



LEI Nº 5.038, DE 11 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 Bairro Jardim Universitário II.

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

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

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

I – Lote 02 da Quadra 05, localizado na Rua das Paineiras, Loteamento Jardim Universitário II, objeto da Matrícula nº 49.212, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1093901, imóvel urbano com as seguintes características e confrontações: com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00 metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 29,56 metros e confronta com o Lote 01 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, mede 28,52 metros, confronta com o Lote 03 da mesma quadra; e pelos fundos mede 10,05 metros e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), perfazendo uma área total de 290,42 metros quadrados.

II - Lote 03 da Quadra 05, localizado na Rua das Paineiras, Loteamento Jardim Universitário II, objeto da Matrícula nº 49.213, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1093902, imóvel urbano com as seguintes características e confrontações: com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00 metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 29,52 metros e confronta com o Lote 02 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, mede 28,49 metros, confronta com o Lote 04 da mesma quadra; e pelos fundos mede 10,05 metros e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), perfazendo uma área total de 280,07 metros quadrados.

III - Lote 04 da Quadra 05, localizado na Rua das Paineiras, Loteamento Jardim Universitário II, objeto da Matrícula nº 49.214, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1093903, imóvel urbano com as seguintes características e confrontações: com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00 metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 27,49 metros e confronta com o Lote 03 da mesma quadra; pelo lado esquerdo,





mede 26,45 metros, confronta com o Lote 05 da mesma quadra; e pelos fundos mede 10,05 metros e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), **perfazendo uma área total de 269,71 metros quadrados.**

IV – Lote 05 da Quadra 05, localizado na Rua das Paineiras, Loteamento Jardim Universitário II, objeto da Matrícula nº 49.215, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1093904, imóvel urbano com as seguintes características e confrontações: com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00 metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 26,45 metros e confronta com o Lote 04 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, mede 25,42 metros, confronta com o Lote 06 da mesma quadra; e pelos fundos mede 10,05 metros e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), perfazendo uma área total de 259,36 metros quadrados.

V - Lote 06 da Quadra 05, localizado na Rua das Paineiras, Loteamento Jardim Universitário II, objeto da Matrícula nº 49.216, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1093905, imóvel urbano com as seguintes características e confrontações: com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00 metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,42 metros e confronta com o Lote 05 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, mede 24,38 metros, confronta com o Lote 07 da mesma quadra; e pelos fundos mede 10,05 metros e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), perfazendo uma área total de 249,00 metros quadrados.

VI - Lote 07 da Quadra 05, localizado na Rua das Paineiras, Loteamento Jardim Universitário II, objeto da Matrícula nº 49.217, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1093906, imóvel urbano com as seguintes características e confrontações: com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00 metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 24,38 metros e confronta com o Lote 06 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, mede 23,35 metros, confronta com o Lote 08 da mesma quadra; e pelos fundos mede 10,05 metros e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73) e Remanescente da Área Institucional, perfazendo uma área total de 238,65 metros quadrados.

VII - Lote 08 da Quadra 05, localizado na Rua das Paineiras, Loteamento Jardim Universitário II, objeto da Matrícula nº 49.218, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1093907, imóvel urbano com as seguintes características e confrontações: com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00 metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 23,35 metros e confronta com o Lote 07 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, mede 22,31 metros, confronta com o Remanescente da Área Institucional da mesma





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

quadra; e pelos fundos, mede 10,05 metros e confronta com o Remanescente da Área Institucional, **perfazendo uma área total de 228,30 metros quadrados.**

Art.2º Autoriza o Poder Executivo, nos termos do art. 91, I, da Lei Orgânica do Município, a **alienar**, em conformidade com o art. 76, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, **os imóveis assim descritos e caracterizados no Art. 1º desta Lei.**

Art. 3º Os recursos arrecadados após a efetivação da alienação, que trata o art. 1º, serão aplicados nos termos da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1.964 e demais normas pertinentes.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas demais disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 11 de 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

Lotes bairros Jardim Universitário II



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
facebook.com/pref.santafedosul





ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 10 DE FEVEREIRO DE 2026

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	6
2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO	6
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO	6
4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO	11
4.2 HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO	13
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO	14
6. CONCLUSÃO DO PTAM	14
APÊNDICE	15
APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO	23
APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	24
APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1	28
APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2	29
APÊNDICE VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3	30
APÊNDICE VII – IMÓVEL REFERENCIAL 4	31
APÊNDICE VIII – IMÓVEL REFERENCIAL 5	32
ANEXOS	34
• CERTIDÕES DE MATRICULA DOS IMÓVEIS AVALIANDO	34
• CERTIDÕES NEGATIVAS DE DEBITOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	34





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 7 (sete) terrenos sem benfeitorias localizados na Rua das Paineiras no bairro Jardim Universitário II, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15777-214.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1.1. Lote 02 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 290,42m² (duzentos e noventa metros e quarenta e dois centímetros) quadrados. CAD.1867130, Matricula nº 49.212.

C A R A C T E R Í S T I C O S:- Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: Com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00m (dez metros); pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 29,56m (vinte e nove metros e cinquenta e seis centímetros), e confronta com Lote 01 (um) da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 28,52m (vinte e oito metros e cinquenta e dois centímetros), confronta com o Lote 03 (três) da mesma quadra; pelos fundos mede 10,05m (dez metros e cinco centímetros) e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), perfazendo uma área total de 290,42m² (duzentos e noventa metros e quarenta e dois centímetros) quadrados.

3.1.2. Características do Lote 02 da Quadra 05, Jardim Universitário II

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Sem fechamento
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Plano, leve inclinação para direita
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.





- Solução sanitária: esgoto encanado
- Elementos valorizantes: comprimento acima da média para o bairro
- Elementos desvalorizantes: não possui elementos desvalorizantes

3.1.3. Lote 03 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 280,07m² (duzentos e oitenta metros e sete centímetros) quadrados. CAD.1867131, Matrícula nº 49.213.

C A R A C T E R Í S T I C O S:- Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: Com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00m (dez metros); pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 28,52m (vinte e oito metros e cinquenta e dois centímetros), e confronta com Lote 02 (dois) da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 27,49m (vinte e sete metros e quarenta e nove centímetros), confronta com o Lote 04 (quatro) da mesma quadra; pelos fundos mede 10,05m (dez metros e cinco centímetros) e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), perfazendo uma área total de 280,07m² (duzentos e oitenta metros e sete centímetros) quadrados.

3.1.4. Características do Lote 03 da Quadra 05, Jardim Universitário II

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Sem fechamento
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Plano, leve inclinação para direita
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
- Solução sanitária: esgoto encanado
- Elementos valorizantes: comprimento acima da média para o bairro
- Elementos desvalorizantes: não possui elementos desvalorizantes

3.1.5. Lote 04 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 269,71m² (duzentos e sessenta e nove metros e setenta e um centímetros) quadrados. CAD.11867132, Matrícula nº 49.214.

C A R A C T E R Í S T I C O S:- Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: Com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00m (dez metros); pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 27,49m (vinte e sete metros e quarenta e nove centímetros), e confronta com Lote 03





(três) da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 26,45m (vinte e seis metros e quarenta e cinco centímetros), confronta com o Lote 05 (cinco) da mesma quadra; pelos fundos mede 10,05m (dez metros e cinco centímetros) e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), perfazendo uma área total de 269,71m² (duzentos e sessenta e nove metros e setenta e um centímetros) quadrados.

3.1.6. Características do Lote 04 da Quadra 05, Jardim Universitário II

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Sem fechamento
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Plano, leve inclinação para direita
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
- Solução sanitária: esgoto encanado
- Elementos valorizantes: comprimento acima da média para o bairro
- Elementos desvalorizantes: não possui elementos desvalorizantes

3.1.7. Lote 05 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 259,36m² (duzentos e cinquenta e nove metros e trinta e seis centímetros) quadrados. CAD.1867233, Matricula nº 49.215.

C A R A C T E R Í S T I C O S:- Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: Com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00m (dez metros); pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 26,45m (vinte e seis metros e quarenta e cinco centímetros), e confronta com Lote 04 (quatro) da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 25,42m (vinte e cinco metros e quarenta e dois centímetros), confronta com o Lote 06 (seis) da mesma quadra; pelos fundos mede 10,05m (dez metros e cinco centímetros) e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), perfazendo uma área total de 259,36m² (duzentos e cinquenta e nove metros e trinta e seis centímetros) quadrados.

3.1.8. Características do Lote 05 da Quadra 05, Jardim Universitário II

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Sem fechamento





- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Plano, leve inclinação para direita
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
- Solução sanitária: esgoto encanado
- Elementos valorizantes: comprimento acima da média para o bairro
- Elementos desvalorizantes: não possui elementos desvalorizantes

3.1.9. Lote 06 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 249,00m² (duzentos e quarenta e nove metros quadrados). CAD.1867234, Matrícula nº 49.216.

C A R A C T E R Í S T I C O S:- Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: Com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00m (dez metros); pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,42m (vinte e cinco metros e quarenta e dois centímetros), e confronta com Lote 05 (cinco) da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 24,38m (vinte e quatro metros e trinta e oito centímetros), confronta com o Lote 07 (sete) da mesma quadra; pelos fundos mede 10,05m (dez metros e cinco centímetros) e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73), perfazendo uma área total de 249,00m² (duzentos e quarenta e nove metros quadrados).

3.1.10. Características do Lote 06 da Quadra 05, Jardim Universitário II

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Sem fechamento
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Plano, leve inclinação para direita
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
- Solução sanitária: esgoto encanado
- Elementos valorizantes: comprimento acima da média para o bairro





- Elementos desvalorizantes: não possui elementos desvalorizantes

3.1.11. Lote 07 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 238,65m² (duzentos e trinta e oito metros e sessenta e cinco centímetros) quadrados. CAD.1867235, Matricula nº 49.217.

C A R A C T E R Í S T I C O S:- Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: Com frente para a Rua das Paineiras; onde mede 10,00m (dez metros); pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24,38m (vinte e quatro metros e trinta e oito centímetros), e confronta com Lote 06 (seis) da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 23,35m (vinte e três metros e trinta e cinco centímetros), confronta com o Lote 08 (oito) da mesma quadra; pelos fundos mede 10,05m (dez metros e cinco centímetros) e confronta com a propriedade de João Alberto Mattos Bento e sua mulher (chácara nº 73) e Remanescente da Área Institucional, perfazendo uma área total de 238,65m² (duzentos e trinta e oito metros e sessenta e cinco centímetros) quadrados.

3.1.12. Características do Lote 07 da Quadra 05, Jardim Universitário II

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Sem fechamento
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Plano, leve inclinação para direita
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
- Solução sanitária: esgoto encanado
- Elementos valorizantes: comprimento acima da média para o bairro
- Elementos desvalorizantes: não possui elementos desvalorizantes

3.1.13. Lote 08 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 228,30m² (duzentos e vinte e oito metros e trinta centímetros) quadrados. CAD.1867236, Matricula nº 49.218.

3.1.14. Características do Lote 08 da Quadra 05, Jardim Universitário II

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada





- Cercamento: Sem fechamento
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Plano, leve inclinação para direita
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: aplainado com grama
- Serviços Públicos nas vias de acesso: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia/internet.
- Solução sanitária: esgoto encanado
- Elementos valorizantes: comprimento acima da média para o bairro
- Elementos desvalorizantes: não possui elementos desvalorizantes

4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Para obtenção do valor de mercado os imóveis avaliando foi realizada pesquisa nas proximidades, especificamente no bairro Jardim Universitário V, o qual possui a maior oferta de terrenos a venda. Foram identificados cinco lotes anunciados para venda com placa de imobiliárias, sendo o contato realizado por telefone no dia 13 de agosto de 2025 e pesquisa no site das imobiliárias, sendo eles;

Imóvel Referencial **R1**: Lote 34 da Quadra R, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua Eder Aparecido Mura, com testada de 10,00 metros e área de 200,00 metros quadrados, anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida pelo valor de R\$ 75.000,00.

Imóvel Referencial **R2**: Lote 04 da Quadra R, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua Geraldo Telles, com testada de 10,00 metros e área de 200,00 metros quadrados, anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida pelo valor de R\$ 75.000,00.

Imóvel Referencial **R3**: Lote 11 da Quadra D, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua do Progresso, com testada de 10,00 metros e área de 200,00 metros quadrados, anunciado pela Imobiliária Estância Santa Fé no site <https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/> pelo valor de R\$ 72.000,00.





Imóvel Referencial **R4**: Lote 09 da Quadra Y, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua Geraldo Telles, com testada de 10,00 metros e área de 200,00 metros quadrados, anunciado pela Santa Fé Imobiliária no site <https://www.santafeimobiliaria.com.br/> pelo valor de R\$ 75.000,00.

Imóvel Referencial **R5**: Lote 15 da Quadra F, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua das Margaridas, com testada de 10,00 metros e área de 252,65 metros quadrados, anunciado pela Santa Fé Imobiliária no site <https://www.santafeimobiliaria.com.br/> pelo valor de R\$ 80.000,00.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área (m²)
R1	Adriana	(17)-99603-7562	Rua Eder Aparecido Mura	Jardim Universitário V	R	34	Regular	200,00
R2	Adriana	(17)-99603-7562	Rua Geraldo Telles	Jardim Universitário V	R	04	Regular	200,00
R3	Imobiliária Estância Santa Fé	(17)-98137-0944	Rua do Progresso	Jardim Universitário V	D	11	Regular	200,00
R4	Santa Fé Imobiliária	(17)-3631-5305	Rua Geraldo Telles	Jardim Universitário V	Y	9	Regular	200,00
R5	Santa Fé Imobiliária	(17)-3631-5305	Rua das Margaridas	Jardim Universitário V	F	15	Regular	252,65

Tabela: Imóveis Referenciais





4.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Topografia do terreno	Homogeneização R\$	Preço homogeneizado	M2	Preço m2
R1	R\$ 75.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00	R\$ 67.500,00	200,00m²	R\$ 337,50
R2	R\$ 75.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00	R\$ 67.500,00	200,00m²	R\$ 337,50
R3	R\$ 72.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -3.600,00 Desconto Corretagem 5% = -3.600,00	R\$ 64.800,00	200,00m²	R\$ 324,00
R4	R\$ 75.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00	R\$ 67.500,00	200,00m²	R\$ 337,50
R5	R\$ 80.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -4.000,00 Desconto Corretagem 5% = -4.000,00	R\$ 72.000,00	252,65m²	R\$ 284,98

Tabela: Homogeneização imóveis referenciais

- Foi descontado 5% do valor de cada imóvel por se tratar de anúncios;
- Foi descontado 5% do valor de cada imóvel referente a corretagem.

Valor Médio por m²: $\frac{337,50+337,50+324,00+337,50+284,98}{5} = \text{R\$ } 324,30$





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

DESCRIÇÃO	TAMANHO M²	VALOR R\$/M2	VALOR
Lote 02 da Quadra 05, Jardim Universitário II	290,42	R\$ 324,30	R\$ 94.183,21
Lote 03 da Quadra 05, Jardim Universitário II	280,07	R\$ 324,30	R\$ 90.826,70
Lote 04 da Quadra 05, Jardim Universitário II	269,71	R\$ 324,30	R\$ 87.466,95
Lote 05 da Quadra 05, Jardim Universitário II	259,36	R\$ 324,30	R\$ 84.110,45
Lote 06 da Quadra 05, Jardim Universitário II	249,00	R\$ 324,30	R\$ 80.750,70
Lote 07 da Quadra 05, Jardim Universitário II	238,65	R\$ 324,30	R\$ 77.394,20
Lote 08 da Quadra 05, Jardim Universitário II	228,30	R\$ 324,30	R\$ 74.037,69

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 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 cinco imóveis referenciais para comparação, localizados na mesma região, com mesmas características e compartilhando de infraestrutura urbana. Para homogeneização dos valores foram aplicados coeficientes de ajuste, sendo subtraído 5% referente ao anúncio (fator de negociação) e 5% da corretagem por se tratarem de anúncios de corretoras, como resultado foram encontrados os valores a serem praticados no Leilão de cada imóvel avaliando conforme demonstrado na tabela Valor de Mercado do item 5 deste PTAM.

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
facebook.com/pref.santafedosul

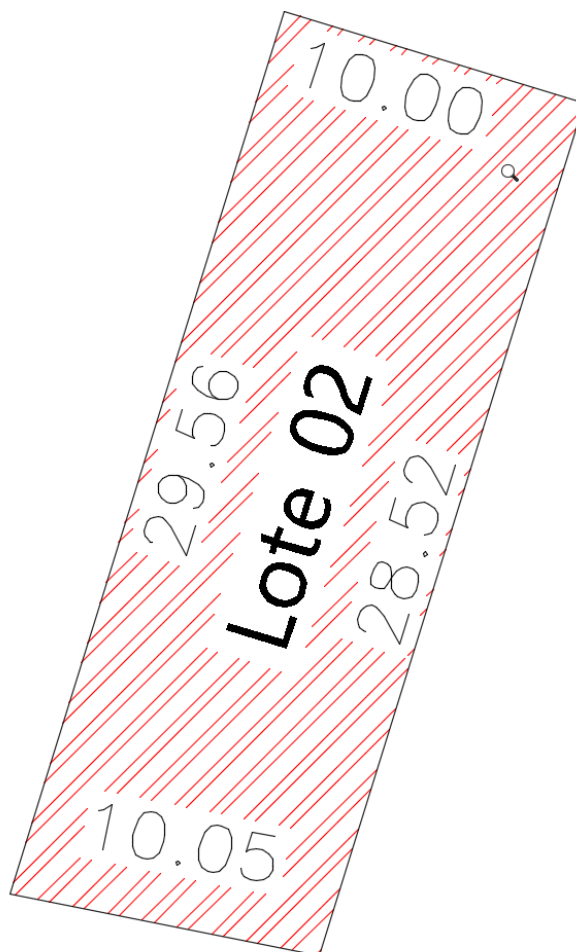




PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

APÊNDICE I – CROQUI DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Lote 02 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 290,42m² quadrados. CAD.1093901, Matricula nº 49.212.

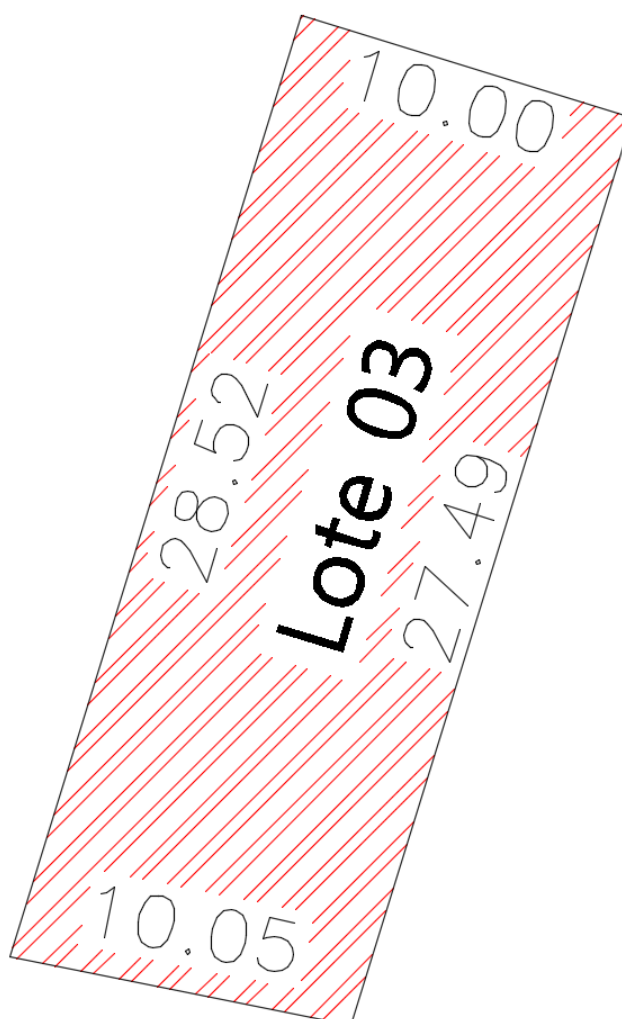




PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Lote 03 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 280,07m². CAD.1093902, Matricula nº 49.213.



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



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



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul

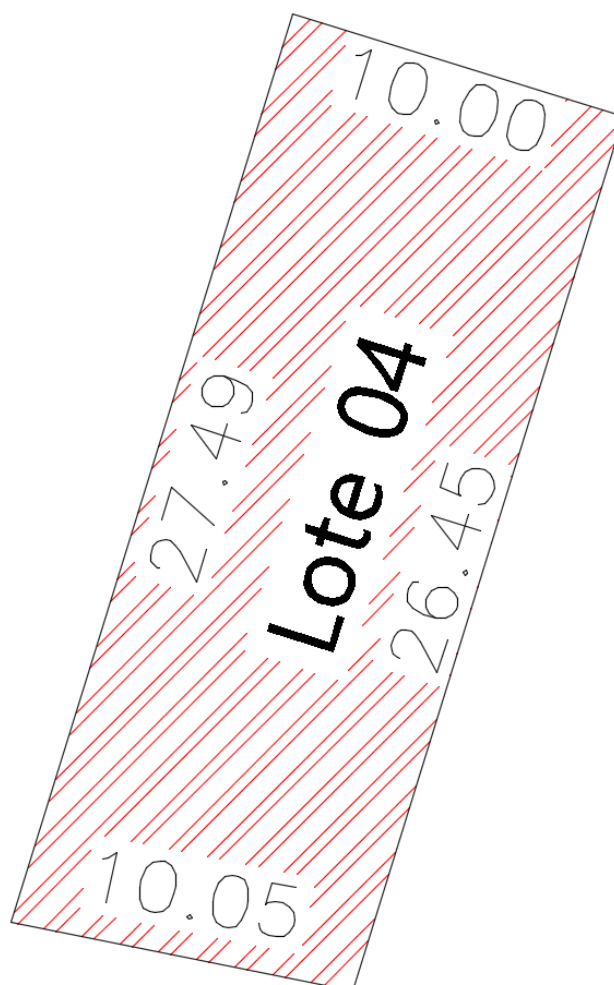




PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Lote 04 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 269,71m². CAD.1093903, Matricula nº 49.214.



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



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



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul

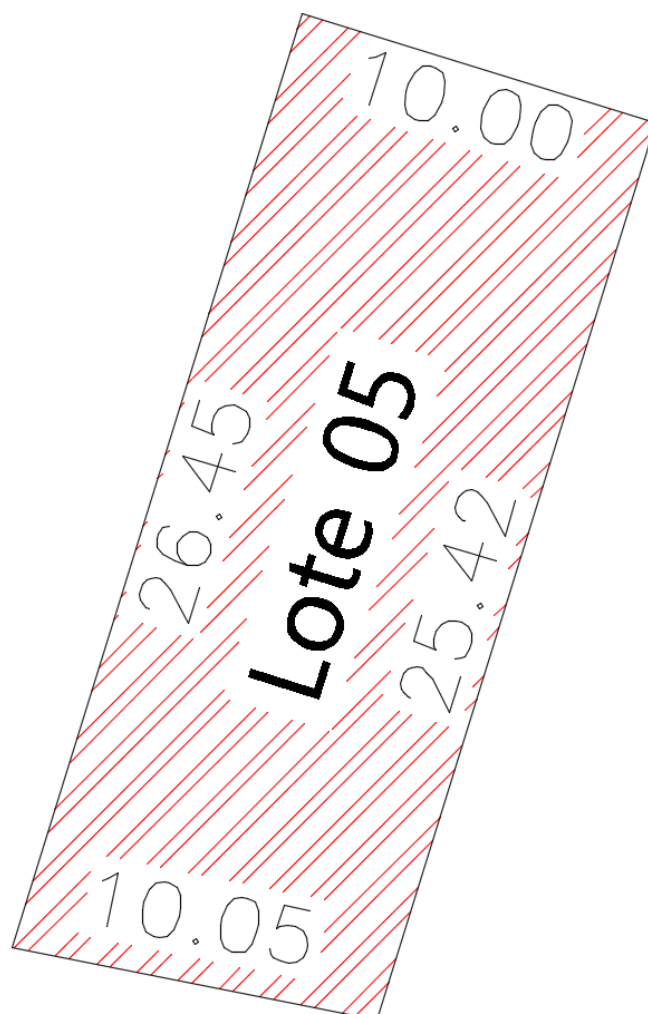




PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Lote 05 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 259,36m². CAD.1093904, Matricula nº 49.215.



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



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



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul

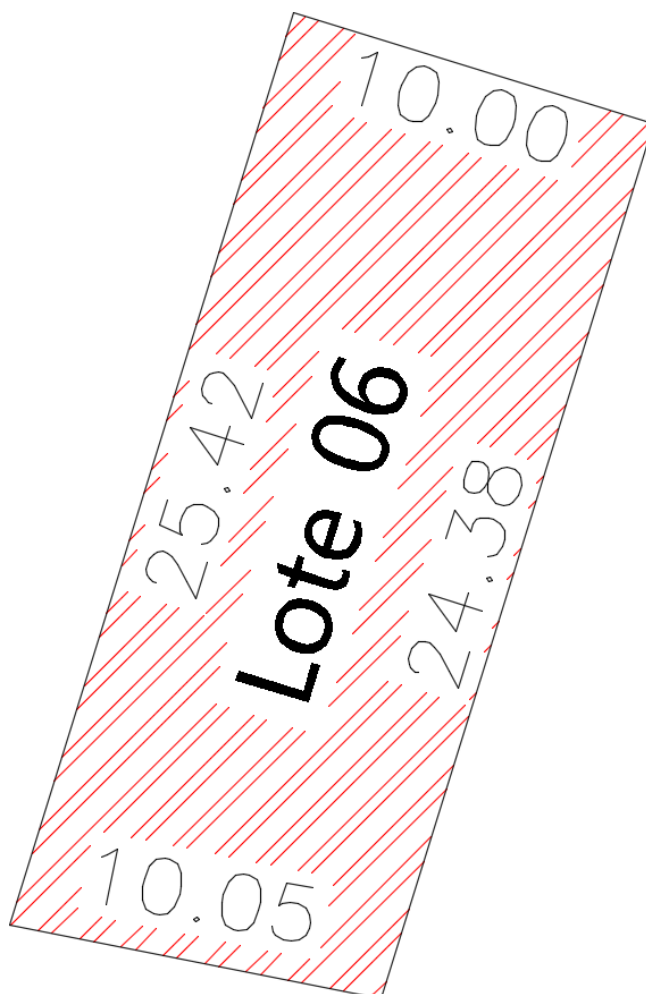




PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Lote 06 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 249,00m². CAD.1093905, Matricula nº 49.216.



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



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



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul

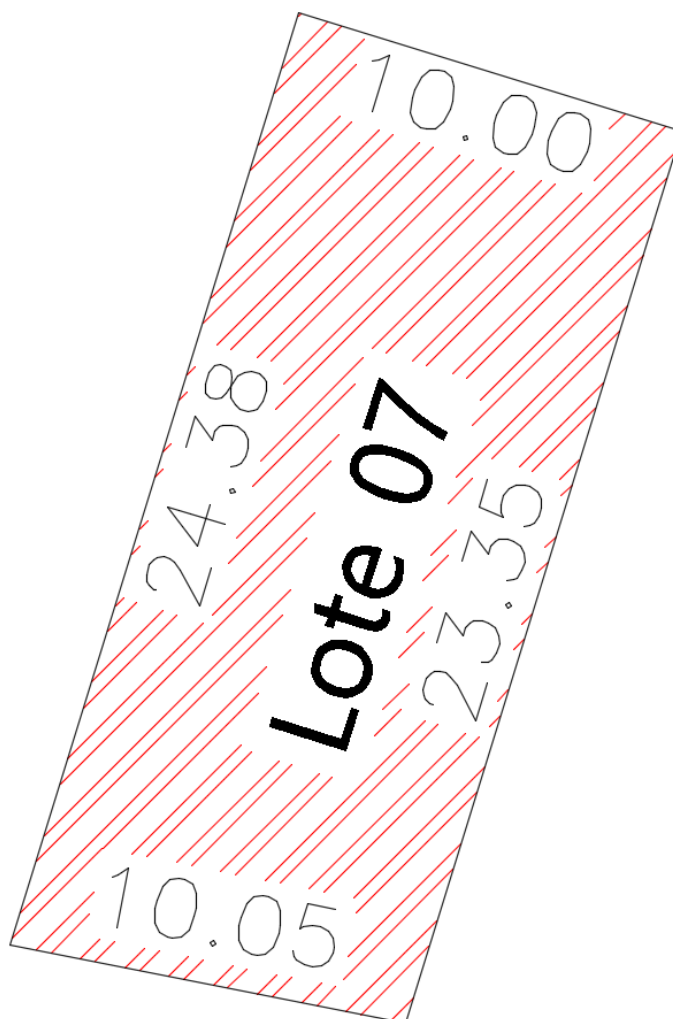




PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Lote 07 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 238,65m². CAD.1093906, Matricula nº 49.217.



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



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



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul

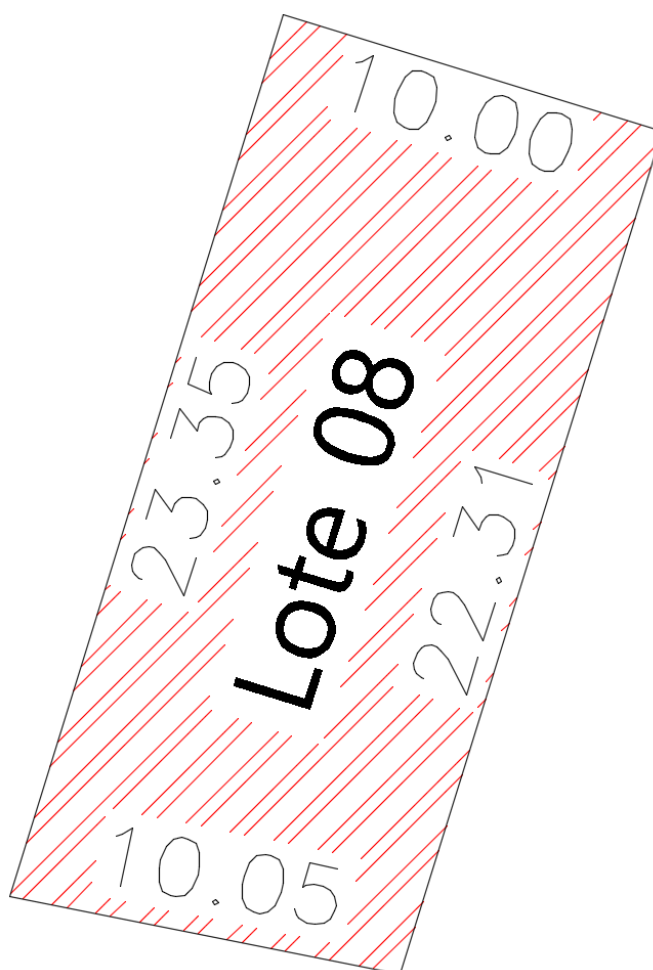




PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Lote 08 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 228,30m². CAD.1093907, Matricula nº 49.218.



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



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

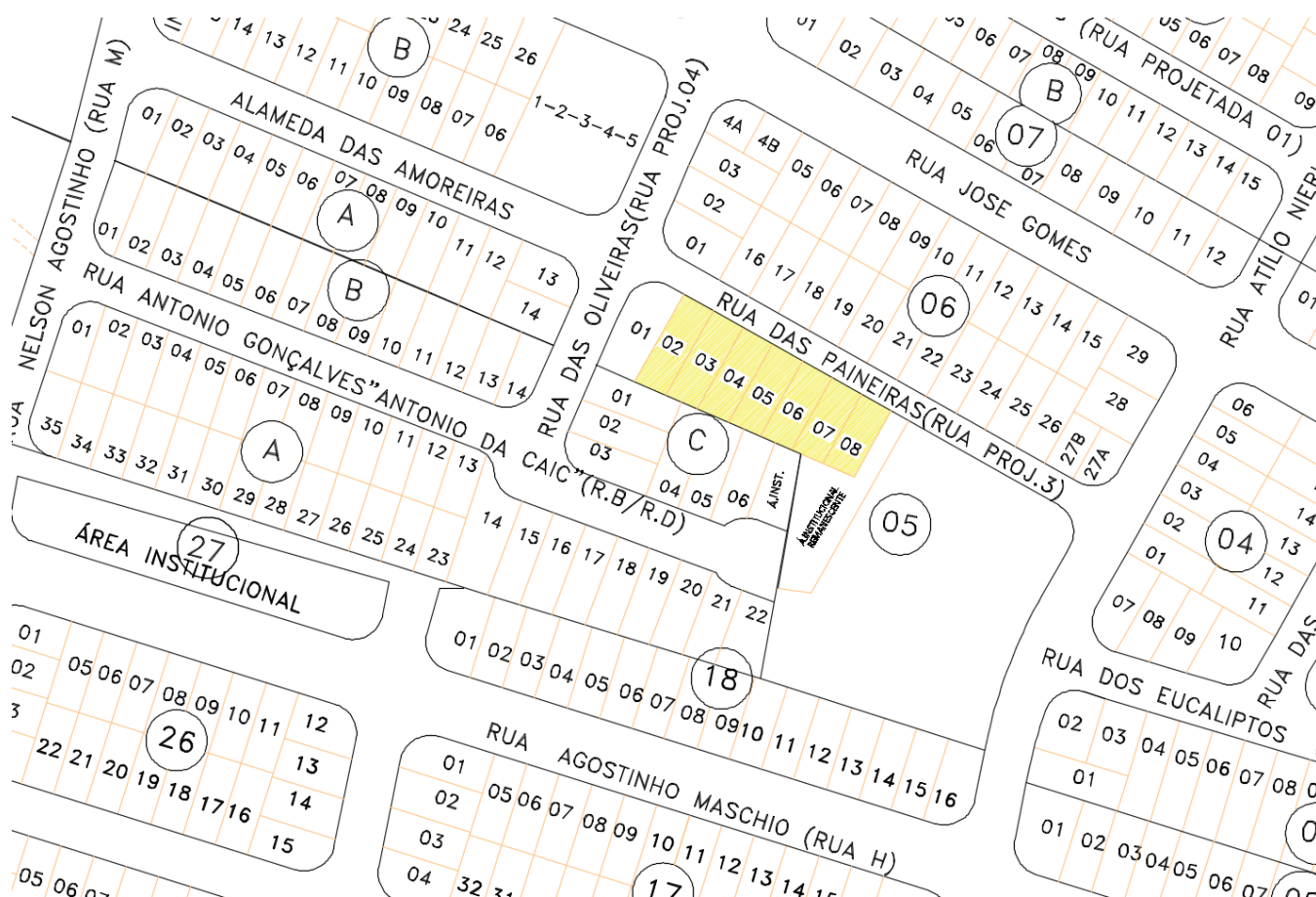


www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul





APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO





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



APÊNDICE III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Lote 02 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 290,42m² quadrados. CAD.1093901, Matricula nº 49.212.



Lote 03 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 280,07m². CAD.1093902, Matricula nº 49.213.



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



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



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul

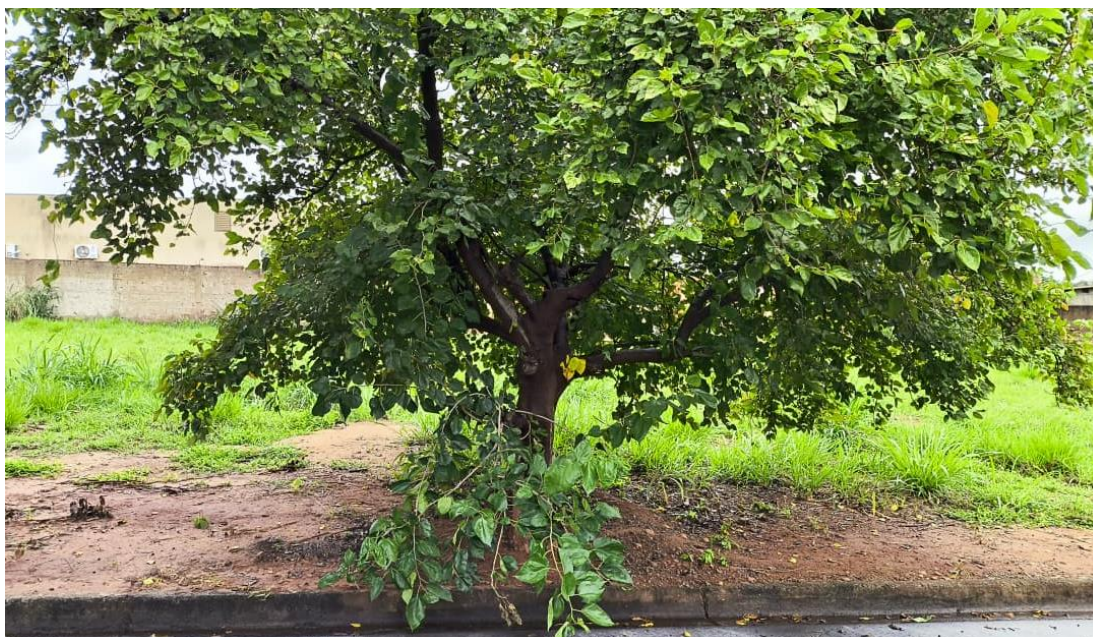




PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Lote 04 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 269,71m². CAD.1093903, Matricula nº 49.214.



Lote 05 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 259,36m². CAD.1093904, Matricula nº 49.215.



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



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



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul





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



Lote 06 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 249,00m². CAD.1093905, Matricula nº 49.216.



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



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



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul





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

Lote 07 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 238,65m². CAD.1093906, Matricula nº 49.217.



Lote 08 da Quadra 05, localizado Rua das Paineiras do Loteamento Jardim Universitário II, com uma área de 228,30m². CAD.1093907, Matricula nº 49.218.



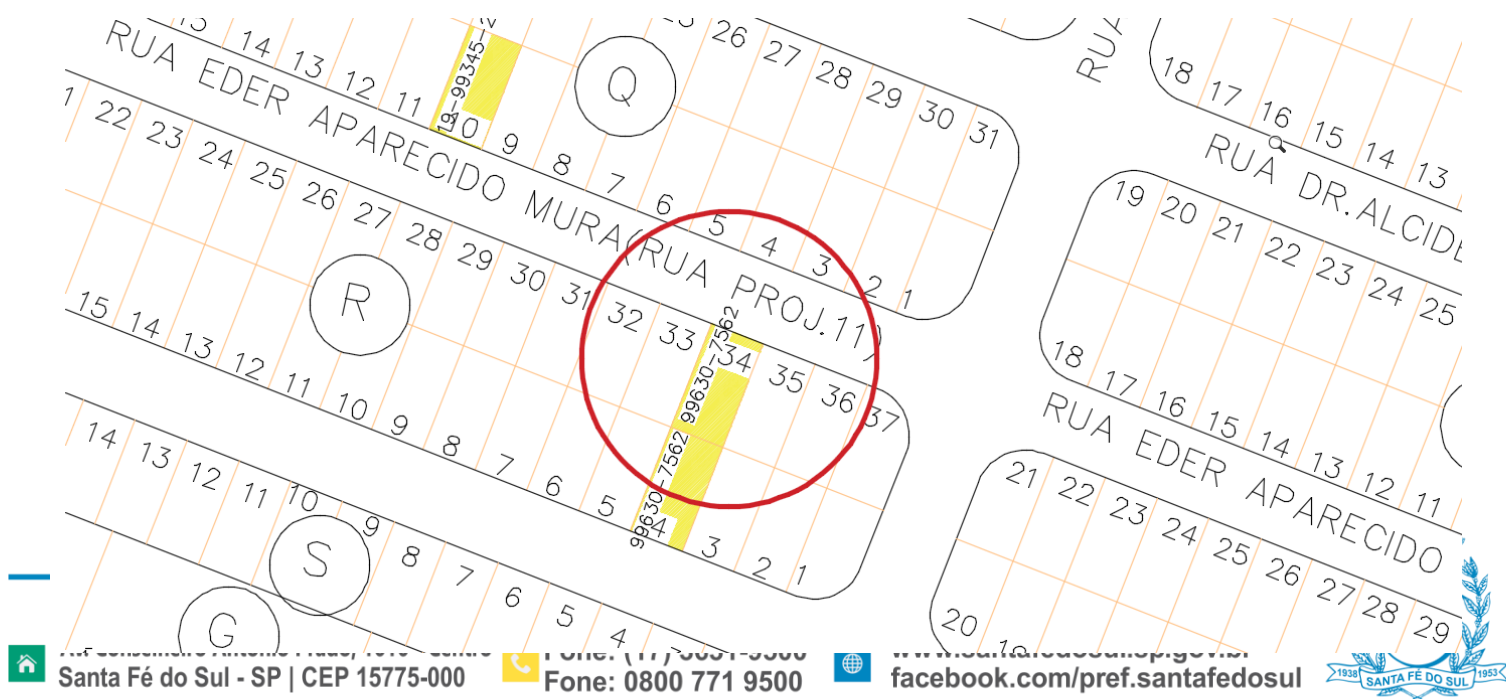


APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	R	34	Regular	10,00x20,00	200,00m ²



Mapa de Localização



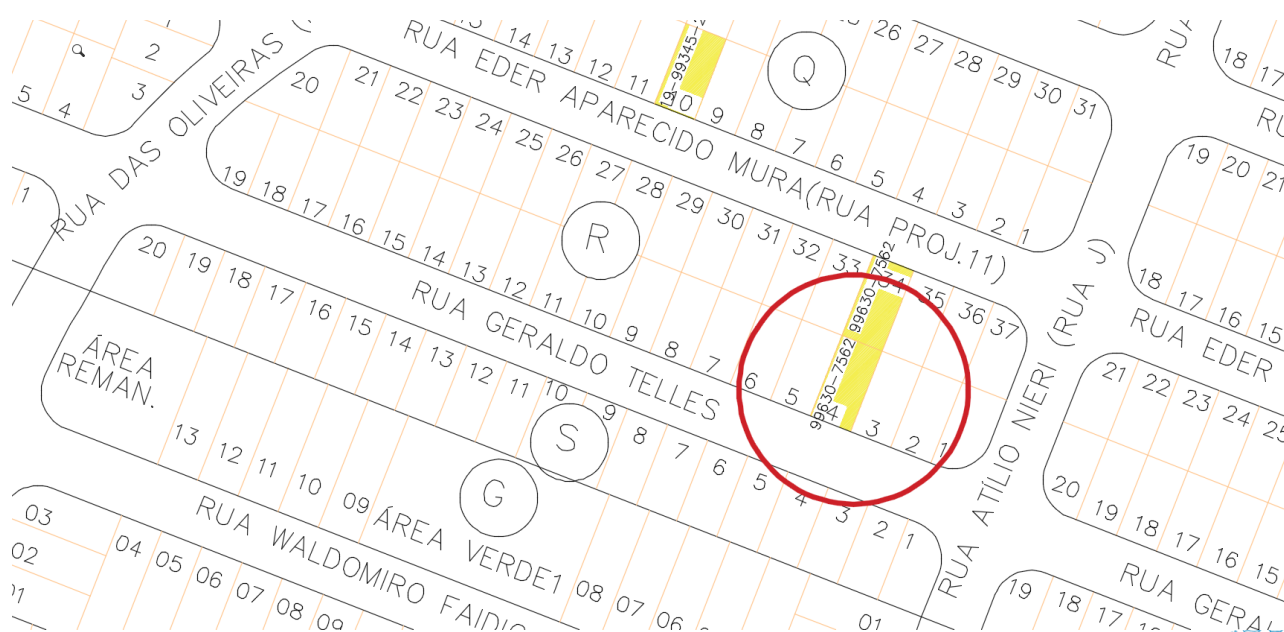


APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	R	04	Regular	10,00x20,00	200,00m ²



Mapa de Localização





APÊNDICE VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	D	11	Regular	10,00x20,00m	200,00m ²

REF: 98 – Terrenos
Jardim Universitário V – Santa Fé do Sul – SP



Venda
R\$ 72.000,00

Padrão
■ Área terreno: 200,00 m2

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

Lote localizado em belo bairro residencial, Rua Guilherme Lopes, bairro Jardim Universitário V, em Santa Fé do Sul - SP.
O lote mede 10 m de frente por 20 m de comprimento, total 200 m². Já está quitado e com a documentação em ordem para venda, e / ou, financiamento.

Obtenha Mais Informações

Todos os campos com * são de preenchimento obrigatório.

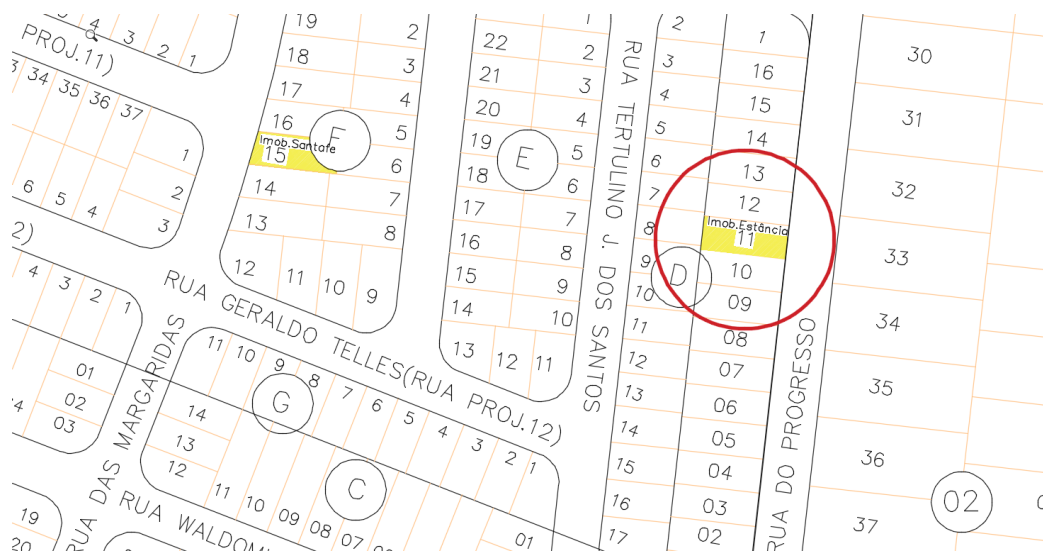
Nome *

E-mail *

Telefone *

Mensagem *

Mapa de Localização





APÊNDICE VII – IMÓVEL REFERENCIAL 4

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	Y	09	Regular	10,00x20,00m	200,00m ²



Home > Imóveis > Venda > Terrenos > Loteamento / Condomínio

REF: 112 – Terrenos

Rua Geraldo Telles, 0 – Rua Geraldo Telles - Universitário V – Santa Fé do Sul – SP – CEP: 15775-000



Venda

R\$ 75.000,00

Loteamento / Condomínio

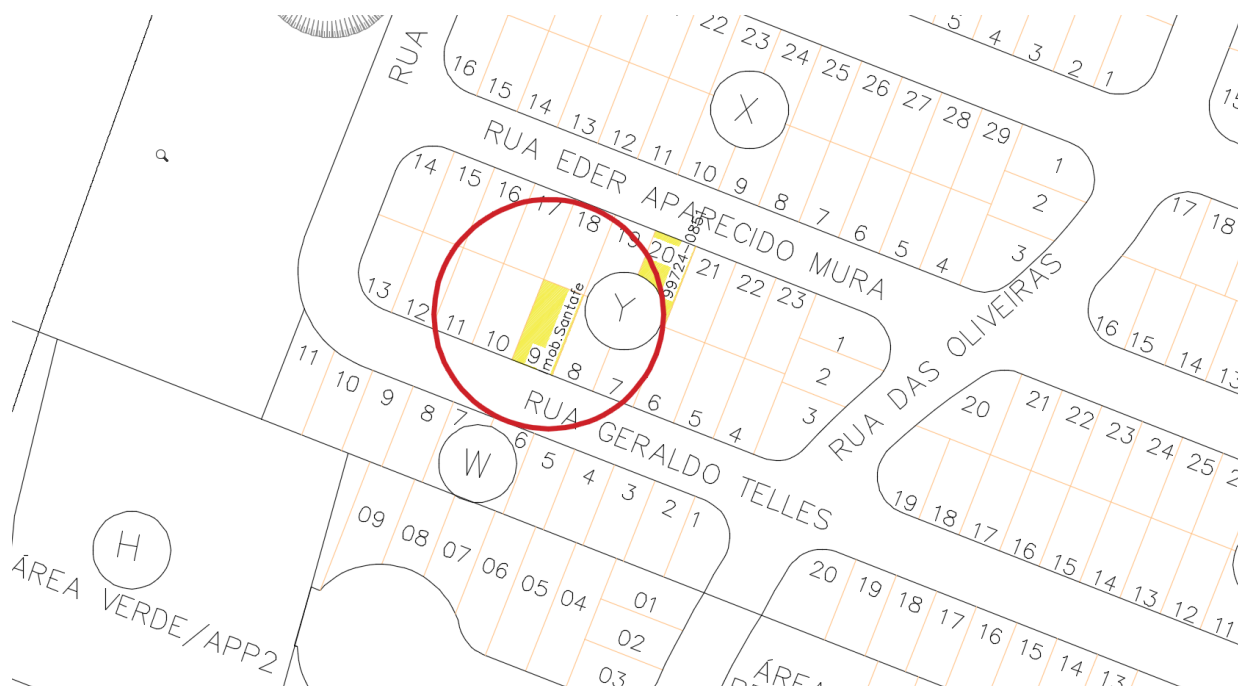
■ Área terreno: 200,00 m2

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



Fale com o Corretor

Mapa de Localização





APÊNDICE VIII – IMÓVEL REFERENCIAL 5

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	F	15	Regular	10,14x26,13m	252,65m ²

HOME

IMÓVEIS

EMPRESA

SERVIÇOS

CALCULE SEU REAJUSTE

CONHEÇA SANTA FÉ

Home > Imóveis > Venda > Terrenos > Padrão

REF: 204 – Terrenos

Rua das Margaridas, S/N – Rua das Margaridas - Jardim Universitário V – Santa Fé do Sul – SP – C



Venda

R\$ 80.000,00

Padrão

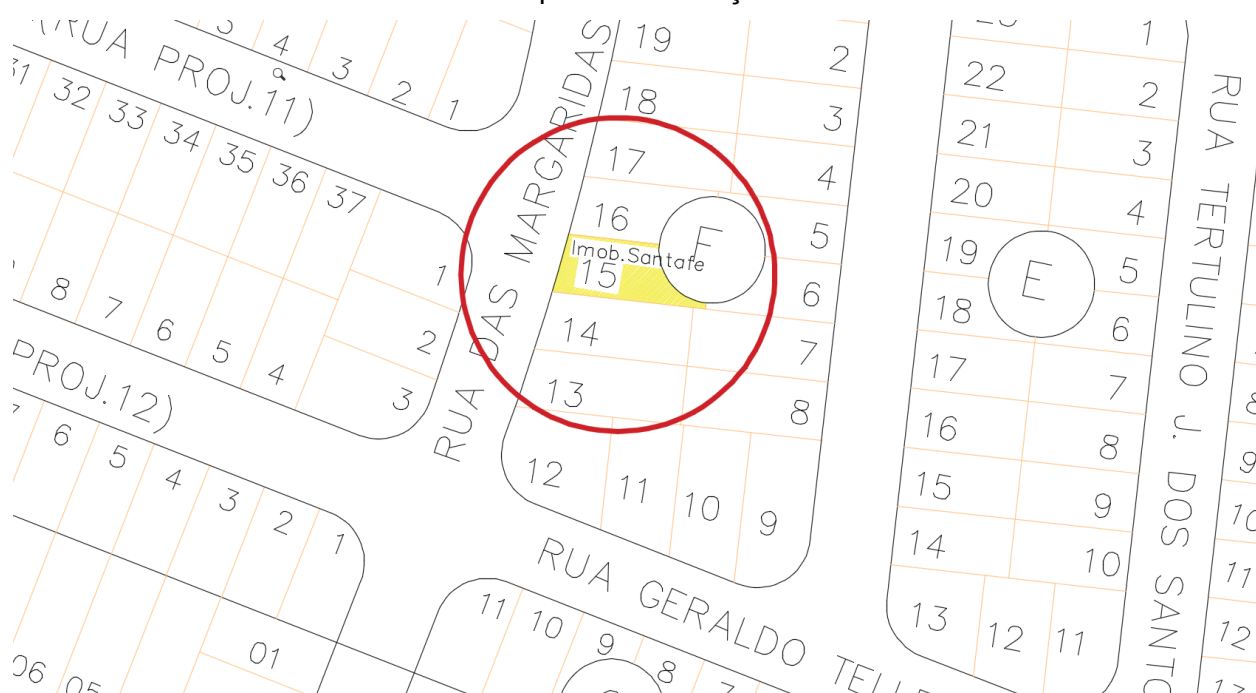
■ Área terreno: 252,00 m2

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



Fale com o Corretor

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.





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

ANEXOS

- CERTIDÕES DE MATRICULA DOS IMÓVEIS AVALIANDO
- CERTIDÕES NEGATIVAS DE DEBITOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

