



**LEI Nº 5.045, DE 25 DE MARÇO DE 2026.**

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

**Art. 9º** Os recursos arrecadados após a efetivação da alienação, que trata o art. 1º, serão aplicados nos termos da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1.964 e demais normas pertinentes.

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

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 25 de março de 2026.

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

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**Sítio Grande Lago, Gleba “A”, Águas Claras**



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

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



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



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



[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)  
[facebook.com/pref.santafedosul](https://facebook.com/pref.santafedosul)





## SUMÁRIO

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE</b> .....	6
<b>2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO</b> .....	6
<b>3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO</b> .....	6
<b>4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO</b> .....	7
Tabela: Imóveis Referenciais .....	8
<b>4.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO</b> .....	9
<b>5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO</b> .....	10
Tabela: Valor de Mercado.....	10
<b>6. CONCLUSÃO DO PTAM</b> .....	10
<b>APÊNDICE</b> .....	11
<b>APÊNDICE I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO</b> .....	12
<b>APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</b> .....	13
<b>APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO</b> .....	14
<b>APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1</b> .....	17
<b>APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2</b> .....	19
<b>APÊNDICE VI – CURRÍCULO DOS AVALIADORES</b> .....	19
<b>ANEXOS</b> .....	21
• <b>CERTIDÃO MATRICULA IMÓVEL AVALIANDO</b> .....	21
• <b>CERTIDÃO NEGATIVA DE DEBITOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO</b> .....	21
• <b>DECRETO Nº 3482, DE 28 DE MARÇO DE 2014</b> .....	21
• <b>CERTIDÃO MATRICULA IMÓVEL REFERENCIAL 2</b> .....	21





## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

## 2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

Instrução técnica para elaboração de Termo de Referência de abertura de processo licitatório na modalidade Leilão, destinado a alienação de imóvel pertencente a Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, denominado Sítio Grande Lago Gleba “A”, localizado no Córrego da Forquilha, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

## 3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

**Denominação:** Sítio Grande Lago Gleba “A”

**Localização:** Avenida Manuel de Matos, Córrego da Forquilha

**Circunscrição:** Santa Fé do Sul – SP

**Matricula:** 26.257

**Cadastro Imobiliário:** 1363401

**Área Territorial:** 56.874,62m<sup>2</sup>

**Característicos:** “Gleba “A”, imóvel com área de 5,68,7461 há (cinco hectares, sessenta e oito ares e setenta e quatro centiares), ou sejam, 2,35 alqueires paulista, dentro das seguintes características e confrontações:- “Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-12, cravado na margem da Cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira junto a cerca de divisa com terras pertencentes a Domingos Bernardelle da Costa (Matricula nº 7.638) daí segue margeando pela cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, com os seguimentos e distâncias, rumo N-52°11’28”-E na distância de 46,41 metros, até encontrar o vértice P-11, daí deflete à direita e segue com rumo N-67°42’01”-E, na distância de 47,72 metros até encontrar o vértice P-10; daí deflete a esquerda com o rumo N-01°52’57”-W na distância de 13,60 metros até encontrar o vértice P-09; daí deflete a direita e segue com o rumo N-55°58’58”-E, na distância de 8,58 metros, até encontrar o vértice P-08; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-03°08’14”-E, na distância de 42,89 metros, até encontrar o vértice P-07, cravado na divisa da propriedade de Armando Aparício de Matos; daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumos-75°36’44”-E e na distância de 513,00 metros, até encontrar o vértice P-06 cravado junto a cerca de divisa da Avenida Manuel de Matos, daí deflete a direita e segue confrontando com essa avenida no rumo S-60°36’36”-W na distância de 145,04 metros até encontrar o vértice P-16; daí segue em curva com o raio de 66,80 metros e na distância de 30,05





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

### **3.1.1. Características do Imóvel Avaliando**

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

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

## **4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO**

### **4.1 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO**

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





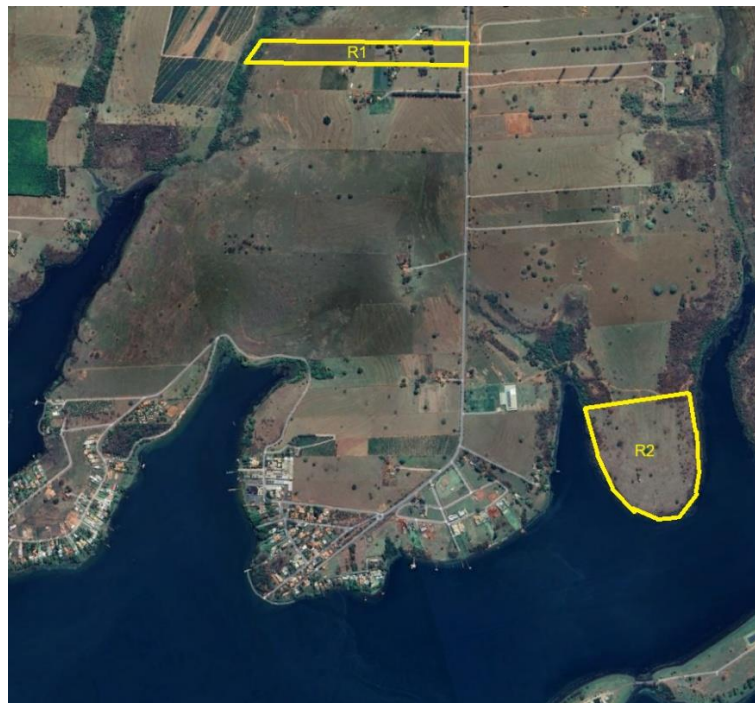
Certidão 2P-584/2025 expedida pela Prefeitura Municipal em 02 de setembro de 2025 para a empresa Santa Fé Urbanizadora e Empreendimentos Imobiliários.

Imóvel Referencial **R1**: Sítio Pastorin, localizado na Avenida Alcides Alves Pereira, Córrego da Forquilha, lado direito sentido bairro Águas Claras. Imóvel rural com 3,11 alqueiras paulistas, ou seja, 75.262,00 m<sup>2</sup>, anunciado para venda pelo proprietário pelo valor de R\$ 1.450.000,00.

Imóvel Referencial **R2**: Sítio Santa Lúcia, localizado Corrego do Jacuzinho, com acesso pela Avenida Alcides Alves Pereira, lado esquerdo sentido Águas Claras. Imóvel rural com área de 7,16 alqueires paulistas, ou seja, 173.272,00 m<sup>2</sup>, vendido em maio de 2025 pelo valor de R\$ 4.000.000,00.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Área (m <sup>2</sup> )
R1	Valter Pastorin	(19)-99716-8272	Av.Alcides Alves Pereira, Córrego da Forquilha	Rural	75.262,00
R2	Santa Fé Urbanizadora e Empreendimentos Imobiliários LTDA	Consulta Matrícula 2.581	Av.Alcides Alves Pereira, Córrego do Jacuzinho	Rural	173.272,00

Tabela: Imóveis Referenciais





#### 4.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Homogeneização R\$	Preço homogeneizado	M2	Preço m2
R1	R\$ 1.450.000,00	Anunciado pelo proprietário	Desconto Anuncio 5% = - 72.500,00 Acrescimo acesso rio 10% = +145.000,00	R\$ 1.522.500,00	75.262,00m <sup>2</sup>	R\$ 20,23
R2	R\$ 4.000.000,00	Vendido		R\$ 4.000.000,00	173.272,00m <sup>2</sup>	R\$ 23,09

Tabela: Homogeneização imóveis referenciais

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

Valor Médio por m<sup>2</sup>:  $\frac{20,23 + 23,09}{2} = \text{R\$ } 21,66$

Valor Médio por alqueire paulista:  $24.200,00 \times 21,66 = \text{R\$ } 524.172,00$





## 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

DESCRIÇÃO	TAMANHO M <sup>2</sup>	VALOR R\$/M2	VALOR
Sítio Grande Lago Gleba "A"	56.874,62	R\$ 21,66	R\$ 1.231.904,27

Tabela: Valor de Mercado

## 6. CONCLUSÃO DO PTAM

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

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

Realizada a devida homogeneização dos valores conforme demonstrado no item 4.2 deste PTAM, encontramos um valor médio de R\$ 21,66 por metro quadrado na região, logo aplicando este valor a área do imóvel avaliando (56.874,62m<sup>2</sup>) obtivemos o valor de mercado de R\$ 1.231.904,27 (Hum milhão e duzentos e trinta e um mil e novecentos e quatro reais e vinte e sete centavos), sendo este o valor mínimo para venda do imóvel avaliando neste parecer técnico de avaliação mercadológica.

Braz Odair Bello

Ivan Cesar Previato Lucheti

Valdir de Castro

Willyan Wilson Milan





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

# APÊNDICE



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



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



[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)  
[facebook.com/pref.santafedosul](https://facebook.com/pref.santafedosul)





## APÊNDICE I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO





## APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO





**APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO**





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



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



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



[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)  
[facebook.com/pref.santafedosul](https://facebook.com/pref.santafedosul)





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



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



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



[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)  
[facebook.com/pref.santafedosul](https://facebook.com/pref.santafedosul)





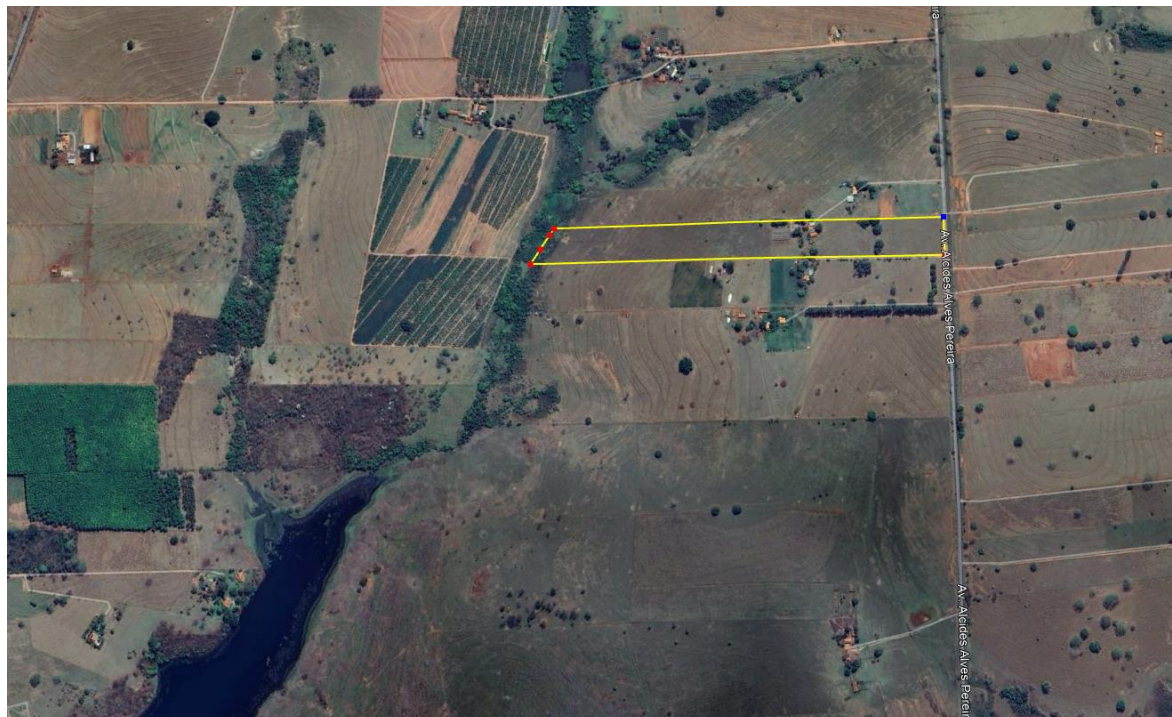
**APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1**

<b>Imóvel</b>	<b>Local</b>	<b>Área</b>
Sítio Pastorin	Avenida Alcides Alves Pereira	75.262,00m <sup>2</sup>





### Mapa de Localização





### APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2

<b>Imóvel</b>	<b>Local</b>	<b>Área</b>
Sítio Santa Lúcia	Avenida Alcides Alves Pereira	173.272,00m <sup>2</sup>



Mapa de Localização





## APÊNDICE VI - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

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

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

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

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





# ANEXOS

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





COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo

## Cartório do Registro de Imóveis

Francisco Marques de Oliveira  
OFICIAL

Santa Fé do Sul, 2ª Feira, 27 de Agosto de 2012.

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

Histórico

Vide,

**DENOMINAÇÃO:- " SÍTIO GRANDE LAGO "**  
**LOCALIZAÇÃO:- CÔRREGO DA FORQUILHA**  
**CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO):- SANTA FÉ DO SUL - (SP)-**

**CARACTERÍSTICAS:-** " Gleba " A " imóvel rural com a área de 5,68,7462 há. (cinco hectares, sessenta e oito ares e setenta e quatro centiares), ou sejam, 2,35 alqueires paulista, dentro das seguintes características e confrontações:- " Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-11, cravado na margem da Cota 330,00 - Curva Limite de Aquisição do Reservatório de Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, junto a cerca de divisas com terras pertencentes a Domingos Bernadelle da Costa - (Matrícula nº 2.636); daí segue margeando pela Cota 330,00 - Curva Limite de Aquisição do Reservatório de Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, com os seguimentos e distâncias, rumo N-52° 11' 35"-E na distância de 46,41 metros, até encontrar o vértice P-11, daí deflete a direita e segue com o rumo N-67° 42' 01"-E, na distância de 47,72 metros até encontrar o vértice P-10; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-01° 52' 57"-W na distância de 13,00 metros até encontrar o vértice P-09; daí deflete a direita e segue com o rumo N-55° 58' 58"-E, na distância de 8,58 metros, até encontrar o vértice P-08; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-03° 08' 14"-E, na distância de 42,89 metros, até encontrar o vértice P-07, cravado na divisa da propriedade de Armando Aparício de Matos; daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75° 36' 44"-E e na distância de 113,00 metros, até encontrar o vértice P-06, cravado junto a cerca de divisa da Estrada Vicinal Manuel de Matos - SFS-455, daí, deflete a direita e segue confrontando com essa estrada no rumo S-80° 36' 36"-W na distância de 145,04 metros, até encontrar o vértice P-16; daí segue em curva com o raio de 66,80 metros e na distância de 30,05 metros, confrontando com a estrada, até

segue no verso...





continuação do anverso...

encontrar o vértice P-15, daí deflete a direita e segue com o rumo N-87° 55' 03"-W, na distância de 34,80 metros, até encontrar o vértice P-14, daí deflete a direita e segue em curva com raio de 40,95 metros e na distância de 12,46 metros, até encontrar o vértice P-13, cravado ainda na margem da Estrada Vicinal Manuel de Matos - SFS-455; daí segue com o rumo N-75° 36' 16"-W na distância de 397,04 metros, confrontando com a propriedade de Domingos Bernadelle da Costa, até encontrar o vértice P-12, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica". (Elaborado pelo Engenheiro-Civil "Kernel Rahal" - CREA.nº 508.090.072-8-SP).- Imóvel esse devidamente cadastrado no INCRA em área maior sob nº 601.195.005.428-3 - área total 7,2000 ha. - mód. rural 40,000 há. - nº. de mód. Rurais 0,18 há. - mód.fiscal 30,0 - nº. de mód fiscais 0,2009 - fmp. 3,00 - com a denominação de "Sítio Grande Lago", localizada no Corrego da Fogueilha, nesta cidade de Santa Fé do Sul -SP.-

**PROPRIETÁRIOS:-** " **ORESTE PEREIRA** ", portador da cédula de identidade RG.nº 5.989.635-SSP/SP., e inscrito no CPF/MF.nº 148.611.488-91, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 8.516/77, com " **IRENE ZAINA PEREIRA** ", portadora da cédula de identidade RG.nº 7.770.081-8-SSP/SP., inscrita no CPF/MF.nº 277.556.398-83, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Treze, s/nº, centro, nesta cidade de Santa Fé do Sul (SP).

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.01 da M/4.271, de 12 de fevereiro de 1979, deste Registro.  
A Delegada Substituta, **LUCIA GARCIA**.-

**AV.01/26.257** - Santa Fé do Sul, 27 de Agosto de 2012. - A presente matrícula foi aberta mediante requerimento dos proprietários " Oreste Pereira e sua esposa Irene Zaina Pereira ", datado de 01 de Fevereiro de 2012, com as firmas reconhecidas, constante do procedimento de validação administrativa - processo nº 048/12, regulamentada pela Lei Federal nº 11.431, de 02 de agosto de 2006. (Protocolo nº 97.584, de 09/08/2012).-----  
A Delegada Substituta, **LUCIA GARCIA**.-

**R.02/26.257** - Santa Fé do Sul, 06 de junho de 2014.- **(DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL)**.- Por escritura pública de desapropriação amigável, de 26 de maio de 2014, lavrada no Único Tabelião de Notas desta cidade, no livro nº 237, páginas: 375/378, os proprietários: **ORESTE PEREIRA** e sua esposa **IRENE ZAINA PEREIRA**, ambos acima qualificados, transmitiram por título de desapropriação o imóvel desta matrícula, ao: **MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL**, entidade de direito público, com sede na Avenida Conselheiro Antonio Prado, nº 1616, nesta cidade Santa Fé do Sul (SP), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.138.070/0001-49, pelo preço de R\$- 650.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) quitado.- A área desapropriada foi declarada de utilidade pública, por força do Decreto Municipal nº 3.482, de 28 de março de 2014, de interesse turístico.- (Protocolo nº: 103.784, de 27/05/2014).-

O Oficial Designado, **CHRISTIANO RODRIGO DOS SANTOS OLIVEIRA**.-  
continua na fl.02.-

Visualização disponibilizada  
em www.registradores.org.br





M/26.257 -

Ficha.02

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

**"AV.04/26.257"** - Em 24 de Setembro de 2018. (Prenotação nº 117.685 de 13 de Setembro de 2018. **(DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA)** - Procedo-se a presente averbação, nos termos da Lei Municipal nº 701/2018, de 13 de Setembro de 2018, cuja cópia encontra-se arquivada nesta Secretaria, para constar que a via pública pela qual o imóvel desta Matrícula faz frente, passou a denominar-se **Avenida Manuel de Matos**. Eu, Raysa Magni Lemes Gonçalves, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo.

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

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

Continua no verso  
CNPJ nº 044.979.258-43





Continuação do anverso

formulei e digitei; e, Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1ª  
Substituta do Oficial, contada e subcrevo. (Selb Digital n.º  
1197193E10A0000013111722Q)

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

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Etrônico de Imóveis





Data: 09/03/2026 08h37min

Número	Validade
860	08/04/2026

### CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome

FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL CNPJ: 45138070000149

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Mensagem

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

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

Inscrição

Inscrição Cadastral:1363401  
Avenida MANUEL DE MATOS  
- Numero S/N  
- Bairro AGUAS CLARAS (ÁREA DE LAZER)  
- Quadra UNICA  
- Lote GLEBA A  
- CEP 15.775-000  
- Cidade : Santa Fé do Sul

Código de Controle

CWA5T92PUITORJZ1

Documento Emitido Eletronicamente

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

Santa Fé do Sul (SP), 09 de Março de 2026

AV. CONSELHEIRO ANTONIO PRADO, 1616 - Centro  
Santa Fé do Sul (SP) - CEP: 15775000 - Fone:1736319500

Página 1 de 1





**DECRETO Nº 3.482, DE 28 DE MARÇO DE 2014.**

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

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, com fundamento na letra “p” do artigo 5º do Decreto-lei 3.365/41, com a nova redação que lhe deu a Lei 9.785/99, combinada com a Lei Complementar Nº 111/2006 e suas alterações, bem como a Lei Nº 2.444/07 e suas alterações, o imóvel denominado “Sítio Grande Lago”, localizado no Córrego da Forquilha, objeto da Matrícula Nº 26.257, do Cartório de Registro de Imóveis – CRI. desta Comarca, que consta pertencer ao Senhor Oreste Pereira e sua Esposa, com as seguintes descrições: “Gleba “A” - Imóvel rural com a área de 5,68,7462 há. (cinco hectares, sessenta e oito ares e setenta e quatro centiares), ou sejam, 2,35 alqueires paulista, dentro das seguintes características e confrontações: “Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-12, cravado na margem da Cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, junto a cerca de divisa com terras pertencentes a Domingos Bernadelle da Costa – (Matrícula nº 7.636); daí segue margeando pela Cota 330,00 – Curva Limite de Aquisição do Reservatório da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, com os seguimentos e distâncias, rumo N-52º 11’ 28”-E na distância de 46,41 metros, até encontrar o vértice P-11, daí deflete à direita e segue com o rumo N-67º 42’ 01”-E, na distância de 47,72 metros até encontrar o vértice P-10; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-01º 52’ 57”-W na distância de 13,60 metros até encontrar o vértice P-09; daí deflete a direita e segue com o rumo N-55º 58’ 58”-E, na distância de 8,58 metros, até encontrar o vértice P-08; daí deflete a esquerda e segue com o rumo N-03º 08’ 14”-E, na distância de 42,89 metros, até encontrar o vértice P-07, cravado na divisa da propriedade de Armando Aparício de Matos; daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75º 36’ 44”-E e na distância de 513,00 metros, até encontrar o vértice P-06, cravado junto a cerca de divisa da Estrada Vicinal Manuel de Matos – SFS-455, daí, deflete a direita e segue confrontando com essa estrada no rumo S-60º 36’ 36”-W na distância de 145,04 metros, até encontrar o vértice P-16; daí segue em curva com o raio de 66,80 metros e na distância de 30,05 metros, confrontando com a estrada, até encontrar o vértice P-15, daí deflete a direita e segue com o rumo N-87º 55’ 03”-W, na distância de 34,80 metros, até encontrar o vértice P-14, daí deflete a direita e segue em curva com raio de 40,95 metros e na distância de 12,46 metros, até encontrar o vértice P-13, cravado ainda na margem da Estrada Vicinal Manuel de Matos – SFS-455; daí segue com o rumo N-75º 36’ 16”-W na distância de 397,04 metros, confrontando com a propriedade de Domingos Bernadelle da Costa, até encontrar o vértice P-12, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica”.

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

**Art. 3º** - Ainda, de acordo com o previsto no artigo 15, do Decreto-lei nº 3365, de 21 de junho de 1941, dá-se à presente declaração de utilidade pública o caráter de urgência.

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





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

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

**Armando Rossafa Garcia**

**Prefeito**

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

**Antonio Elpídio Prado**

**Secretário de Administração**





Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo

Continuação do anverso

*Oficial de Registro de Imóveis*

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Matrícula (CNM): 119719.2.0002581-85

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

"R.27/M.2.581". Em 21 de Maio de 2025. (Prenotação nº 147.036, de 30 de abril de 2025) - COMPRA E VENDA - Por Escritura Pública, de 25 de abril de 2025, lavrada no Livro nº 365, páginas nº 071/077, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Santa Fé do Sul - SP, os coproprietários: 1) DANIEL COLNAGO ADVOGADOS; e, 2) MANOEL TOBAL GARCIA JUNIOR SOCIEDADE DE ADVOGADOS, ambos já qualificados, venderam a fração ideal de 1/10 (ou 10%) do imóvel objeto desta Matrícula, à SANTA FÉ URBANIZADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 60.142.624/0001-75, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE nº 35266062007, com sede na Rua José Bonifácio, nº 270, Sala 4, em Urupês/SP, pelo preço de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Eu, Vitória Gomes Felipe, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A0000017244325Y)

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

Continua na ficha 7





Gerador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo

Ficha 7

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

*J. Góis*

Matricula (CNM): 119719.2.0002581-85

"R.29/M.2.581". Em 22 de Maio de 2025. (Prenotação nº 147.035, de 30 de abril de 2025) -  
**INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL** - Por Certidão de Inteiro Teor, emitida em 28 de  
março de 2025, devidamente registrada sob nº 35266062007, a coproprietária **JOANA DARCY**  
**VELOSO FRANÇA** e seu cônjuge **CARLOS ROBERTO FRANÇA**, já qualificados,  
transferiram 90% do imóvel desta Matrícula, a título de **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL**  
**SOCIAL**, a pessoa jurídica **SANTA FÉ URBANIZADORA E EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 60.142.624/0001-75, devidamente  
registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE nº  
352660062007, com sede na Rua José Bonifácio, nº270, Sala 4, Centro, Santa Fé do Sul/SP, pelo  
valor de R\$3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais). Eu, Isabela  
Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Christiane de Almeida  
Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº.  
1197193210A0000017248925)

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

Visualização em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)





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

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**Sítio Grande Lago, Gleba “B”, Águas Claras**



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

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



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



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



[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)  
[facebook.com/pref.santafedosul](https://facebook.com/pref.santafedosul)





## SUMÁRIO

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE</b> .....	33
<b>2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO</b> .....	33
<b>3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO</b> .....	33
<b>4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO</b> .....	34
Tabela: Imóveis Referenciais .....	35
<b>4.2 HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO</b> .....	36
Tabela: Imóveis Referenciais sem acesso direto ao rio .....	37
Tabela: Imóveis Referenciais com acesso direto ao rio .....	37
Tabela: Valor de acréscimo “Fator Acesso ao Rio” .....	37
Tabela: Custo obras de infraestrutura urbana .....	38
<b>6. CONCLUSÃO DO PTAM</b> .....	40
<b>APÊNDICE</b> .....	41
<b>APÊNDICE I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO</b> .....	42
<b>APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</b> .....	43
<b>APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO</b> .....	44
<b>APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1</b> .....	46
<b>APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2</b> .....	47
<b>APÊNDICE VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3</b> .....	48
<b>APÊNDICE VII – IMÓVEL REFERENCIAL 4</b> .....	49
<b>APÊNDICE VIII – IMÓVEL REFERENCIAL 5</b> .....	50
<b>ANEXOS</b> .....	52
• <b>CERTIDÃO MATRICULA IMÓVEL AVALIANDO</b> .....	52
• <b>DECRETO Nº 3444, DE 16 DE JANEIRO DE 2014</b> .....	52
• <b>PLANILHA DE CUSTOS LOTEAMENTOS REFERÊNCIAIS</b> .....	52





## 7. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

## 8. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

Instrução técnica para elaboração de Termo de Referência de abertura de processo licitatório na modalidade Leilão, destinado a alienação de imóvel pertencente a Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, denominado Sítio Grande Lago Gleba “B”, localizado no Córrego da Forquilha, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

## 9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

**Denominação:** Sítio Grande Lago Gleba “B”

**Localização:** Avenida Manuel de Matos, Córrego da Forquilha

**Circunscrição:** Santa Fé do Sul – SP

**Matricula:** 26.258

**Cadastro Imobiliário:** 1363400

**Área Territorial:** 13.287,80m<sup>2</sup>

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





a direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m) no rumo S-45°35'33"-W, na distância de 62,81 metros, até encontrar o vértice P-03, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica.

#### **9.1.1. Características do Imóvel Avaliando**

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

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

## **10. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO**

### **4.1 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO**

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

Imóvel Referencial **R1**: Lote 01, Quadra 04, bairro Balneário Adriana, com área de 1.000,39m<sup>2</sup>, anunciado para venda pela imobiliária Estância Santa Fé, pelo valor de R\$170.000,00. Pesquisado no site da imobiliária no dia 06 de março de 2026 no endereço eletrônico [https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/imoveis\\_detalhes.php?id=22](https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/imoveis_detalhes.php?id=22)





Imóvel Referencial **R2**: Lote 09, Quadra 02, bairro Residencial Santa Julia, com área de 1.370,10m<sup>2</sup>, anunciado para venda pela imobiliária Estância Santa Fé, pelo valor de R\$270.000,00. Pesquisado no site da imobiliária no dia 06 de março de 2026 no endereço eletrônico [https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/imoveis\\_detalhes.php?id=22](https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/imoveis_detalhes.php?id=22)

Imóvel Referencial **R3**: Lote 18, Quadra 04, bairro Residencial Santa Julia, com área de 1.992,69m<sup>2</sup>, anunciado para venda pela imobiliária Santa Fé Imobiliária, pelo valor de R\$210.000,00. Pesquisado no site da imobiliária no dia 06 de março de 2026 no endereço eletrônico [https://www.santafeimobiliaria.com.br/imoveis\\_detalhes.php?id=306](https://www.santafeimobiliaria.com.br/imoveis_detalhes.php?id=306)

Imóvel Referencial **R4**: Lote 08, Quadra 01, bairro Residencial Santa Julia, com área de 1.327,58m<sup>2</sup>, anunciado para venda pela imobiliária Santa Fé Imobiliária, pelo valor de R\$300.000,00. Pesquisado no site da imobiliária no dia 06 de março de 2026 no endereço eletrônico [https://www.santafeimobiliaria.com.br/imoveis\\_detalhes.php?id=280](https://www.santafeimobiliaria.com.br/imoveis_detalhes.php?id=280)

Imóvel Referencial **R5**: Lote 36, Quadra Única, bairro Desmembramento Pousada da Paz, com área de 1.060,97m<sup>2</sup>, anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida, pelo valor de R\$280.000,00. Contato telefônico realizado no dia 06 de março de 2026.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área (m <sup>2</sup> )
R1	Imobiliária Estância Santa Fé	(17)-99202-5165	Rua Dr.Celso Xavier	Balneário Adriana	04	01	Esquina	1.000,39
R2	Imobiliária Estância Santa Fé	(17)-99202-5165	Rua Tucunaré	Residencial Santa Julia	02	09	Regular	1.370,10
R3	Imobiliária Santa Fé Imobiliária	(17)-3631-5305	Rua Tucunaré	Residencial Santa Julia	04	18	Regular	1.992,69
R4	Imobiliária Santa Fé Imobiliária	(17)-3631-5305	Rua Tucunaré	Residencial Santa Julia	01	08	Regular	1.327,58
R5	Adriana Borges	(17)-99603-7562	Avenida Manuel de Matos	Desmembramento Pousada da Paz	Única	36	Irregular	1.060,97

Tabela: Imóveis Referenciais





Localização dos imóveis referenciais com relação ao Imóvel Avaliando.

### 4.3 HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

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

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



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

Tabela: Imóveis Referenciais sem acesso direto ao rio

Imóvel com acesso direto ao rio	Valor por m <sup>2</sup> do anúncio	Valor Médio por m <sup>2</sup> anunciado
R2	R\$ 197,06	$\frac{(197,06+225,97)}{2} = 211,52m^2$
R4	R\$ 225,97	

Tabela: Imóveis Referenciais com acesso direto ao rio

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

Imóvel sem acesso direto ao rio	Valor por m <sup>2</sup> do anúncio (R\$)	Fator de correção	Área do Imóvel (m <sup>2</sup> )	Valor do Anúncio Original (R\$)	Valor Corrigido (R\$)	Acréscimo (R\$)
R1	169,93	169,93x1,1768 = 199,97	1.000,39	170.000,00	200.047,99	30.047,99
R3	105,38	105,38x1,1768 = 124,01	1.992,69	210.000,00	247.113,49	37.113,49
R5	R\$ 263,91	263,91x1,1768 = 310,57	1.060,97	280.000,00	329.505,45	49.505,45

Tabela: Valor de acréscimo "Fator Acesso ao Rio"

**Infraestrutura:** Os imóveis referenciais são lotes implantados em loteamentos já registrados, com acesso a infraestrutura básica como via pavimentada, água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, ou seja, são imóveis urbanizados. Já o imóvel avaliando apesar de estar cadastrado como imóvel urbano ainda é considerado uma gleba, a qual ainda não recebeu todas as infraestruturas básicas, sendo este um fator de desvalorização. Afim de obter este coeficiente de desvalorização calculamos o custo médio da infraestrutura básica





relacionado a área territorial da gleba. Na tabela abaixo constam os últimos loteamentos implantados e/ou em implantação, demonstrando o custo total da obra e a respectiva área da gleba urbanizada.

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

Tabela: Custo obras de infraestrutura urbana

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

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

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

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

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





Imóvel	Preço	Condição	Topografia do terreno	Homogeneização R\$	Preço homogeneizado	M2	Preço m2
R1	R\$ 170.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -8.500,00 Desconto Corretagem 5% = -8.500,00 Acrescimo acesso rio 17,68% = +30.047,99	R\$ 183.047,99	1.000,39m <sup>2</sup>	R\$ 182,98
R2	R\$ 270.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -13.500,00 Desconto Corretagem 5% = -13.500,00	R\$ 243.000,00	1.370,10m <sup>2</sup>	R\$ 177,36
R3	R\$ 210.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -10.500,00 Desconto Corretagem 5% = -10.500,00 Acrescimo acesso rio 17,68% = +37.113,49	R\$ 226.113,49	1.992,69m <sup>2</sup>	R\$ 113,47
R4	R\$ 300.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -15.000,00 Desconto Corretagem 5% = -15.000,00	R\$ 270.000,00	1.327,58m <sup>2</sup>	R\$ 203,38
R5	R\$280.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -14.000,00 Desconto Corretagem 5% = -14.000,00 Acrescimo acesso rio 17,68% = +49.505,45	R\$ 301.505,45	1.060,97m <sup>2</sup>	R\$ 284,18

Tabela: Homogeneização imóveis referenciais

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

Valor Médio por m<sup>2</sup>:  $\frac{182,98+177,36+113,47+203,38+284,18}{5} = R\$ 192,27$





## 11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de mercado atribuído ao imóvel avaliando:

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

Subtração do valor médio de infraestrutura básica:

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

## 12. CONCLUSÃO DO PTAM

A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, tomou a decisão acerca do valor a ser praticado na venda do imóvel avaliando mediante processo licitatório a ser realizado pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

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

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

Braz Odair Bello

Ivan Cesar Previato Lucheti

Valdir de Castro

Willyan Wilson Milan





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

# APÊNDICE



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



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

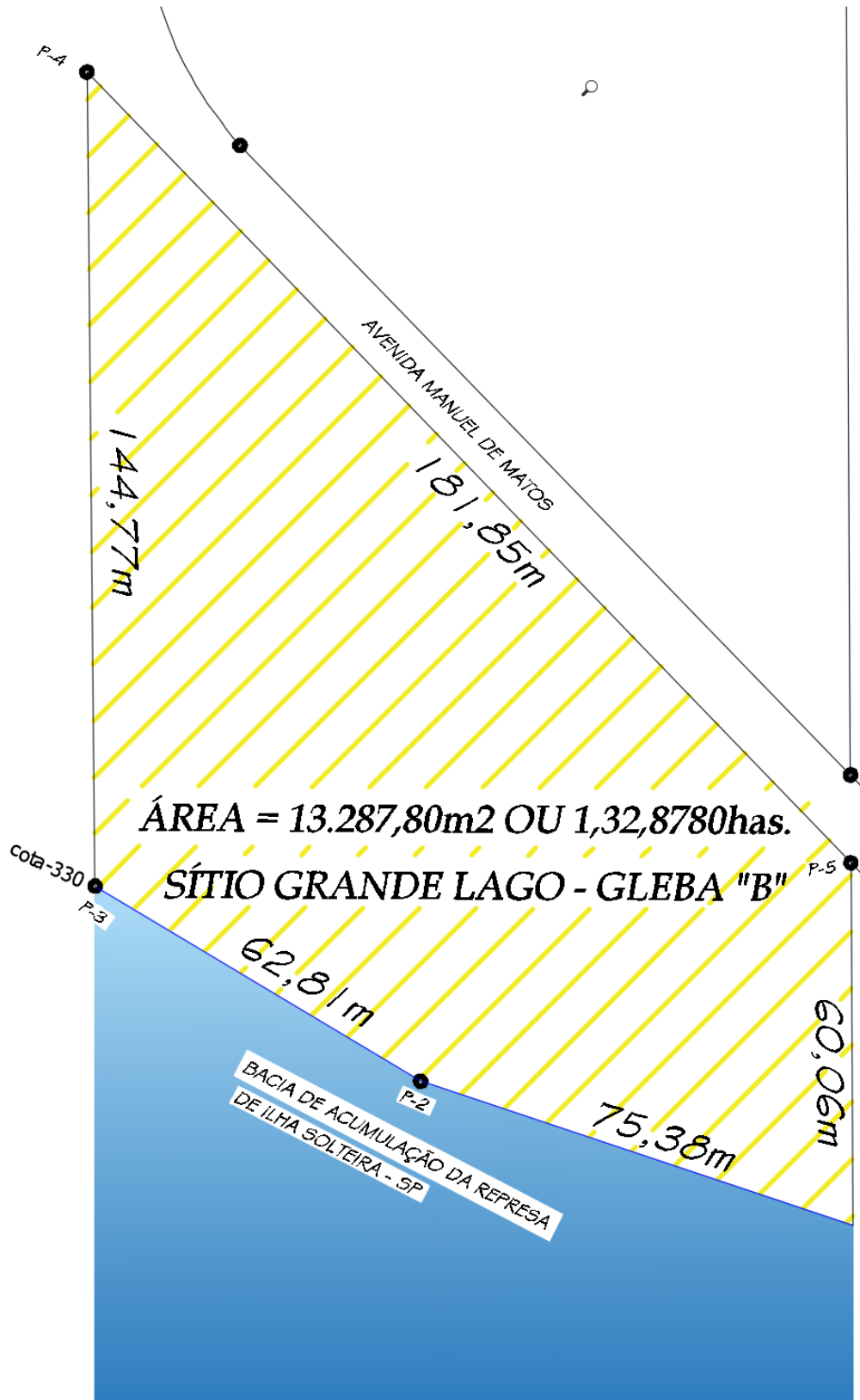


[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)  
[facebook.com/pref.santafedosul](https://facebook.com/pref.santafedosul)





**APÊNDICE I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO**





**APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**





**APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO**





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



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



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



[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)  
[facebook.com/pref.santafedosul](https://facebook.com/pref.santafedosul)






### APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1

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

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



Venda  
**R\$ 170.000,00**

Padrão  
■ Área terreno: 1.000,00 m<sup>2</sup>

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

Fale com o Corretor

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

Ver todos os imóveis

**Informações Adicionais**

Finalidade:  
\_\_\_\_\_

Descrição do Imóvel

Ótimo terreno a venda, localizado em esquina no Balneário Adriana, bem próximo ao Rio Paraná, na cidade de Santa Fé do Sul, SP. Totalizando 1000 m<sup>2</sup>, apresenta localização privilegiada para investimento ou lazer. Documentação já completa para venda.

**Obtenha Mais Informações**

Todos os campos com \* são de preenchimento obrigatório.

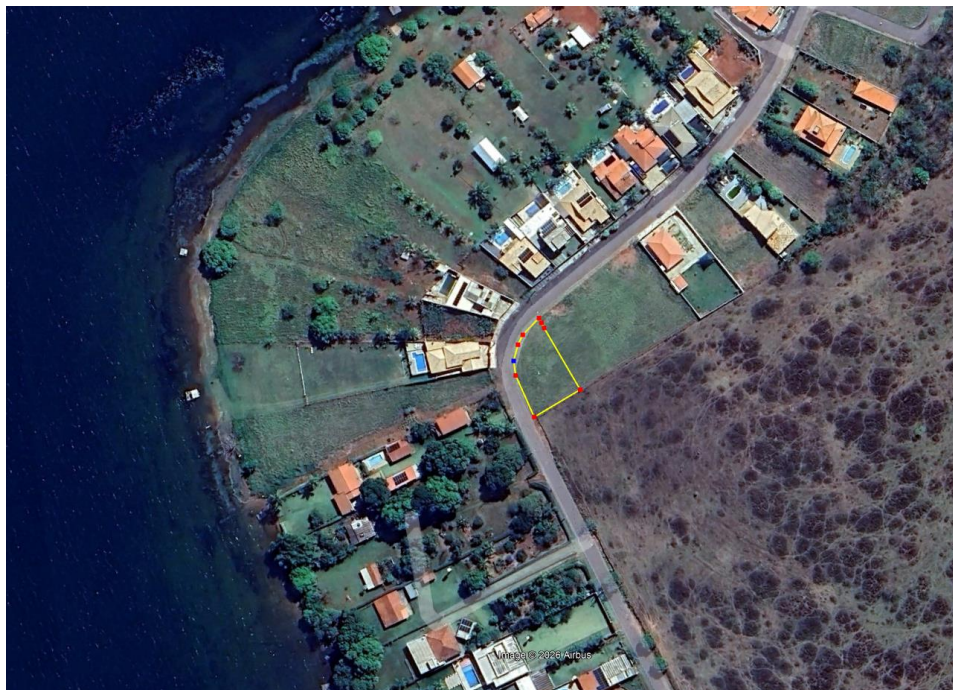
Nome \*  
\_\_\_\_\_

E-mail \*  
\_\_\_\_\_

Telefone \*  
\_\_\_\_\_

Mensagem \*  
\_\_\_\_\_

### Mapa de Localização

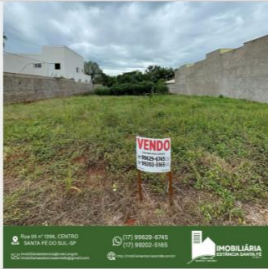





**APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2**

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área
Residencial Santa Julia	02	09	20,00x67,37	1.370,10m <sup>2</sup>

REF: 151 – Terrenos  
Santa Júlia – Santa Fé do Sul – SP


Venda  
**R\$ 270.000,00**

Padrão  
■ Área terreno: 1.370,00 m2

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

[+](#) [WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Email](#)

Fale com o Corretor



**Antônio Carlos Favaleça**  
Corretor responsável  
CRECI: 140.810-F

[acfavalessa@yahoo.com.br](mailto:acfavalessa@yahoo.com.br)  
(17) 9 9629-6745

[Ver todos os imóveis](#)

**Informações Adicionais**

Finalidade: \_\_\_\_\_

Descrição do Imóvel

Terreno à venda, em localização privilegiada, Loteamento Santa Júlia, em Santa Fé do Sul, à poucos metros do Rio Paraná!  
O terreno apresenta o tamanho de 1370 m<sup>2</sup>, com frente de 20 m, e um

**Obtenha Mais Informações**

Todos os campos com \* são de preenchimento obrigatório.

Nome \*

E-mail \*

Telefone \*

**Mapa de Localização**





### APÊNDICE VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área
Residencial Santa Julia	04	18	20,87x95,80	1.992,69m <sup>2</sup>

REF: 306 – Terrenos

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



Venda  
**R\$ 210.000,00**



Padrão  
■ Área terreno: 1.992,69 m2

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



Fale com o Corretor

**Claudinei**  
Corretor responsável  
CRECI: 301845-F

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

Ver todos os imóveis



#### Informações Adicionais

Finalidade:

Descrição do Imóvel

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

4b7475d019302680ad66dc6ed3.jpeg

#### Obtenha Mais Informações

Todos os campos com \* são de preenchimento obrigatório.

Nome \*

E-mail \*

#### Mapa de Localização





## APÊNDICE VII – IMÓVEL REFERENCIAL 4

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

REF: 280 – Terrenos

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



Venda  
**R\$ 300.000,00**



Padrão  
■ Área terreno: 1.327,00 m<sup>2</sup>

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



Fale com o Corretor

**Claudinei**

Corretor responsável  
CRECI: 301845-F

[claudineipesuto1@gmail.com](mailto:claudineipesuto1@gmail.com)  
(17) 9 9623-8632  
(17) 3631-5305

[Ver todos os imóveis](#)

### Informações Adicionais

Finalidade:

Descrição do Imóvel

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

### Obtenha Mais Informações

Todos os campos com \* são de preenchimento obrigatório.

Nome \*

E-mail \*

Telefone \*

### Mapa de Localização







## APÊNDICE IX - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

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

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

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

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





# ANEXOS

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





COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo

## Cartório do Registro de Imóveis

Francisco Marques de Oliveira  
OFICIAL

Santa Fé do Sul, 2ª Feira, 27 de Agosto de 2012.

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

Histórico

Vide,

Reservat  
PTM

**DENOMINAÇÃO:-** " SÍTIO GRANDE LAGO "  
**LOCALIZAÇÃO:-** Córrego da Forquilha -  
**CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO):-** SANTA FÉ DO SUL - (SP)-

**CARACTERÍSTICOS:-** " Gleba " B " - Imóvel rural com a área de 1,32,878 há. (um hectare, trinta e dois ares e oitenta e sete centiares), ou seja, 13.287,80 metros quadrados, dentro das seguintes características e confrontações:- " Inicialmente as divisas dessa gleba de terras no vértice P-03, cravado na margem da Cota 330,00 - CESP - (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira), junto a cerca de divisa da propriedade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul; daí segue confrontando com a área da Prefeitura Municipal no rumo N-75° 54' 50"-W e na distância de 144,77 metros, até encontrar o vértice P-04, cravado na divisa da Estrada Municipal Manuel de Matos (SP-455), daí deflete à direita e segue confrontando com essa estrada no rumo N-60° 36' 03"-E, na distância de 181,85 metros até encontrar o vértice P-05; cravado na divisa da propriedade que consta pertencer a Jomar Antonio Álvares Ferreira; daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75° 36' 44"-E na distância de 60,06 metros até encontrar o vértice P-01, cravado na margem da Cota 330,00 - CESP - (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira); daí deflete a direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m), no rumo S-33° 07' 47"-W, na distância de 75,38 metros, até encontrar o vértice P-02; daí deflete a direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m) no rumo S-45° 35' 33"-W, na distância de 62,81 metros, até encontrar o vértice P-03, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica ". (Elaborado pelo Engenheiro-Civil " Kemei Rahal " - CREA.nº 506.090.072-6-SP).- Imóvel esse devidamente cadastrado no INCRA em área maior sob nº 601.195.005.428-3 - área total 7,2000 ha. - mód. rural 40,000 há. - nº. de mód.

segue no verso...





continuação do anverso...

que é o ponto inicial desta descrição perimétrica". (Elaborado pelo Engenheiro-Civil "Kemel Rahal" - CREA.nº 506.090.072-6-SP).- Imóvel esse devidamente cadastrado no INCRA em área maior sob nº 601.195.005.428-3 - área total 7,2000 ha. - mód. rural 40,000 há. - nº. de mód. Rurais 0,18 há. - mód.fiscal 30,0 - nº. de mód.fiscais 0,2400 - Imp. 3,00 - com a denominação de "Sítio Grande Lago", localizado no Córrego da Forquilha, nesta cidade de Santa Fé do Sul -SP.-

**PROPRIETÁRIOS:-** " **ORESTE PEREIRA** ", portador da cédula de identidade RG.nº 5.989.635-SSP/SP., e inscrito no CPF/MF.nº 146.617.488-91, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com " **IRENE ZAINA PEREIRA** ", portadora da cédula de identidade RG.nº 7.770.081-8-SSP/SP., e inscrita no CPF/MF.nº 277.556.398-83, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Treze, s/nº, centro, nesta cidade de Santa Fé do Sul (SP).-

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.01 da M/4.211, de 12 de fevereiro de 1979, deste Registro.

A Delegada Substituta, -LÚCIA GARCIA-

**AV.01/26.258.-** Santa Fé do Sul, 27 de Agosto de 2012.- A presente matrícula foi aberta mediante requerimento dos proprietários " Oreste Pereira e sua esposa Irene Zaina Pereira ", datado de 01 de Fevereiro de 2012, com as firmas reconhecidas, constante do procedimento de retificação administrativa - processo nº 048/12, regulamentada pela Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 27.582, de 09/08/2012).- - - - -

A Delegada Substituta, -LÚCIA GARCIA-

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

O Oficial Substituto, -(CHRISTIANO RODRIGO DOS SANTOS OLIVEIRA)-

continua na fls.02.-





M/26.258 -

Ficha.02

**AV.03/26.258.** - Santa Fé do Sul, 17 de Abril de 2017 - **(CANCELAMENTO DE INCRA E ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO)** - A requerimento do proprietário "Município de Santa Fé do Sul", já qualificado, datado de 17 de Março de 2017, com firma reconhecida, instruído do Ofício/INCRA/SR(08)GAB/F1 nº 873/17, datado de 02 de Março de 2017, subscrito pelo Chefe da Divisão de Obtenção de Terras - INCRA/SP - Sinésio Luiz de Paiva Sapucahy Filho, procedo a presente averbação para constar que o cadastro rural nº 601.195.005.428-3, foi **CANCELADO**, tendo-se em vista, que o imóvel objeto da presente matrícula foi incorporado ao perímetro urbano do município de Santa Fé do Sul (SP), nos termos da Lei Municipal nº 1342/2011, de 17 de Agosto de 2011, atualmente cadastrado junto a Municipalidade de Santa Fé do Sul sob o nº 13.634-00 - Eu, Waldenice Pereira da Silva Rabeschini, Escrevente, digitei, e Eu, JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS, Oficial Titular, conferi e subscrevo.

**"AV.04/26.258"** - Em 24 de Setembro de 2018. (Prenotação nº 117.685 de 13 de Setembro de 2018. **(DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA)** - Procedo-se a presente averbação, nos termos da Lei Municipal nº 3.761/2016, de 12 de Setembro de 2016, cuja cópia encontra-se arquivada nesta Serventia, para constar que a via pública pela qual o imóvel desta Matrícula faz frente, passou a denominar-se **Avenida Manuel de Matos**. Eu, Rayssa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Gois, Oficial Titular, conferi e subscrevo.

**"AV.05/M.26.258"** Em 19 de Janeiro de 2021. (Prenotação nº 125.776, de 19 de janeiro de 2021) - **AVERBAÇÃO NOTÍCIA E TUTELA DE URGÊNCIA** - Pelo Ofício-Mandado, de 18 de janeiro de 2021, assinado digitalmente pelo Exmo Sr. Juiz Rafael Almeida Moreira de Souza e extraído dos autos de Processo de Ação Popular nº 9002583-86.2020.8.26.0541, em que figuram como requerente **CARLOS DA SILVA JUNIOR** e requerido **ADEMIR MASCHIO** e outro, o qual tramita na 3ª Vara da Comarca de Santa Fé do Sul/SP, averba-se a propositura da referida ação, envolvendo o imóvel desta Matrícula, no bojo do qual houve concessão de Tutela de Urgência, para suspender efeitos concretos da Lei Municipal nº 4.060/2020 (incisos II, III e IV do § 4º do art. 4º). Eu, Rayssa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente Coordenadora, formulei e digitei, e Eu, João Alberto de Oliveira Gois, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A0000010809621J)

**"AV.06/M.26.258"**. Em 25 de Julho de 2022. (Prenotação nº 132.718, de 13 de Julho de 2022) - **CANCELAMENTO DE NOTÍCIA DE AÇÃO JUDICIAL**- Procedo-se a presente, nos termos do Ofício-Mandado, expedido aos 30 de junho de 2022, dos autos do processo digital nº 0002583-86.2020.8.26.0541, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Santa Fé do Sul/SP, Exmo. Sr. Dr. Rafael Almeida Moreira de Souza, para constar o cancelamento da AV.05 desta Matrícula, em razão da extinção da Ação Popular, nos termos do V. Acórdão datado de 04/03/2022, com trânsito em julgado em 02 de junho de 2022, tendo em vista a revogação da Lei Municipal nº 4060/2020. Eu, Rayssa Magri Lemes Gonçalves, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Christiano R. dos Santos Oliveira, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane, Escrevente, formulei e digitei. (Selo Digital nº 1197193E10A0000010809621J)

Continua no verso





Sistema Nacional  
de Registro de Imóveis  
Distribuição: 10/2012

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0026258-58

Continuação do anverso

de Almeida Rabelo Góis, 1ª Substituta do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº  
1197193E10A0000013111622S)

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





**DECRETO Nº 3.444, DE 16 DE JANEIRO DE 2014.**

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

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, com fundamento na letra “e” do artigo 5º do Decreto-lei 3.365/41, com a nova redação que lhe deu a Lei 9.785/99, e ainda nos artigos 3º e 4º e seus incisos e parágrafo, da Lei Nº 2.444, de 30 de Novembro de 2007 e suas alterações, para ampliação das instalações da área de lazer, denominada “Águas Claras”, destinada a população em geral e para o fomento, apoio e desenvolvimento de atividades turísticas sustentáveis, o imóvel denominado “Sítio Grande Lago”, localizado no Córrego da Forquilha, objeto da Matrícula Nº 26.258, do Cartório de Registro de Imóveis – CRI. desta Comarca, que consta pertencer ao Senhor Oreste Pereira e sua Esposa, com as seguintes descrições: “Gleba “B” - Imóvel rural com a área de 1,32,878 há. (um hectare, trinta e dois ares e oitenta e sete centiares), ou seja, 13.287,80 metros quadrados, dentro das seguintes características e confrontações: “Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras no vértice P-03, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira), junto a cerca de divisa da propriedade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, daí segue confrontando com a área da Prefeitura Municipal no rumo N-75º 54’ 50”-W e na distância de 144,77 metros, até encontrar o vértice P-04, cravado na divisa da Estrada Municipal Manuel de Matos (SFS-455), daí deflete à direita e segue confrontando com essa estrada no rumo N-60º 36’ 03”-E, na distância de 181,85 metros até encontrar o vértice P-05, cravado na divisa da propriedade que consta pertencer a Jomar Antonio Álvares Ferreira, daí deflete a direita e segue confrontando com essa propriedade no rumo S-75º 36’ 44”-E na distância de 60,06 metros até encontrar o vértice P-01, cravado na margem da Cota 330,00 – CESP – (Bacia de Acumulação da Represa de Ilha Solteira), daí deflete a direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m), no rumo S-33º 07’ 47”-W, na distância de 75,38 metros, até encontrar o vértice P-02, daí deflete a direita e segue margeando o rio pela (COTA 330m) no rumo S-45º 35’ 33”-W, na distância de 62,81 metros, até encontrar o vértice P-03, que é o ponto inicial desta descrição perimétrica””.

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

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

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

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

**Armando Rossafa Garcia**  
Prefeito

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

**Antonio Elpídio Prado**  
Secretário de Administração









PLANILHA ORÇAMENTÁRIA		EMPRESA:		LOTEAMENTO SANTA FÉ DO SUL II SPE LTDA	
ENDEREÇO:		RUA 08 DO LOTEAMENTO VILA EUROPA - ETAPA 01		SANTA FÉ DO SUL - SP	
OBRA:		LOTEAMENTO VILA EUROPA - ETAPA 2		DATA: 29/01/2025	
CNPJ:		58.146.162/0001-12		REVISÃO: 1	

LOTEAMENTO VILA EUROPA - ETAPA 2						
ITEM	REF	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNID	QUANTIDADE	VALOR
6.2 PAVIMENTAÇÃO - TIPO II						675.852,21
6.2.1	SINAPI	101116	ESCVAÇÃO MÓDULO 4" M EM SOLO DE 1ª CATEGORIA COM TRATOR DE ESTERAS (170HP) LÂMINA: 5,30M31 AF 37/2070	M3	3.027,20	6.316,59
6.2.2	SINAPI	100577	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DE SUBLEITO DE SOLO PREDOMINANTEMENTE ARENOSO, Nº 11/2010 - MELHORIA DO SUBLEITO	M2	6.834,97	8.680,41
6.2.3	SINAPI	103577	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DE SUBLEITO DE SOLO PREDOMINANTEMENTE ARENOSO, Nº 11/2010 - REFORÇO DO SUBLEITO	M2	6.834,97	8.680,41
6.2.4	SINAPI	100964	CONCREÇÃO E COMPACTAÇÃO DE PAVIMENTO EM CUIRUBÁ BASE PARA PAVIMENTAÇÃO DE SOLO (PREDOMINANTEMENTE ARENOSO) ÁRBITRA, 40 ISO, EXCLUSIVO SOLO, ESCVAÇÃO, CARGA E TRANSPORTE, Nº 11/2010	M3	1.025,25	81.387,98
6.2.5	CDHU	300642	PAVIMENTAÇÃO IMPRIMAÇÃO BETUMINOSA IMPERMEABILIZANTE	M2	6.834,97	109.201,17
6.2.6	CDHU	300841	PAVIMENTAÇÃO IMPRIMAÇÃO BETUMINOSA LIGANTE	M2	6.834,97	54.884,81
6.2.7	SINAPI	95985	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO COM APLICAÇÃO DE CONCRETO AUTOLIGANTE, CARIADA DE ROLAMENTO - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE, Nº 11/2010	M3	278,40	402.710,96
7 SINALIZAÇÃO VIÁRIA						18.046,80
7.1	SINAPI	102509	PLANTIO DE FAIXA DE PÉLSTRE OU ZEBRADA TINTA RETROREFLETIVA A BASE DE RESINA ACRÍLICA COM MICROESFERAS DE VIDRO, 40 CM X 50 CM, Nº 05/2021	M2	356,90	10.289,24
7.2	DNIT	5213444	PLACA DE REGULAMENTAÇÃO EM AÇO, 60 X 60 CM - PELÍCULA RETROREFLETIVA (R2) - 15 - FOMENTO À BOMBA E BOMBA	UNID	16,00	252,15
7.3	DNIT	5213464	PLACA DE ADVERTÊNCIA EM AÇO, LADO DE 60 CM - PELÍCULA RETROREFLETIVA (R2) - 15 - FOMENTO À BOMBA E BOMBA	UNID	5,00	1.260,63
7.4	DNIT	5213570	PLACA EM AÇO - PELÍCULA 15 - FOMENTO À BOMBA E BOMBA	M2	3,50	2.570,05
7.5	DNIT	5213570	PLACA EM AÇO - PELÍCULA 15 - FOMENTO À BOMBA E BOMBA	M2	3,63	467,47
8 INSTALAÇÕES ESPECIAIS						256.814,71
8.1	SINAPI	94991	EXECUÇÃO DE PASSEIO (CALÇADA) OU PISO DE CONCRETO COM CONCRETO BATEDADO EM LOTE, USANDO C20, ACABAMENTO CONVENCIONAL, NÃO ARMADO, AF 08/2022 - CALÇADAS	M3	187,91	653,39
8.2	SINAPI	94991	EXECUÇÃO DE PASSEIO (CALÇADA) OU PISO DE CONCRETO COM CONCRETO BATEDADO EM LOTE, USANDO C20, ACABAMENTO CONVENCIONAL, NÃO ARMADO, AF 08/2022 - CALÇADAS	M3	40,71	653,39
8.3	SINAPI	103320	ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE PÓDIO VARIOS DE CONCRETO DE 150X200 CM (ESPESURA 10 CM) E ARGAMASSA DE ACABAMENTO COM PREPARO EM BENTONITA, AF 12/2021	M2	681,38	106.632,13
9 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA						520.000,00
9.1	MEMORIAL		REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	VR	1,00	520.000,00
10 PARQUEIRAMENTO						76.127,21
10.1	DNIT	4413947	PLANTIO DE MUDA DE ÁRVORE DIMENSIONAL COM ALTURA DE 1,00 A 2,00 M (L) COVA DE 0,60 X 0,60 X 0,60 M	UNID	483,00	37.852,71
10.2	DNIT	4413989	PLANTIO DE MUDA DE ÁRVORE COM ALTURA DE 0,30 A 0,90 M EM COVA DE 0,60 X 0,60 X 0,60 M	UNID	1.074,00	40.275,00
11 LOCAÇÃO E MARCAÇÃO DE LOTES						88.296,50
11.1	SINAPI	30781	TOPOGRAFIA COM INCISÕES COMPLEMENTARES	M	302,00	70,13
TOTAL						R\$ 5.302.899,23

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

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

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

Braz Otávio Bello  
Secretário de Obras e  
Serviços Públicos





IV LOTEAMENTOS LTDA

**CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO**

.OTEAMENTO SOL NASCENTE

OBRA: INFRAESTRUTURA URBANA

LOCAL: Santa Fé do Sul - SP

ITEM	ITEM	CUSTO TOTAL DO ITEM	Santa Fé do Sul / SP - Residencial SOL NASCENTE										TOTAL P/ ITEM
			MESES										
			1	2	3	4	5	6	7	8			
			maiz/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24			
1	Rede de Drenagem de águas pluviais e despejadoras	Período	R\$ -	R\$ 233.412,65	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 29.176,58	R\$ 29.176,58	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 291.765,81	
		Acumulado	R\$ 291.765,81	R\$ 233.412,65	R\$ 233.412,65	R\$ 233.412,65	R\$ 262.689,23	R\$ 291.765,81	R\$ 291.765,81	R\$ 291.765,81	R\$ 291.765,81	R\$ 291.765,81	
2	Rede coletora de Esgoto ramais de ligação	Período	R\$ -	R\$ 72.899,00	R\$ 72.899,00	R\$ 98.890,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 242.222,19	
		Acumulado	R\$ 242.222,19	R\$ 72.899,00	R\$ 145.333,31	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19	R\$ 242.222,19	
3	Rede de distribuição de água e ramais de ligação	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ 36.689,62	R\$ 38.913,23	R\$ 35.577,81	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 111.180,66	
		Acumulado	R\$ 111.180,66	R\$ -	R\$ 36.689,62	R\$ 75.602,85	R\$ 111.180,66	R\$ 111.180,66	R\$ 111.180,66	R\$ 111.180,66	R\$ 111.180,66	R\$ 111.180,66	
4	Terraplenagem e abertura de ruas	Período	R\$ 408.586,63	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 408.586,63	
		Acumulado	R\$ 408.586,63	R\$ 408.586,63	R\$ 408.586,63	R\$ 408.586,63	R\$ 408.586,63	R\$ 408.586,63	R\$ 408.586,63	R\$ 408.586,63	R\$ 408.586,63	R\$ 408.586,63	
5	Guias e sarjetas em concreto	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 44.440,50	R\$ 44.440,50	R\$ 66.660,75	R\$ 66.660,75	R\$ -	R\$ -	R\$ 222.202,50	
		Acumulado	R\$ 222.202,50	R\$ -	R\$ -	R\$ 44.440,50	R\$ 88.881,00	R\$ 133.321,50	R\$ 200.000,00	R\$ 266.661,25	R\$ 266.661,25	R\$ 222.202,50	
6	Pavimentação asfáltica em CBUQ	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 282.787,38	R\$ 333.484,22	R\$ 424.181,07	R\$ 424.181,07	R\$ 424.181,07	R\$ 1.413.936,89	
		Acumulado	R\$ 1.413.936,89	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 282.787,38	R\$ 566.271,76	R\$ 989.452,83	R\$ 1.413.633,90	R\$ 1.837.814,97	R\$ 1.413.936,89	
7	Rede de distribuição elétrica e iluminação pública	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 57.880,00	R\$ 115.760,00	R\$ 173.640,00	R\$ 231.520,00	R\$ 578.900,00	
		Acumulado	R\$ 578.900,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 57.880,00	R\$ 115.760,00	R\$ 289.400,00	R\$ 460.920,00	R\$ 578.900,00	
<b>CUSTO DA OBRA</b>		<b>ACUMULADO</b>	<b>R\$ 408.586,63</b>	<b>R\$ 306.079,30</b>	<b>R\$ 109.306,27</b>	<b>R\$ 180.242,81</b>	<b>R\$ 391.982,27</b>	<b>R\$ 507.211,58</b>	<b>R\$ 906.821,82</b>	<b>R\$ 781.714,22</b>	<b>R\$ 3.288.774,67</b>		
		<b>MENSAL %</b>	<b>12,50%</b>	<b>9,30%</b>	<b>3,35%</b>	<b>5,51%</b>	<b>11,99%</b>	<b>15,52%</b>	<b>18,50%</b>	<b>23,2%</b>	<b>100,00%</b>		
		<b>ACUMULADO %</b>	<b>12,50%</b>	<b>21,89%</b>	<b>25,24%</b>	<b>30,75%</b>	<b>42,74%</b>	<b>58,26%</b>	<b>76,76%</b>	<b>90,00%</b>	<b>100,00%</b>		

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

CBR CONSTRUTORA BRASILEIRA LTDA.  
ENG. LUIS GUSTAVO VARGAS



CNPJ: 06.594.139/0001-12  
 Avenida SP, 320, 81/N - Zona Rural  
 Km 05,5 - Cap. 13,7m - 1306  
 Santa Fé do Sul - SP

IV LOTEAMENTOS LTDA

**CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO**

LOTEAMENTO CAMINHO DAS ÁGUAS

OBRA: INFRAESTRUTURA URBANA

LOCAL: Santa Fé do Sul - SP

ITEM	ITEM	CUSTO TOTAL DO ITEM	Santa Fé do Sul / SP - Residencial Caminho das Águas								TOTAL P/ ITEM	
			MESES									
			1	2	3	4	5	6	7			
			EXECUTADO ATÉ 01/05/2024	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24			
1	Rede de Drenagem de águas pluviais e despejadoras	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 23.715,70	R\$ 23.715,70	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 474.315,70	
		Acumulado	R\$ 474.315,70	R\$ 426.884,15	R\$ 426.884,15	R\$ 426.884,15	R\$ 450.599,85	R\$ 474.315,70	R\$ 474.315,70	R\$ 474.315,70	R\$ 474.315,70	
2	Rede coletora de Esgoto ramais de ligação	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 541.251,77	
		Acumulado	R\$ 541.251,77	R\$ 541.251,77	R\$ 541.251,77	R\$ 541.251,77	R\$ 541.251,77	R\$ 541.251,77	R\$ 541.251,77	R\$ 541.251,77	R\$ 541.251,77	
3	Rede de distribuição de água e ramais de ligação	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 313.842,57	
		Acumulado	R\$ 313.842,57	R\$ 313.842,57	R\$ 313.842,57	R\$ 313.842,57	R\$ 313.842,57	R\$ 313.842,57	R\$ 313.842,57	R\$ 313.842,57	R\$ 313.842,57	
4	Terraplenagem e abertura de ruas	Período	R\$ 507.005,56	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 507.005,56	
		Acumulado	R\$ 507.005,56	R\$ 507.005,56	R\$ 507.005,56	R\$ 507.005,56	R\$ 507.005,56	R\$ 507.005,56	R\$ 507.005,56	R\$ 507.005,56	R\$ 507.005,56	
5	Guias e sarjetas em concreto	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 28.833,40	R\$ 28.833,40	R\$ 43.250,10	R\$ 43.250,10	R\$ -	R\$ -	R\$ 288.334,03
		Acumulado	R\$ 288.334,03	R\$ 28.833,40	R\$ 129.790,31	R\$ 230.627,22	R\$ 288.334,03	R\$ 288.334,03	R\$ 319.353,24	R\$ 319.353,24	R\$ 319.353,24	R\$ 288.334,03
6	Pavimentação asfáltica em CBUQ	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.703.217,30	R\$ 2.022.570,55	R\$ 2.129.021,63	R\$ 2.129.021,63	
		Acumulado	R\$ 2.129.021,63	R\$ -	R\$ 319.353,24	R\$ 745.157,57	R\$ 1.277.412,88	R\$ 1.703.217,30	R\$ 1.703.217,30	R\$ 2.022.570,55	R\$ 2.129.021,63	R\$ 2.129.021,63
7	Rede de distribuição elétrica e iluminação pública	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 397.000,00	R\$ 397.000,00	R\$ -	R\$ 794.000,00	
		Acumulado	R\$ 794.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 397.000,00	R\$ 794.000,00	R\$ 794.000,00	R\$ 794.000,00	
<b>CUSTO DA OBRA</b>		<b>ACUMULADO</b>	<b>R\$ 1.817.817,44</b>	<b>R\$ 2.238.087,59</b>	<b>R\$ 2.764.866,83</b>	<b>R\$ 3.378.466,82</b>	<b>R\$ 4.224.986,94</b>	<b>R\$ 4.941.320,18</b>	<b>R\$ 5.047.771,28</b>	<b>R\$ 5.047.771,28</b>		
		<b>MENSAL %</b>	<b>0,57%</b>	<b>8,33%</b>	<b>10,43%</b>	<b>12,16%</b>	<b>18,77%</b>	<b>14,19%</b>	<b>2,11%</b>	<b>100,00%</b>		
		<b>ACUMULADO %</b>	<b>36,81%</b>	<b>44,24%</b>	<b>54,73%</b>	<b>65,89%</b>	<b>83,79%</b>	<b>97,89%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>		

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

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




CNPJ: 16.472.870/0001-44 | I.E. 614.014.343.10  
 RODOVIA SP 320 | KM 628 | CAIXA POSTAL 84





LRG CONSTRUTORA		PLANILHA ORÇAMENTÁRIA		OBRA: LOTEAMENTO RESIDENCIAL SANTO ANTONIO			
				ENDEREÇO: Rua Altino Ferreira Neves			
				LOCALIDADE: Santa Fé do Sul - SP			
				DATA: 04/01/2024		REV.	
				BDE: 20%			
				REF.: SINAPI 11/2023		0	
ITEM	CÓD. SINAPI	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UND.	QUANT.	P.UNIT.	P.TOTAL	
<b>1 TERRAPLENAGEM GERAL</b>							
1.1	98525	Limpeza de vegetação superficial	m2	10.214,23	R\$ 0,45	R\$ 4.596,40	
1.2	101145	Limpeza área com raspagem prof min de 15cm	m2	1.532,13	R\$ 15,45	R\$ 23.671,48	
1.3	101145	Corte	m2	12.394,21	R\$ 15,45	R\$ 191.490,54	
1.4	96385	Aterro	m2	12.394,21	R\$ 12,12	R\$ 150.217,83	
1.5	101150	Abertura de ruas deixar acima 10% do greide final	m2	10.214,23	R\$ 19,35	R\$ 197.645,35	
1.6	5684+88303	Compactação	h	360,00	R\$ 195,22	R\$ 70.279,20	
						SUB-TOTAL R\$ 637.900,80	
						SUB-TOTAL COM BDI R\$ 765.480,96	
<b>2 REDE DE ESGOTO SANITÁRIO</b>							
2.1	90695	Escavação, assentamento e reaterro compactado Tubo PVC JEI 150mm	m	861,92	R\$ 92,48	R\$ 79.710,36	
2.2	90694	Escavação, assentamento e reaterro compactado Tubo PVC-O JEI 100mm	m	609,00	R\$ 48,87	R\$ 29.761,83	
2.3	98418	Execução construção de poço de visita em anel de concreto h=2,50m	un	13,00	R\$ 1.655,02	R\$ 21.515,26	
						SUB-TOTAL R\$ 130.987,45	
						SUB-TOTAL COM BDI R\$ 157.184,94	
<b>3 REDE DE ÁGUA POTÁVEL</b>							
3.1	97121+36378	Escavação, assentamento e reaterro compactado Tubo PVC PBA JEI 50mm	m	497,61	R\$ 23,16	R\$ 11.524,65	
3.7	97122+36379	Escavação, assentamento e reaterro compactado Tubo PVC PBA JEI 75mm	m	361,62	R\$ 45,12	R\$ 16.316,29	
						SUB-TOTAL R\$ 27.840,94	
						SUB-TOTAL COM BDI R\$ 33.409,13	
<b>4 REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS</b>							
4.1	92210	Escav./Assent./Reaterro/Compac. Tubulação concreto Ø400 mm	m	75,81	R\$ 185,03	R\$ 14.027,12	
4.2	92212	Escav./Assent./Reaterro/Compac. Tubulação concreto Ø600 mm	m	65,89	R\$ 328,34	R\$ 21.634,32	
4.3	97961	Boca de Lobo SIMPLES com laje e tampa, em bloco maciço ou concreto	und	2,00	R\$ 2.409,02	R\$ 4.818,04	
4.4	97973	Boca de Lobo DUPLA com laje e tampa, em bloco maciço ou concreto	und	4,00	R\$ 4.477,05	R\$ 17.908,20	
4.5	98405	Poço de Visita com laje e tampa em bloco maciço ou concreto	und	1,00	R\$ 2.600,10	R\$ 2.600,10	
4.6	94293	Sarjetão	m	93,00	R\$ 166,47	R\$ 15.481,71	
4.7	92467	Guia/sarjeta extrusada, concreto consumo 250kg/m³ cimento.	m	1.592,77	R\$ 98,21	R\$ 156.425,94	
						SUB-TOTAL R\$ 232.895,44	
						SUB-TOTAL COM BDI R\$ 279.474,53	
<b>5 REDE DE ENERGIA ELÉTRICA</b>							
5.1	COMPOSIÇÃO	Eletrificação	Vb	1,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00	
						SUB-TOTAL R\$ 150.000,00	
						SUB-TOTAL COM BDI R\$ 180.000,00	
<b>6 PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA</b>							
6.1	96390	Base compactada	m3	2.713,87	R\$ 72,16	R\$ 195.833,00	
6.2	97802	Imprimadura ligante RR-1C ou RR-2C	m2	6.784,68	R\$ 7,71	R\$ 52.309,88	
6.3	95995	Capa Asfáltica - CBUQ Faixa C >= 3 cm.	m3	203,54	R\$ 1.468,80	R\$ 298.960,14	
						SUB-TOTAL R\$ 547.103,03	
						SUB-TOTAL COM BDI R\$ 656.523,63	
<b>7 PAISAGISMO</b>							
7.1	98510	Plantio de mudas	un	87,00	R\$ 75,82	R\$ 6.596,34	
7.2	103946	Plantio de grama	m2	1.232,56	R\$ 22,28	R\$ 27.461,44	
						SUB-TOTAL R\$ 34.057,78	
						SUB-TOTAL COM BDI R\$ 40.869,33	
<b>8 OUTROS</b>							
8.1	90781+88253	Serviços de topografia	h	160,00	R\$ 102,76	R\$ 16.441,60	
8.2	102508	Pintura faixa de pedestre	m2	220,00	R\$ 50,13	R\$ 11.028,60	
8.3	102513	Pintura sinalização horizontal	m2	180,00	R\$ 57,01	R\$ 10.261,80	
8.4	13521	Placa de identificação de rua	un	7,00	R\$ 82,50	R\$ 577,50	
8.5	34721	Placas de sinalização	un	8,00	R\$ 720,00	R\$ 5.760,00	
8.6	94992	Rampas acessibilidade	m²	96,68	R\$ 72,02	R\$ 6.962,89	
8.7	COMPOSIÇÃO	Mureta (testadas dos lotes)	m	1.573,00	R\$ 46,20	R\$ 72.672,60	
8.8	94992	Passoie(CALÇADA)	m²	1.977,36	R\$ 72,02	R\$ 142.409,47	
						SUB-TOTAL R\$ 266.114,46	
						SUB-TOTAL COM BDI R\$ 319.337,35	
						VALOR TOTAL DO ORÇAMENTO R\$ 2.026.899,90	
						VALOR TOTAL DO ORÇAMENTO COM BDI R\$ 2.432.279,88	

Santa Fé do Sul, 04 de janeiro de 2024

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

