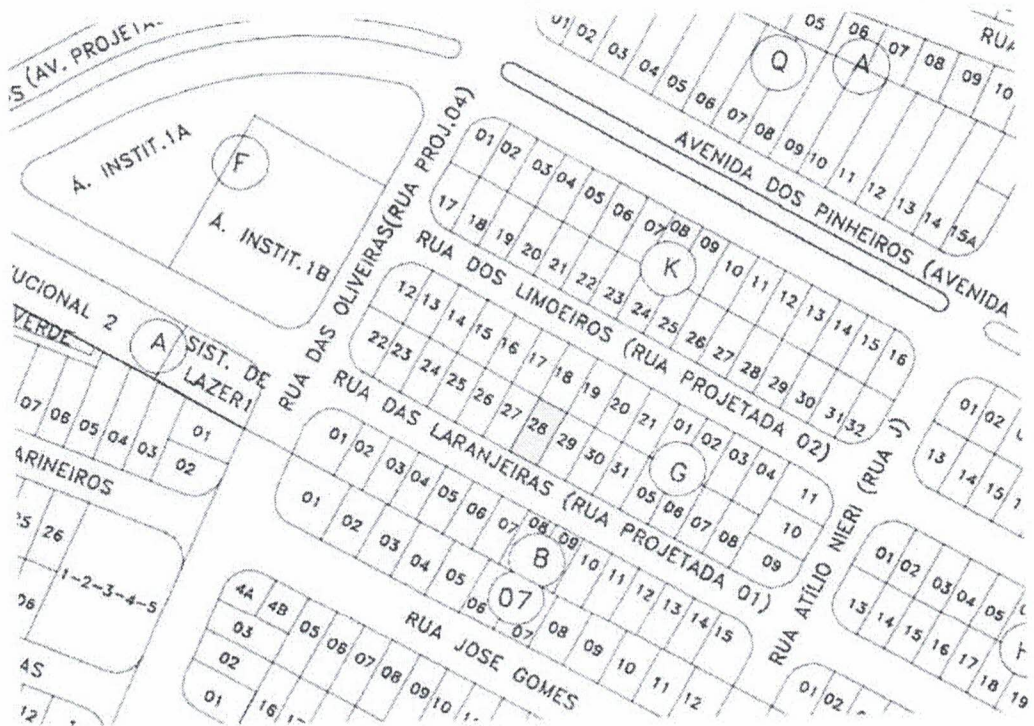
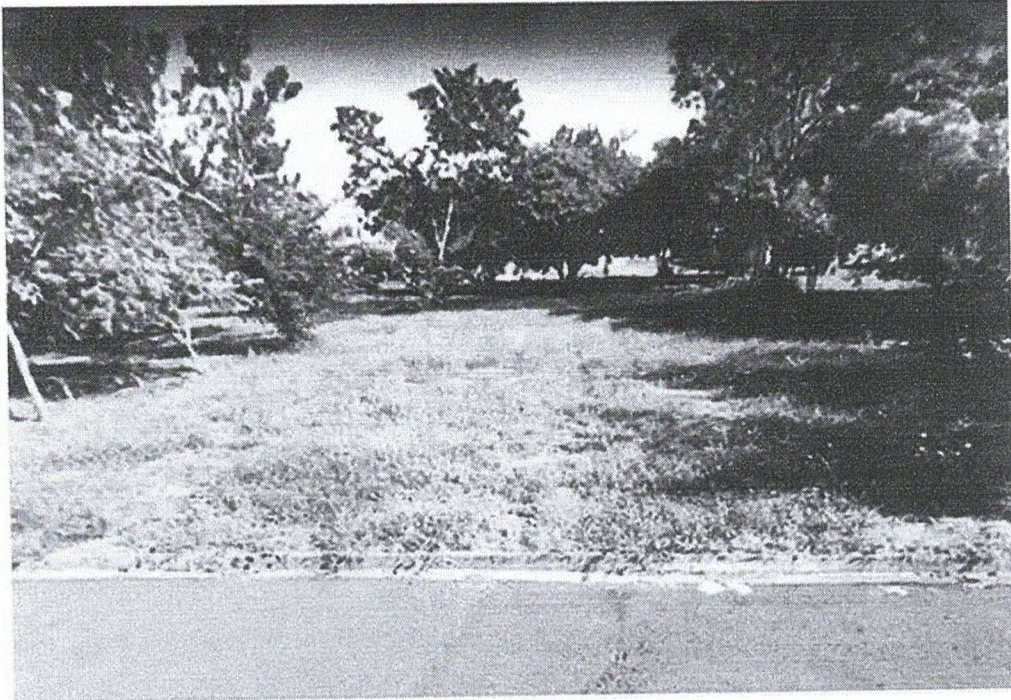


Mapa de Localização

Handwritten marks and signatures, including a circled 'F' and several scribbles.

ANEXO XI – IMÓVEL REFERENCIAL 11

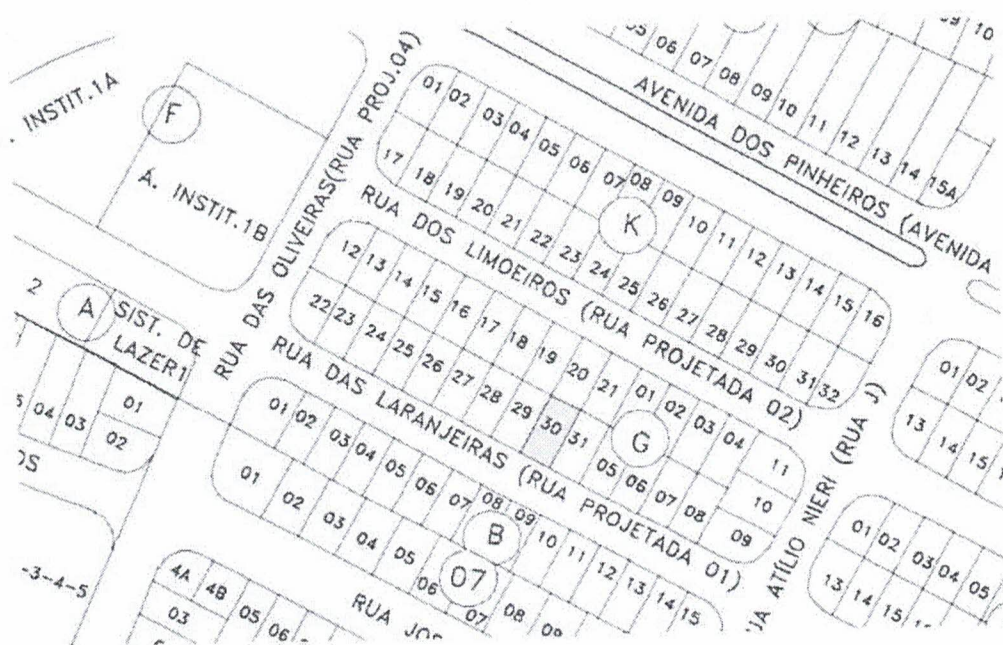
Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário III	G	28	Regular	10,00x20,00	200,00m ²



Mapa de Localização

ANEXO XII – IMÓVEL REFERENCIAL 12

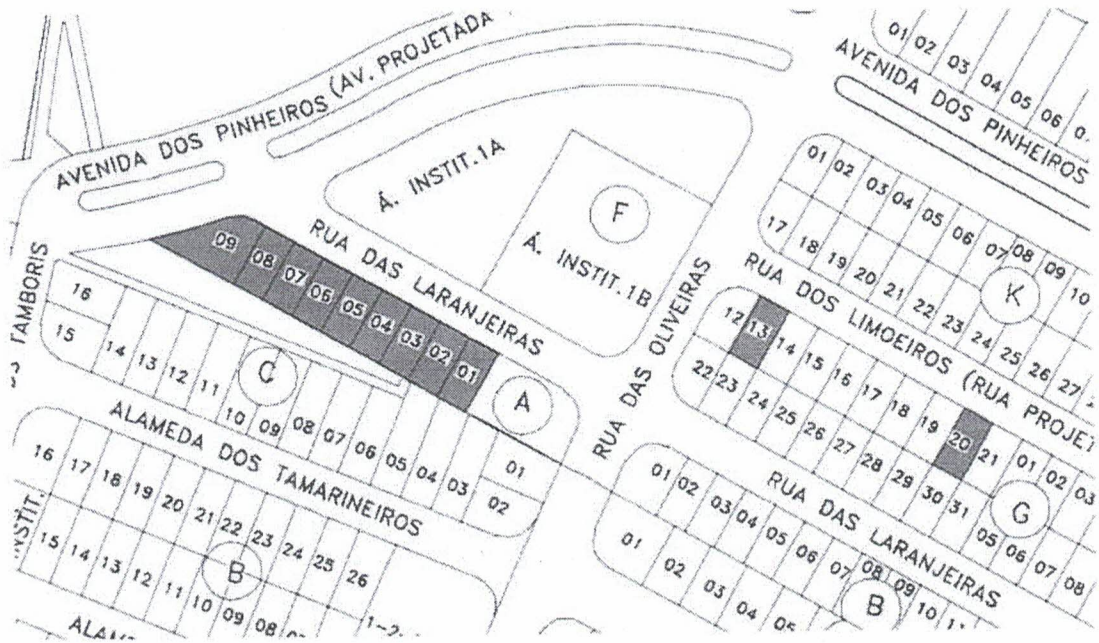
Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário III	G	30	Regular	10,00x20,00	200,00m ²



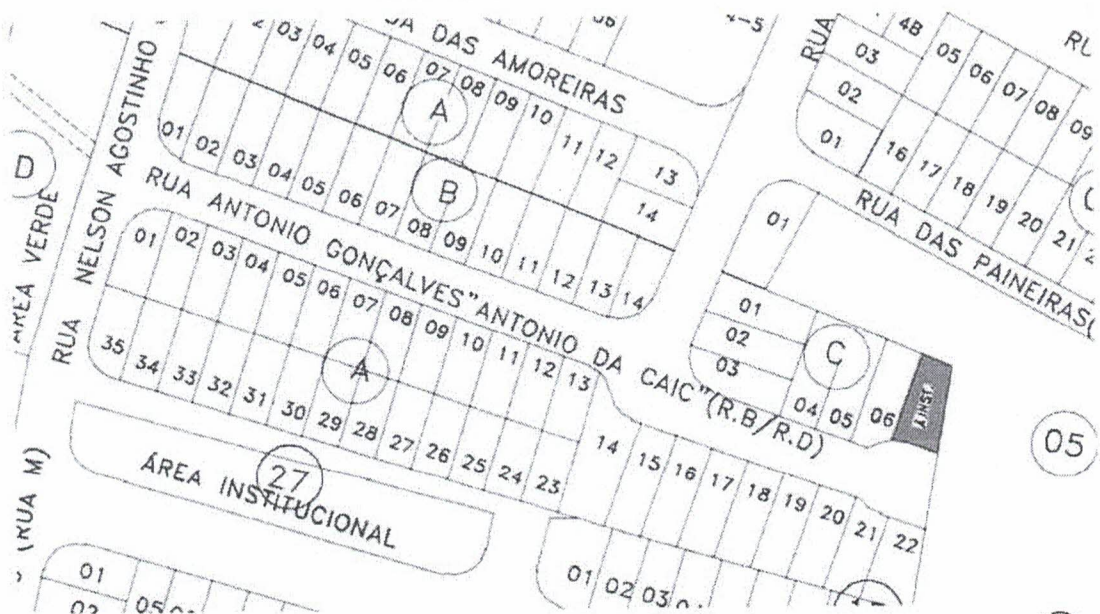
Mapa de Localização

ANEXO XIII – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS AVALIADOS

JARDIM UNIVERSITÁRIO III

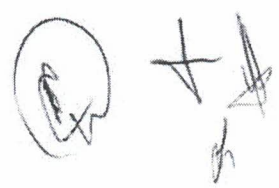
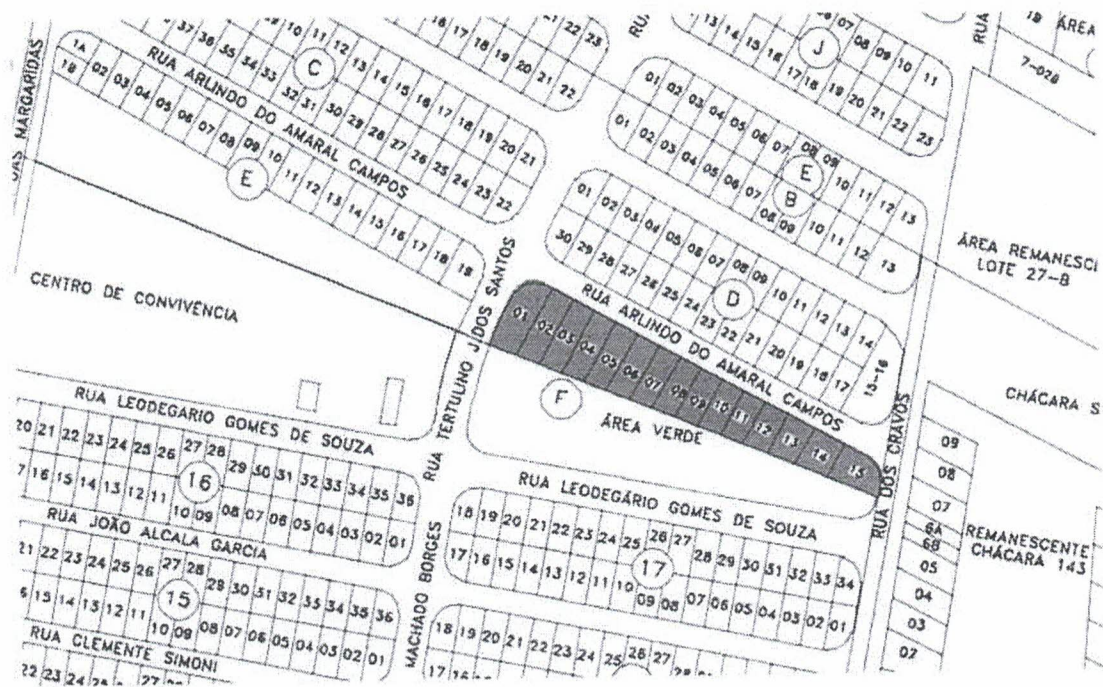


JARDIM DOS COLIBRIS



Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page, including a circled 'X' and several scribbles.

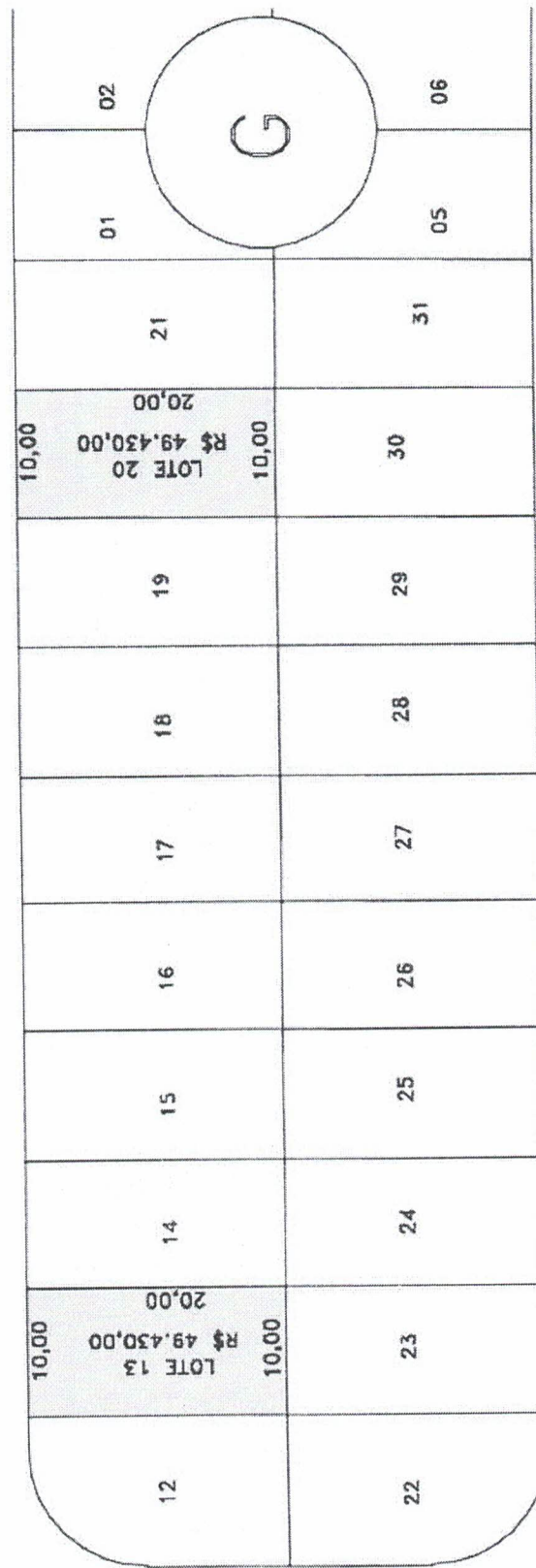
JARDIM UNIVERSITÁRIO I



ANEXO XIV – METRAGEM DOS TERRENOS AVALIADOS

JARDIM UNIVERSITÁRIO III, Quadra “G”

RUA DOS LIMOEIROS



RUA DAS OLIVEIRAS

RUA DAS LARANJEIRAS

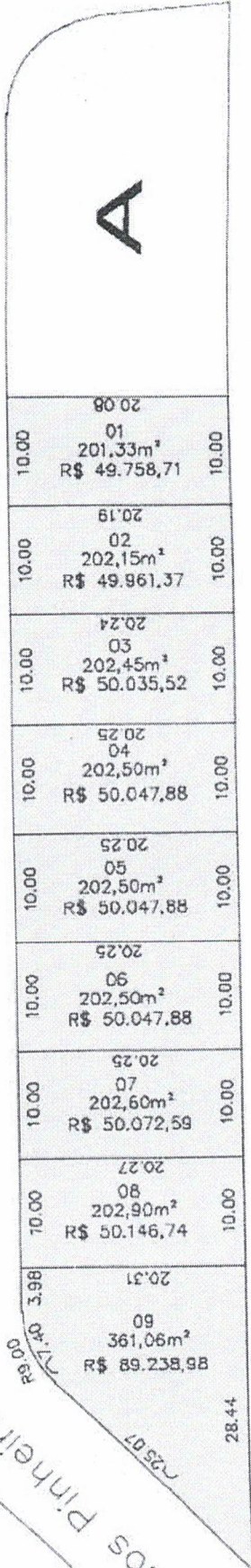
Coordenada aproximada 20°11'43"S, 50°56'11"W



JARDIM UNIVERSITÁRIO III, Quadra "A"

Rua das Oliveiras

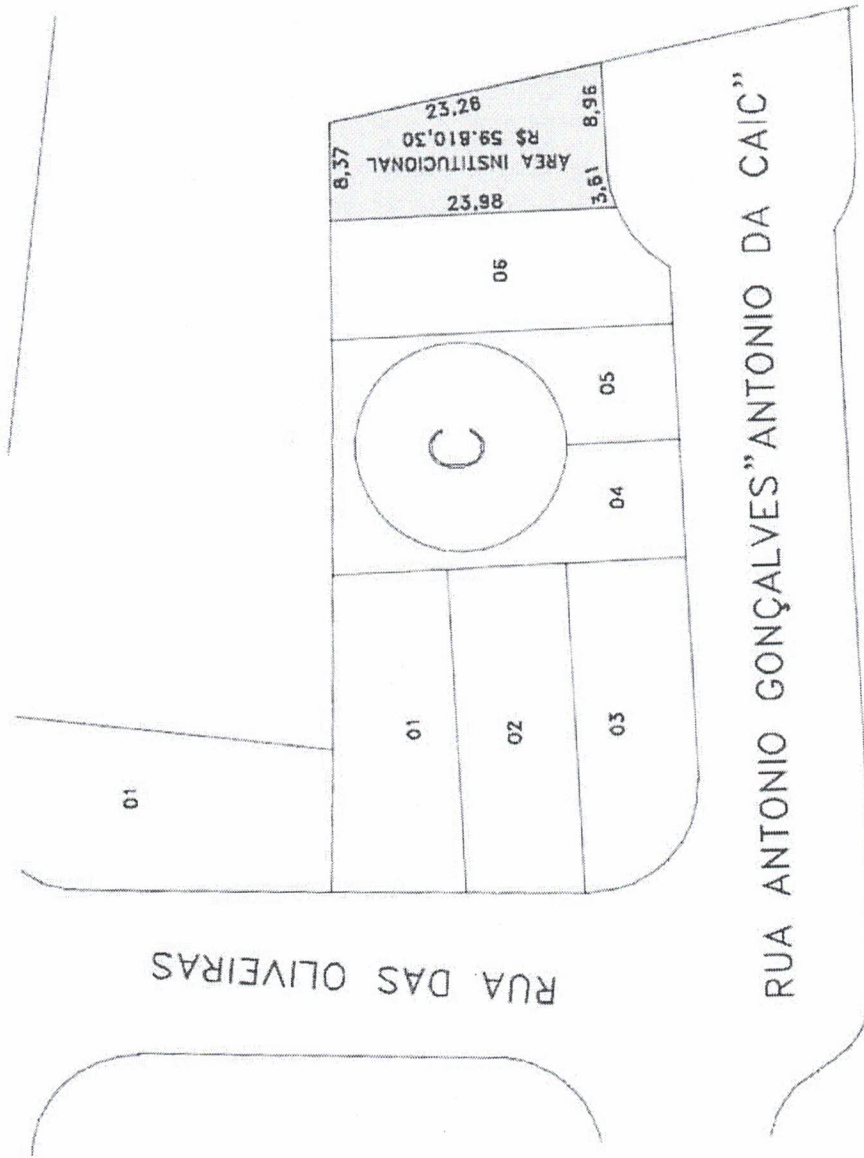
Rua das Laranjeiras



Avenida dos Pinheiros

Coordenada aproximada 20°11'46"S, 50°56'12"W

RESIDENCIAL MARQUES BENTO



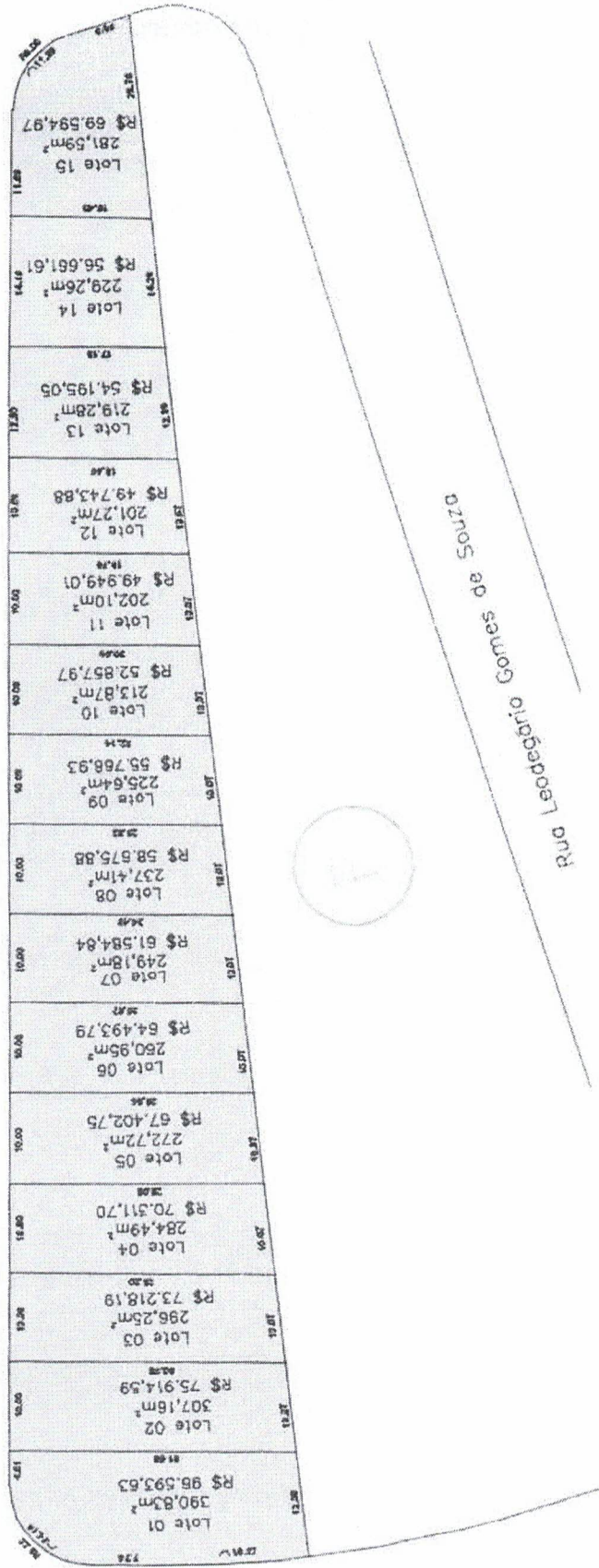
Coordenada aproximada 20°11'45"S, 50°56'04"W

(Handwritten signature)

(Handwritten initials)

JARDIM UNIVERSITÁRIO I

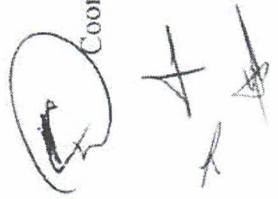
Rua Ariildo do Amaral Campos



Rua Tertulino J. dos Santos

Rua Leopoldo Gomes de Souza

Coordenada aproximada 20°1'29"S, 50°55'56"W



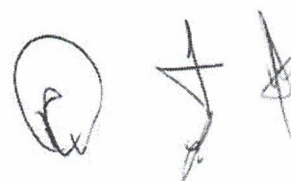
ANEXO XV - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

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

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

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

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



ANEXO XVI – ATA DE JULGAMENTO CONCORRÊNCIA Nº 09



ATA DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS REFERENTE À CONCORRÊNCIA Nº 09/2023 - EDITAL 105/2023, QUE OBJETIVA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, SEM BENFEITORIAS, PERTENCENTES À MUNICIPALIDADE.

CONCORRÊNCIA Nº 09/2023

Aos 10 dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro, às 14:00 horas, no prédio da Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul - SP, situada na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1.616, Centro, reuniu-se a **COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**, nomeada pela Portaria nº 003, de 02 de janeiro de 2024, composta pelas servidoras: **DANIELE B. GALO MENDONÇA**, **ALINE TRIVELATO BAQUEIRO DIAS** e **ALINE JULIANA DE CAMPOS VICENTE**, sob a presidência da primeira e secretariada pela segunda, para proceder a abertura dos envelopes e julgamento das propostas, referentes à **Concorrência nº 09/2023**.

No endereço, prazo e horário estabelecidos pela CPL, conforme Aviso de Retomada de Licitação, publicado no dia 09/01/2024, no Diário Eletrônico Municipal, a presidente da Comissão Permanente de Licitação deu início aos trabalhos, primeiramente constatando a ausência dos interessados.

Na sessão de abertura do presente certame que deu-se no dia 05/01/2024, a sessão fora **SUSPENSA** e os autos encaminhados para a Secretaria de Administração, que em resposta fez a remessa das respectivas leis que autorizam a venda dos lotes referente aos Loteamentos Universitário IV e Residencial Marque Bento, assim sendo, não se vislumbra impedimentos para o prosseguimento do presente procedimento.

Após estudos e consultas efetuadas na proposta apresentada e analisando o melhor preço que é o requisito do Edital da Concorrência Pública nº 09/23, resolve por declarar como **VENCEDORES**:

- Para o Lote 12 da Quadra "G", com área de 227,47m², localizado na Rua dos Limoeiros (Rua Projetada "02"), Jardim Universitário III. CAD.1157912, Matrícula nº 44.796, o Sr. **WALMIR MONTENEGRO**, brasileiro, casado, empresário, CPF. (MF) nº 387.889.851-72, RG. nº 543.712-SSP/MT, residente e domiciliado Avenida Bahia, nº 986, Rondonópolis-MS, Telefone (66) 99987-5657, no valor de **RS 59.110,00 (cinquenta e nove mil, cento e dez reais)** para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para o Lote 14 da Quadra "G", com área de 200,00m², localizado na Rua dos Limoeiros (Rua Projetada "02"), Jardim Universitário III. CAD.1157914, Matrícula nº 44.798 a Sra. **SUELI APARECIDA LEITE ROCHA**, brasileira, viúva, aposentada, CPF. (MF) nº 063.350.868-32, RG. nº 10.495.336-6, residente e domiciliado Rua Gerson P. Teixeira nº 50, Jardim Guanabara, Santa Fé do Sul-SP, Tel (17) 98149-3949, no valor de **RS 51.000,00 (cinquenta e um mil reais)**, para pagamento à vista, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para o Lote 19 da Quadra "G", com área de 200,00m², localizado na Rua dos Limoeiros (Rua Projetada "02"), Jardim Universitário III. CAD.1157919, Matrícula nº 44.803, o Sr. **CATARINO BEZERRA**, brasileiro, casado, empresário, CPF. (MF) nº 109.396.438-39, residente e domiciliado Rua Estados Unidos, nº 279, Alto da Bela Vista, Santa Fé do Sul-SP, Tel (17) 99141-7924, no valor de **RS 48.078,00 (quarenta e oito mil e setenta e oito reais)**, para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para o Lote 23 da Quadra "G", com área de 200,00m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1157923, Matrícula nº 44.803, o Sr. **WALMIR MONTENEGRO**, brasileiro, casado, empresário, CPF. (MF) nº 387.889.851-72, RG. nº 543.712-SSP/MT, residente e domiciliado Avenida Bahia, nº 986, Rondonópolis-MS, Telefone (66) 99987-5657, no valor de **RS 59.110,00 (cinquenta e nove mil, cento e dez reais)** para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;





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

Sr. **EDMILSON EURICO DE QUEIROZ**, brasileiro, solteiro, motorista, CPF. (MF) nº 278.010.378-71, residente e domiciliado Rua 27, nº 1181, Centro, Santa Fé do Sul-SP, Tel (17) 99765-8940, no valor de **RS 48.078,77 (quarenta e oito mil, setenta e oito reais e setenta e sete centavos)**, para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para o Lote 25 da Quadra "G", com área de 200,00m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1157925, Matrícula nº 44.809 a Sra. **GISONEIDE DE MELO LIMA**, brasileira, divorciada, administradora, CPF. (MF) nº 129.639.488.32, residente e domiciliado Rua Fernando de Noronha, nº 200, Jardim Monte Carlo, Santa Fé do Sul-SP, Tel (11) 99411-2786, no valor de **RS 48.078,00 (quarenta e oito mil e setenta e oito reais)**, para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para o Lote 27 da Quadra "G", com área de 200,00m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1157927, Matrícula nº 44.811, o Sr. **AGENOR RODRIGUES SALOMÃO**, brasileiro, casado, pecuarista, CPF. (MF) nº 736.858.368-20, residente e domiciliado no Sítio São João, Córrego da Estiva, Santa Fé do Sul-SP, Tel (17) 99764-1324, no valor de **RS 48.078,00 (quarenta e oito mil e setenta e oito reais)**, para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para o Lote 28 da Quadra "G", com área de 200,00m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1157928, Matrícula nº 44.812, o Sr. **VALTEIR ROSA MARIANO**, brasileiro, divorciado, educador físico, CPF. (MF) nº 836.475.112-34, residente e domiciliado Rua João Batista Guimarães, nº 525, Centro, Santa Fé do Sul-SP, Tel (17) 99747-4011, no valor de **RS 49.900,00 (quarenta e nove mil e novecentos reais)**, para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para o Lote 30 da Quadra "G", com área de 200,00m², localizado na Rua das Laranjeiras (Rua Projetada "01"), Jardim Universitário III. CAD.1157930, Matrícula nº 44.814, o Sr. **DIMER MARCOS DOMINGUES**, brasileiro, casado, aposentado, CPF. (MF) nº 059.375.558-80, residente e domiciliado na Rua Deraldo da Silva Prado, nº .617, Santa Fé do Sul-SP, (17) 99109-9074, no valor de **RS 48.078,00 (quarenta e oito mil e setenta e oito reais)**, para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para a Área Institucional B – Lote 01 da Quadra "B", com área de 261,00m², localizado na Rua Angelim, Jardim Universitário IV. CAD.1387003, Matrícula nº 45.814, a Sra. **JAQUELINE N. F. KOBAYASHI**, brasileira, casada, advogada, CPF. (MF) nº 289.963.188-84, residente e domiciliado Rua 10, nº 351, Centro Sul, Santa Fé do Sul- SP, Tel, Tel (17) 99159-7383, no valor de **RS 64.100,00 (sessenta e quatro mil e cem reais)**, para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para a Área Institucional B – Lote 02 da Quadra "B", com área de 249,61m², localizado na Rua Angelim, Jardim Universitário IV. CAD.1387001, Matrícula nº 45.815. - **DENIS HENRIQUE Q. KOBAYASHI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF. (MF) nº 223.355.168-09, residente e domiciliado Rua 10, nº 351, Centro Sul, Santa Fé do Sul- SP, Tel (17) 99159-7383, no valor de **RS 63.000,01 (sessenta e três mil reais e um centavo)**, para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;

- Para a Área Institucional B – Lote 03 da Quadra "B", com área de 238,22m², localizado na Rua Angelim, Jardim Universitário IV. CAD.1387005, Matrícula nº 45.816., o Sr. **LUIZ ANTONIO PEDRÃO**, brasileiro, casado, empresário, CPF. (MF) nº 029.358.258-02, residente e domiciliado Rua Carlos José Batista, nº 60, Vila São José, Santa Fé do Sul- SP, Tel (17) 99142-1718, que estava assim discriminada: no valor de **RS 61.010,00 (sessenta e um mil e dez reais)**, para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital;





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

• Para a Área Institucional B – Lote 04 da Quadra “B”, com área de 273,88m², localizado na Rua Angelim, Jardim Universitário IV. CAD.1387006, Matrícula nº 45.817.- - **HUMBERTO F. DE CALDAS**, brasileiro, casado, pedreiro, CPF. (MF) nº 316.481.168-33, residente e domiciliado Rua José Gomes, Santa Fe do Sul-SP, Tel (17) 99727-5265, no valor de R\$ 67.200,00 (sessenta e sete mil e duzentos reais), para pagamento em 10 vezes, conforme subitem 5.3.2 do Edital.

A CPL julga DESCLASSIFICADA a proposta apresentada pelo Sr. **VINICIUS GOMES DE O. JERONIMO**, para o Lote 27, Quadra G, do Loteamento Jardim Universitário III, nos termos do Item 7.3 do Edital, uma vez que o valor proposto é inferior ao da avaliação mercadológica.

E declarar os demais lotes DESERTOS, sendo eles:

“LOTEAMENTO JARDIM UNIVERSITÁRIO III”

- Lote 13 da Quadra “G”, com área de 200,00m², localizado na Rua dos Limoeiros (Rua Projetada “02”). CAD.1157913, Matrícula nº 44.797.
- -Lote 20 da Quadra “G”, com área de 200,00m², localizado na Rua dos Limoeiros (Rua Projetada “02”). CAD.1157920, Matrícula nº 44.804.

“RESIDENCIAL MARQUE BENTO”

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

Aguarda-se o prazo recursal previsto no artigo 109, “b”, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas posteriores alterações.

E para constar lavrou-se a presente Ata, que após lida e assinada e juntamente com os demais documentos será encaminhada ao Douto Procurador, para emissão de Parecer Jurídico nos termos do artigo 38, VI da Lei 8666/93 e posterior remessa para o Senhor Prefeito Municipal para a devida Adjudicação e Homologação, se for o caso.

CPL:

DANIELE B. G. MENDONÇA
Presidente

ALINE T. B. DIAS
Secretário

ALINE J. C. VICENTE
Membro



**ANEXO XVII - CERTIDÕES DE MATRICULAS ATUALIZADAS DOS
IMÓVEIS AVALIANDO**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



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

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 24 DE MAIO DE 2024

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	3
2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
3.1. Características dos imóveis avaliando.....	3
3.2. Descrição dos imóveis avaliando.....	3
4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO.....	5
4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO.....	5
4.2. TRATAMENTO DO IMÓVEL REFERENCIAL R1.....	6
4.3. HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO.....	8
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	9
6. CONCLUSÃO DO PTAM.....	9
ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1.....	10
ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2.....	11
ANEXO III – METRAGEM DOS TERRENOS AVALIADOS.....	12
ANEXO VII – CUB/M ² - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO.....	16
ANEXO VIII – BOLETIM ECONÔMICO – ABRIL DE 2024 (DESONERADO).....	17
ANEXO IX - CERTIDÕES DE MATRICULAS ATUALIZADAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO.....	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 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 Termo de Referência de abertura de processo licitatório na modalidade Leilão, destinado a alienação de 03 (três) terrenos localizados na Zona Predominantemente Comercial de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

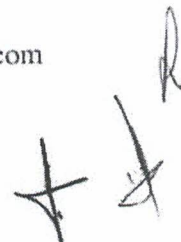
3.1. Características dos imóveis avaliando

- 3.1.1. Tipo de implantação: Rua
- 3.1.2. Cercamento: Muro de alvenaria
- 3.1.3. Uso Predominante: Residencial/Comercial
- 3.1.4. Topografia: Plana
- 3.1.5. Superfície: Seco
- 3.1.6. Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- 3.1.7. Estado do terreno: aplainado com grama
- 3.1.8. Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
- 3.1.9. Solução sanitária: esgoto encanado.
- 3.1.10. Elementos valorizantes: Localizado em Zona Comercial, próximo Avenida Principal com mercados, banco, farmácia.
- 3.1.11. Elementos desvalorizantes: Não foi observado características desvalorizantes nos imóveis avaliando.

3.2. Descrição dos imóveis avaliando

3.2.1. Lote 01-02-03-04-B da Quadra 05, com área de 361,08m², localizado na Rua 14, Jardim Prata. CAD.382902, Matrícula nº 46.331.

- Pela frente mede 10,62m (dez metros e sessenta e dois centímetros) confrontando com a Rua 14;



- Pelo lado direito de quem da Rua 14 olha para o imóvel mede 34,00m (trinta e quatro metros), confronta com o Lote 01-02-03-04-A (um-dois-três-quatro-A);
- Pelo lado esquerdo mede 34,00m (trinta e quatro metros), e confronta com o Lote 01-02-03-04-C (um-dois-três-quatro-C);
- Pelo fundo mede 10,62m (dez metros e sessenta e dois centímetros) e confronta com o Lote 01-02-03-04-D (um-dois-três-quatro-D).

3.2.2. Lote 01-02-03-04-C da Quadra 05, com área de 361,42m², localizado na Rua 14, Jardim Prata. CAD.389203, Matricula nº 46.332.

- Pela frente mede 10,63m (dez metros e sessenta e três centímetros) confrontando com a Rua 14;
- Pelo lado direito de quem da Rua 14 olha para o imóvel mede 34,00m (trinta e quatro metros), confronta com o Lote 01-02-03-04-B (um-dois-três-quatro-B);
- Pelo lado esquerdo mede 34,00m (trinta e quatro metros), e confronta com o Lote 05 (cinco);
- Pelo fundo mede 10,63m (dez metros e sessenta e três centímetros) e confronta com o Lote 01-02-03-04-D (um-dois-três-quatro-D).

3.2.3. Lote 01-02-03-04-D da Quadra 05, com área de 552,00m², localizado na Rua 33, Jardim Prata. CAD.382904, Matricula nº 46.333.

- Pela frente mede 12,00m (doze metros) confrontando com a Rua 33;
- Pelo lado direito de quem da Rua 33 olha para o imóvel mede 46,00m (quarenta e seis metros), confronta com o Lote 21 (vinte e um);
- Pelo lado esquerdo mede 46,00m (quarenta e seis metros), e confronta com os Lotes 01-02-03-04-A (um-dois-três-quatro-A), 01-02-03-04-B (um-dois-três-quatro-B) e 01-02-03-04-C (um-dois-três-quatro-C);
- Pelo fundo mede 12,00m (doze metros) e confronta com o parte do Lote 10 (dez).

4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Foram encontrados apenas dois imóveis referenciais, situados nas proximidades dos imóveis avaliados, compartilhando das mesmas características, conforme segue abaixo.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Cadastro Imobiliário	Formato	Dimensões (m)	Área (m ²)
R1	JM Negócios Imobiliários	(17) 3631-6003	Rua 14	Jardim Prata	07	07	385700	regular	10,00x34	340,00
R2	Eder Sorato/Valmir Marin	(17) 99717-5177	Rua 31	Jardim Prata	01	33	378900	regular	12,00x46,00	552,00

O imóvel R1, trata-se de um imóvel residencial edificado estando anunciado para venda. Localiza-se na Rua 14 sobre o lote 07 da quadra 07, distante aproximadamente 128,00 metros dos imóveis avaliando. Está implantado em rua, com uso residencial, entretanto esta sobre a Zona Predominantemente Comercial, possui topografia plana, superfície seca, posicionado no meio da quadra, está no mesmo nível da rua, compartilha dos mesmos serviços públicos dos imóveis avaliando. Este imóvel possui uma construção residencial de 183,83 m², com projeto de construção aprovado em 1987, estando com 37 anos de existência. Seu valor de anúncio é de R\$ 290.000,00. Tendo em vista a situação de "avaliando não edificado e imóvel referencial edificado", iremos realizar os tratamentos específicos para tornar esta amostra adequada para utiliza-la nesta avaliação.

Já o imóvel R2, trata-se de um imóvel comercializado com características muito próximas dos imóveis avaliando, estando distante apenas 124,00 metros e compartilhando as mesmas características. Este imóvel foi vendido pelo valor de R\$ 205.000,00. Atualmente esta sendo edificado com um prédio residencial multifamiliar, porém iremos considerar como imóvel não edificado que era as condições de quando foi negociado.

4.2. TRATAMENTO DO IMÓVEL REFERENCIAL R1

4.2.1. Imóvel: Residencial

4.2.2. Tipo: Casa

4.2.3. Padrão: Econômico

4.2.4. Vida útil: 70 anos

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

4.2.6. Padrão de Custo Unitário Básico: R1-N (R1 Normal)

4.2.7. CUB - Custo unitário básico no Estado de São Paulo, abril de 2024: R\$ 2.190,01

Valor da Edificação: área edificada x CUB $\Leftrightarrow 183,83\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.190,01 = \text{R\$ } 402.589,54$
CUB atual

Percentual de Vida útil: $\frac{\text{idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100 \Leftrightarrow \frac{37}{70} \times 100 = \underline{52,85}$

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 52,85%. Aplicando os resultados a Tabela de Ross-Heidecke conforme demonstrado na figura abaixo, foi possível encontrar o percentual de depreciação, sendo 41,90% que será utilizado sobre o valor da edificação com CUB atual.

Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis

% DE VIDA 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	28,00	28,00	29,90	33,90	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,10	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	45,60	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

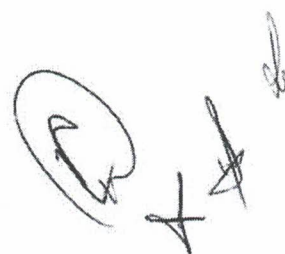
Valor Homogeneizado: Valor do Imóvel – $\frac{(\text{Valor do imóvel} \times \text{fator Ross-Heidecke})}{100}$

$$402.589,54 - \frac{(402.589,54 \times 41,90)}{100} = 233.904,52$$

Logo obtemos um valor da edificação de R\$ 233.904,52, o qual deverá ser subtraído do valor ofertado, como segue abaixo:

$$\text{R\$ } 290.000,00 - \text{R\$ } 233.904,52 = \text{R\$ } 56.095,48$$

Sendo assim o valor a ser atribuído ao imóvel R1 é R\$ 56.095,48.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

4.3. HOMOGENIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Valorizantes/ Desvalorizantes	Homogeneização	Preço homogeneizado	M2	Preço/m2
R1	R\$290.000,00	Anuncio	-	- 233.904,52	R\$ 56.095,48	340,00	R\$ 164,99
R2	R\$205.000,00	Vendido	-	-	R\$ 205.000,00	552,00	R\$ 371,38

- Não foram encontrados fatores valorizantes ou desvalorizantes sobre os imóveis referenciais

Valor Médio por m²: $\frac{164,99+371,38}{2} = R\$ 268,18$

(3)

A ~~AS~~ 3

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

DESCRIÇÃO	TAMANHO M ²	VALOR RS/M2	VALOR FINAL
Lote 01-02-03-04-B da Quadra 05, Jardim Prata	361.08	268.18	RS 96.834,43
Lote 01-02-03-04-C da Quadra 05, Jardim Prata	361.42	268.18	RS 96.925,62
Lote 01-02-03-04-D da Quadra 05, Jardim Prata	552.00	268,18	RS 148.035,56

6. CONCLUSÃO DO PTAM

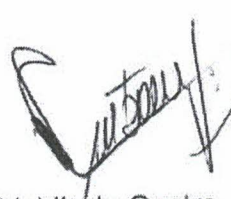
A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, tomou a decisão acerca dos valores a serem praticados na venda dos terrenos supra referenciados mediante processo licitatório a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

Foram encontrados apenas dois imóveis nas proximidades que compartilham das mesmas características dos imóveis avaliando, realizando a devida homogeneização de valores obteve-se o valor médio do m² no local de R\$ 268,18/m².

Aplicando-se o valor médio do m² sob a área dos terrenos objeto de avaliação, encontrou-se o valor a ser praticado no Leilão para cada imóvel, logo subsidiando processo licitatório a ser aberto pela Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.


Braz Odair Bello
CRECI nº 242351

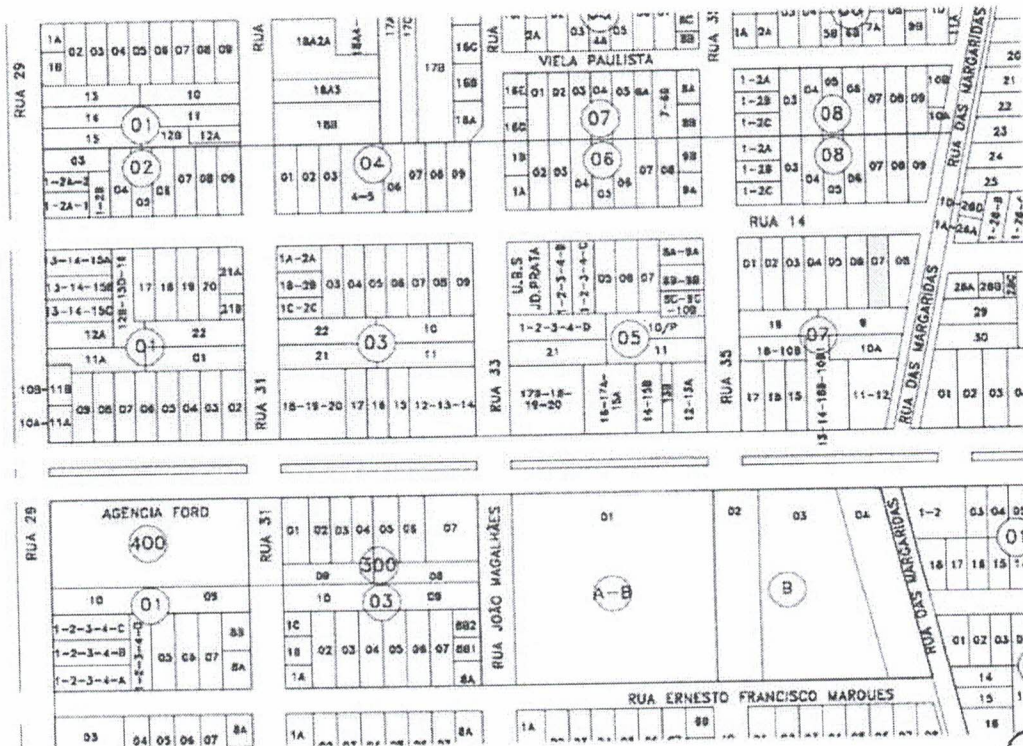
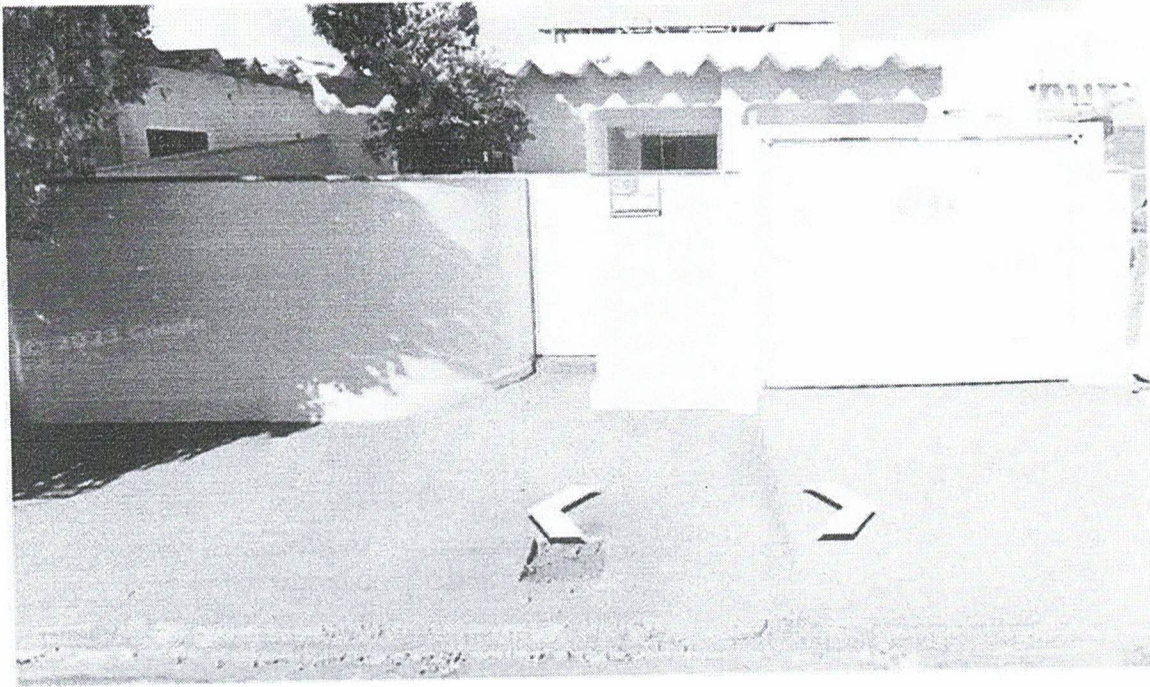

Ivan Cesar Previato Lucheti
CRECI nº 251698


Valdir de Castro
CRECI nº 252414

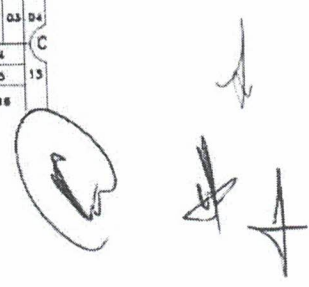

Willyan Wilson Milan
CRECI nº 247867

ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL I

Bairro	Quadra	Lote	Cadastro	Dimensões	Área
Jardim Prata	07	07	385700	10,00x34,00m	340,00m ²

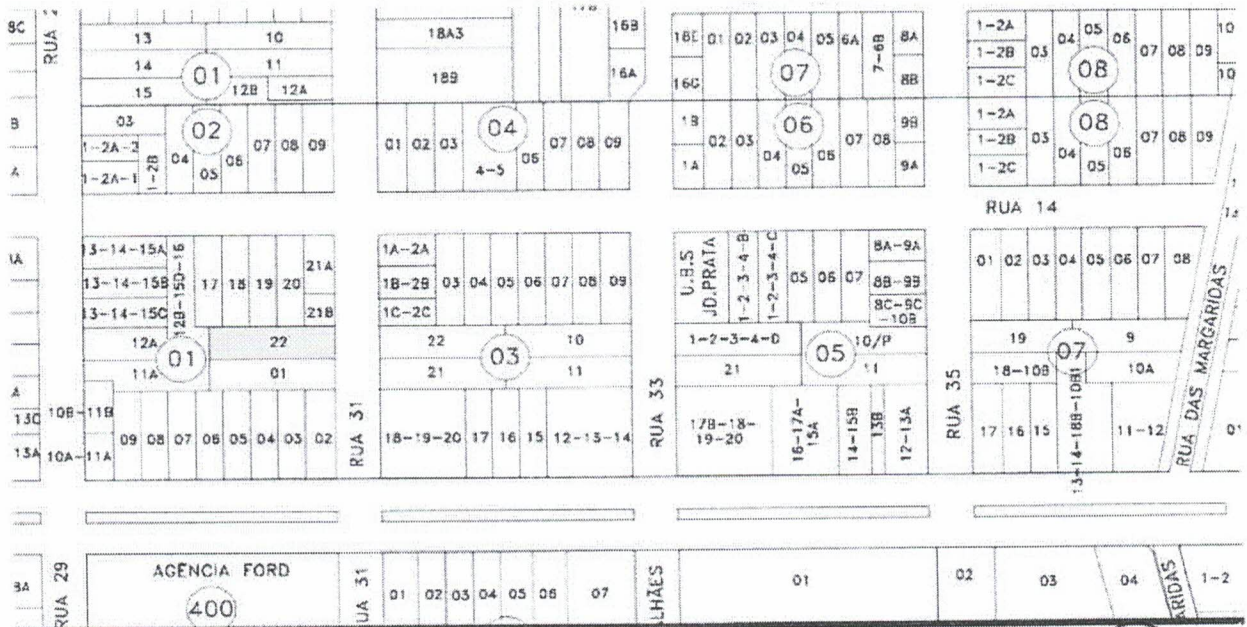
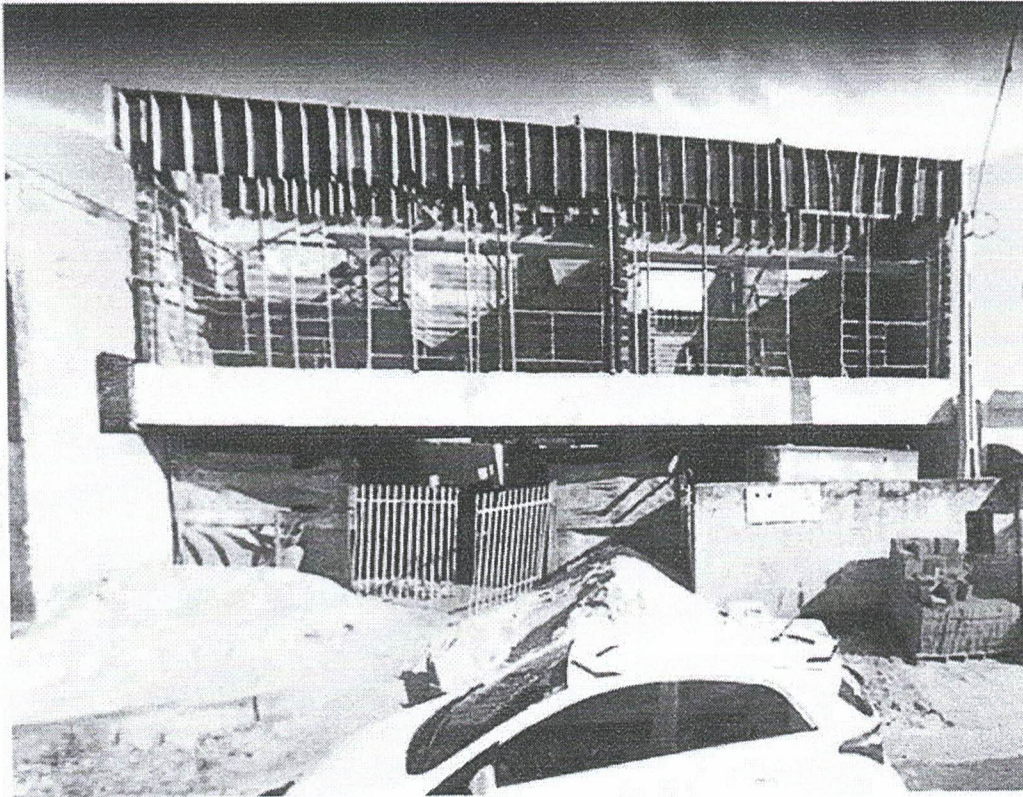


Mapa de Localização



ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Prata	01	22	Regular	12,00x46,00m	552,00m ²



Mapa de Localização

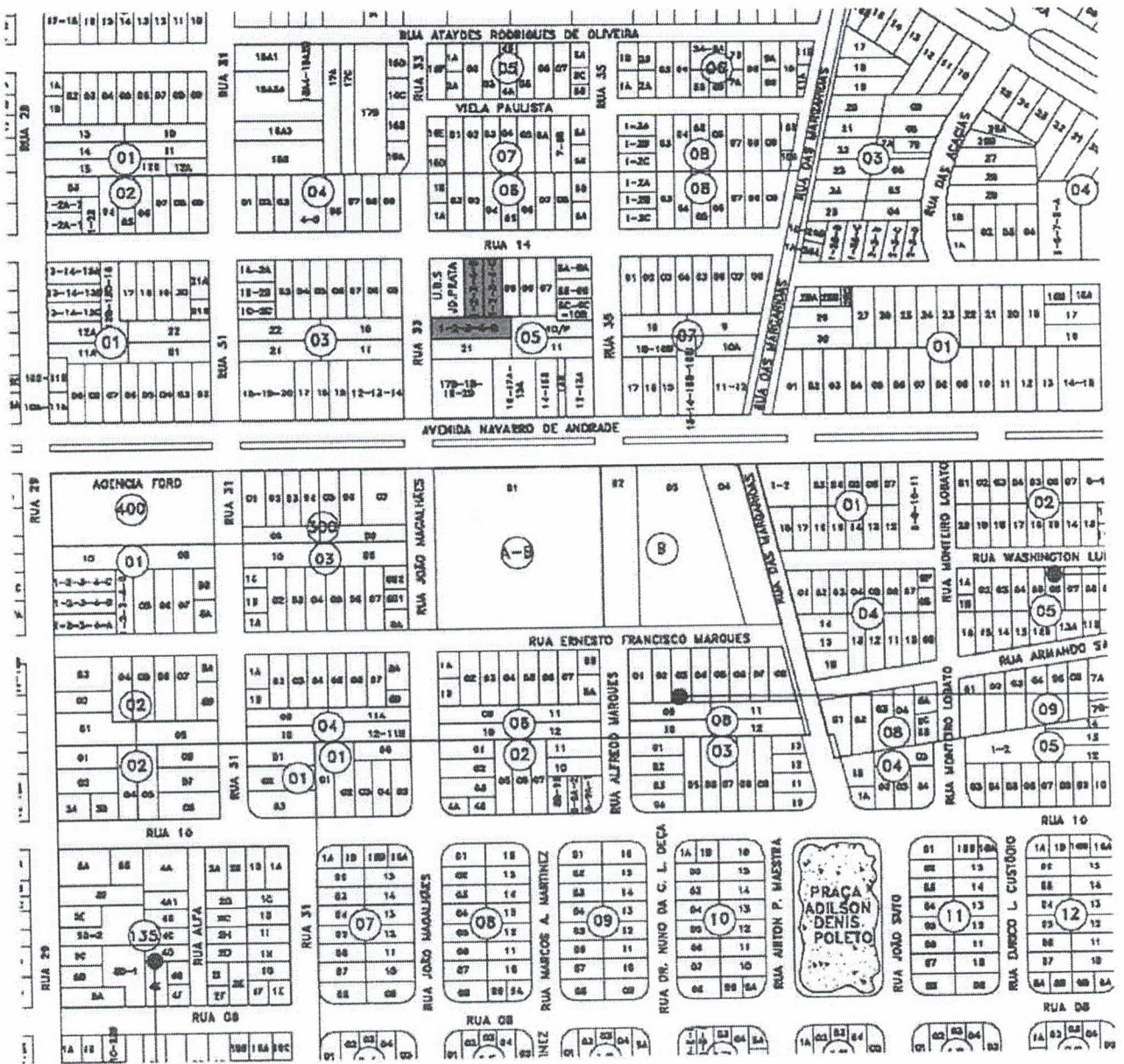
ANEXO III – METRAGEM DOS TERRENOS AVALIADOS

06				
05			12.00	
10.63	34.00 1-2-3-4-C 361,42m ² R\$ 96.925,62	10.63		46.00
10.62	34.00 1-2-3-4-B 361,08m ² R\$96.834,43	10.62	1,2,3,4-D 552,00m ² R\$ 148.035,56	
	1-2-3-4-A		46.00 12.00	21

Coordenada aproximada 20°11'51"S, 50°55'34"W

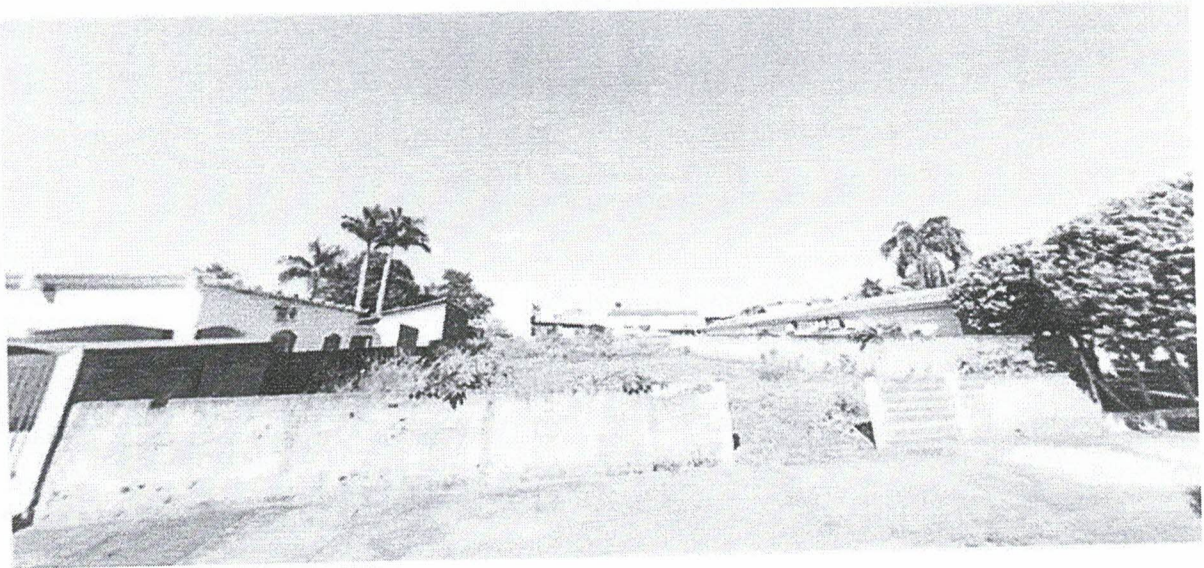
AA

ANEXO IV - MAPA DOS IMÓVEIS AVALIANDO



Handwritten signature and initials, including a large stylized 'A' and other marks.

ANEXO V – FOTO E SITUAÇÃO IMÓVEIS AVALIANDOS



Handwritten marks including a circled '2' and several checkmarks.

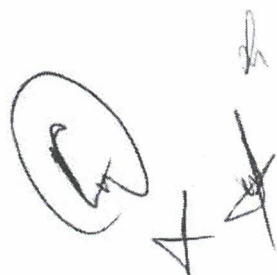
ANEXO VI - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

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 initials at the bottom right of the page. There is a large circular mark containing a signature, and several other smaller signatures and initials scattered around it.

ANEXO VII – CUB/M² - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

h
A
A

CUB/m²

Custo Unitário Básico

Indicador dos custos do setor da Construção Civil



Comissão Brasileira de Índices de Custos da Indústria da Construção

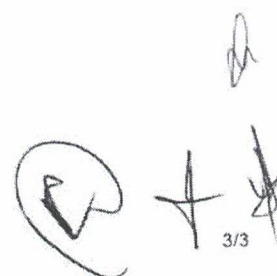
Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006

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 suite 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 suite 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 suite, 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 (m²)	Área Equivalente (m²)
	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 suite, 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 suite 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 suite, 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 suite 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.



3/3

ANEXO VIII – BOLETIM ECONÔMICO – ABRIL DE 2024 (DESONERADO)

ph
+ +

Boletim Econômico - abril de 2024(desonerado)

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

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,49	0,00
Pedreiro	10,36	0,00
Carpinteiro	10,43	0,00
Armador	10,62	0,00
Eletricista	10,86	0,00
Encanador	10,68	0,00
Pintor	10,76	0,00

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

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	62,59	0,00



Boletim Econômico - abril 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
abr/23	174,75	0,27	0,01	7,29	168,02	0,73	0,88	10,93	184,43	-0,25	-0,99	3,16	161,34	0,00	0,00	9,91
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	0,06	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	4,85	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	0,06	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

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	973,29	53,15
Material	804,24	43,92
Despesas Administrativas	53,76	2,94
Total	1.831,29	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,68%

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

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.805,01	0,13	R-1	2.190,01	0,05	R-1	2.676,84	0,06
PP-4	1.692,23	0,17	PP-4	2.089,63	0,06	R-8	2.170,53	0,03
R-8	1.617,94	0,13	R-8	1.831,29	0,05	R-16	2.347,12	0,06
PIS	1.245,31	0,22	R-16	1.780,15	0,07			

(*) 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 6.3.5 da NBR 12.721/06

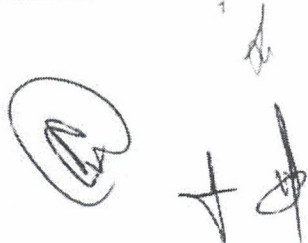
Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2024 em R\$/m²

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

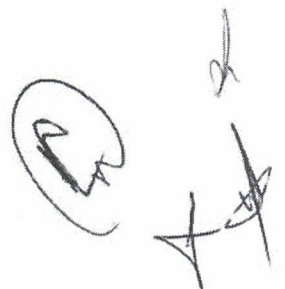
	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	2.128,86	0,09	CAL-8	2.256,96	0,08
CSL-8	1.837,10	0,03	CSL-8	1.983,28	0,04
CSL-16	2.449,04	0,06	CSL-16	2.640,16	0,06
RP1Q	1.932,99	0,09			
GI	1.045,25	0,00			

(*) 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

1



**ANEXO IX - CERTIDÕES DE MATRICULAS ATUALIZADAS DOS IMÓVEIS
AVALIANDO**

Handwritten signature and initials in the bottom right corner. The signature is enclosed in a circle, and there are additional initials or marks to its right.



CERTIDÃO

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

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASILEIRO
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):119719.2.0046331-76

Santa Fé do Sul, 24 de Abril de 2024



DENOMINAÇÃO: LOTE 01-02-03-04-B da QUADRA 05.

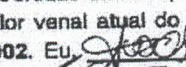

LOCALIZAÇÃO: RUA 14 - JARDIM PRATA.

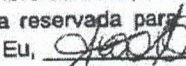
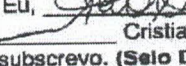
MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul - SP.

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel urbano, de formato regular, com as seguintes características e confrontações: pela frente, medindo 10,62 metros, confronta com a Rua 14; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 34,00 metros, confronta com o Lote nº 01-02-03-04-A; pelo lado esquerdo, também de quem da rua olha para o imóvel, medindo 34,00 metros, confronta com o Lote nº 01-02-03-04-C; e, finalmente pelos fundos, medindo 10,62 metros, confronta com o Lote nº 01-02-03-04-D, perfazendo uma área total de 381,08 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 1816, em Santa Fé do Sul/SP..

REGISTRO ANTERIOR: Abertura da Matrícula nº 46.046, de 27 de novembro de 2023, desta Serventia. Eu,  Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu,  Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Prenotação nº 141.287, de 26 de Março de 2024) (Selo Digital nº 1197193F10A00000155346247)

"AV.01/M.46.331". Em 24 de Abril de 2024. (Prenotação nº 141.287, de 26 de março de 2024) - **GADASTRO MUNICIPAL** - Extrai-se da Certidão emitida pelo Município de Santa Fé do Sul-SP, de 25 de março de 2024, relativa ao valor venal atual do imóvel desta Matrícula, que ele está cadastrado no Município com o nº 382902. Eu,  Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu,  Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193F10A00000155345249)

"AV.02/M.46.331". Em 24 de Abril de 2024. (Prenotação nº 141.287, de 26 de Março de 2024) - **TRANSPORTE: DESAFETAÇÃO** - Proceda-se a esta averbação, para fins de transporte da Averbação AV.01, da Matrícula 46046, tendo por objeto a Desafetação do imóvel passando a Bem Dominical, sobre o imóvel da presente Matrícula, cujo teor é: " Pelo Requerimento, de 28 de novembro de 2023, nos termos da Lei Municipal nº 4.561 de 16 de novembro de 2023, averba-se que o imóvel desta Matrícula foi **DESAFETADO** de sua finalidade, área reservada para praça (categoria Domínio Público) passando a Bem Dominical do proprietário". Eu,  Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu,  Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A0000015534424D)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3GWDS-4CSP6-VC9Q6-SPQNM>

ONR

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

SACC

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

11971-9-AA 195631

11971-9-195001-197000-0224

11971-9-195001-197000-0224



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3GWDS-4CSP6-VC9Q6-SPQNM>

CERTIDÃO - Pedido: 73482	CUSTAS		
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 46331, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emolumentos	42,22	
	Estado	0,00	
	Sec. Fazenda	0,00	
	Registro Civil	0,00	
	Trib. Justiça	0,00	
	Ministério Público	0,00	
	Imposto Municipal	0,00	
	TOTAL	42,22	
	PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:	
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL)	
	João Marcelo Pinto Paulon Escrivente		
Santa Fé do Sul, 30 de abril de 2024			



SELO DIGITAL

1197193F30E0000114616247

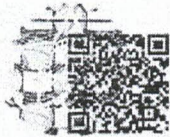
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

...e.onr

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

SABC

Serviço de Atendimento
Sistema de Assinatura



REPÚBLICA FEDERATIVA
 DO BRASIL
 Valide aqui
 este documento

CERTIDÃO

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



Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0046332-73

Santa Fé do Sul, 24 de Abril de 2024

DENOMINAÇÃO: LOTE 01-02-03-04-C da QUADRA 05.

LOCALIZAÇÃO: RUA 14 - JARDIM PRATA.

MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul - SP.

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel urbano, de formato regular, com as seguintes características e confrontações: pela frente, medindo 10,63 metros, confronta com a Rua 14; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 34,00 metros, confronta com o Lote nº 01-02-03-04-B; pelo lado esquerdo, também de quem da rua olha para o imóvel, medindo 34,00 metros, confronta com o Lote nº 05; e, finalmente pelos fundos, medindo 10,63 metros, confronta com o Lote nº 01-02-03-04-D, perfazendo uma área total de 361,42 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: Abertura da Matrícula nº 46.046, de 27 de novembro de 2023, desta Serventia. Eu, Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Prenotação nº 141.287, de 26 de março de 2024) (Selo Digital nº 1197193F10A0000015834324D)

"AV.01/M.46.332". Em 24 de Abril de 2024. (Prenotação nº 141.287, de 26 de março de 2024) - **CADASTRO MUNICIPAL** - Extraí-se da Certidão emitida pelo Município de Santa Fé do Sul-SP, de 25 de março de 2024, relativa ao valor venal atual do imóvel desta Matrícula, que ele está cadastrado no Município com o nº 389203. Eu, Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193F10A0000015534224F)

"AV.02/M.46.332". Em 24 de Abril de 2024. (Prenotação nº 141.287, de 26 de Março de 2024) - **TRANSPORTE: DESAFETAÇÃO** - Proceda-se a esta averbação, para fins de transporte da Averbação AV.01, da Matrícula 46046, tendo por objeto a Desafetação do imóvel passando a Bem Dominical, sobre o imóvel da presente Matrícula, cujo teor é: " Pelo Requerimento, de 28 de novembro de 2023, nos termos da Lei Municipal nº 4.561 de 16 de novembro de 2023, averba-se que o imóvel desta Matrícula foi **DESAFETADO** de sua finalidade, área reservada para praça (categoria Domínio Público) passando a **Bem Dominical** do proprietário". Eu, Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A0000015534124J)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZD8TD-CRFFD-MM9VA-HJDGR>

ONR

Documento assinado digitalmente

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

saec

195628

11971-9-AA

11971-9-197066-0274





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZD8TD-CRFFD-MM9VA-HJDGR>

CERTIDÃO - Pedido: 73482	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 46332, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emolumentos 42,22
	Estado 0,00
	Sec. Fazenda 0,00
	Registro Civil 0,00
	Trib. Justiça 0,00
	Ministério Público 0,00
	Imposto Municipal 0,00
TOTAL 42,22	
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento 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, 30 de abril de 2024	



SELO DIGITAL

1197193F30E00000114617245

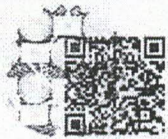
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tsp.jus.br>

saec

Sistema de Atendimento ao Cidadão

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

ONR

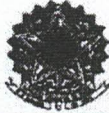


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BR/Valide aqui
este documento



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

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0046333-70

Santa Fé do Sul, 24 de Abril de 2024

DENOMINAÇÃO: LOTE 01-02-03-04-D da QUADRA 05.

LOCALIZAÇÃO: PROLONGAMENTO DA RUA 33 - JARDIM PRATA.

MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul - SP.

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel urbano, de formato regular, com as seguintes características e confrontações: pela frente, medindo 12,00 metros, confronta com o Prolongamento da Rua 33; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 46,00 metros, confronta com o Lote nº 21; pelo lado esquerdo, também de quem da rua olha para o imóvel, medindo 46,00 metros, confronta com os Lotes nº 01-02-03-04-A; nº 01-02-03-04-B e nº 01-02-03-04-C e lote 05(Matricula 5.027); e, finalmente pelos fundos, medindo 12,00 metros, confronta com a parte do Lote nº 10, perfazendo uma área total de 552,00 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: Abertura da Matrícula nº 46.046, de 27 de novembro de 2023, desta Serventia. Eu, Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Prenotação nº 141.287, de 26 de março de 2024) (Selo Digital nº 1197193F10A0000015534024J)

"AV.01/M.46.333". Em 24 de Abril de 2024. (Prenotação nº 141.287, de 26 de março de 2024) - **CADASTRO MUNICIPAL** - Extraí-se da Certidão emitida pelo Município de Santa Fé do Sul-SP, de 25 de março de 2024, relativa ao valor venal atual do imóvel desta Matrícula, que ele está cadastrado no Município com o nº 382904. Eu, Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193F10A00000155339242)

"AV.02/M.46.333". Em 24 de Abril de 2024. (Prenotação nº 141.287, de 26 de Março de 2024) - **TRANSPORTE: DESAFETAÇÃO** - Procede-se a esta averbação, para fins de transporte da Averbação AV.01, da Matrícula 46046, tendo por objeto a Desafetação do imóvel passando a Bem Dominical, sobre o imóvel da presente Matrícula, cujo teor é: " Pelo Requerimento, de 28 de novembro de 2023, nos termos da Lei Municipal nº 4.561 de 16 de novembro de 2023, averba-se que o Imóvel desta Matrícula foi **DESAFETADO** de sua finalidade, área reservada para praça (categoria Domínio Público) passando a **Bem Dominical** do proprietário". Eu, Juliana Mingatti Cecilio, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A00000155338246)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XRRZ-T5C67-EL5AN-Q6MCP>

ONR

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

saec

11971-9 - AA 195627

11971-9-195001-197006-0224



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XRRZ-T5C67-EL5AN-Q6MCP>

CERTIDÃO - Pedido: 73482	CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 46333, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emolumentos 42,22	
	Estado 0,00	
	Sec. Fazenda 0,00	
	Registro Civil 0,00	
	Trib. Justiça 0,00	
	Ministério Público 0,00	
	Imposto Municipal 0,00	
	TOTAL 42,22	
	PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/88, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) João Marcio Pinto Pauton Escrivente
Santa Fé do Sul, 30 de abril de 2024		



SELO DIGITAL

1197193F30E0000114618243

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

saec

Sistema Assinador
de Documentos

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

.o.onr