



LEI Nº 4.882, DE 14 DE MAIO DE 2025.

Autoriza o Município a desapropriar o imóvel localizado na **Estrada Municipal Veríssimo Fernandes, nº 255, Zona Rural**, neste município, e dá outras providências."

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

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 Município, através do Poder Executivo, autorizado a firmar acordo e efetuar pagamento à **WAGNER NOGUEIRA BONFIM E OUTROS**, na quantia total de R\$211.553,35 (duzentos e onze mil, quinhentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos), referente área a ser **desapropriada** pela Prefeitura Municipal de Santa fé do Sul, conforme Decreto nº 5.851, de 24 de fevereiro de 2025, que declara a área de utilidade pública para fins de desapropriação para ampliação do Aeródromo Estância Turística de Santa Fé do Sul (SILT), **conforme descrição a seguir:**

I - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AKY-M-0557** georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W de longitude - **50°58'12,895"** de latitude **-20°13'50,489"** e de altitude **386.13m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36457 | Estância São José – Luis Fiori Ruocco, com azimute de 123°39' e distância de 42,62m até o vértice **E01-M-6230** de longitude **-50°58'11,673"** de latitude **-20°13'51,257"** e de altitude **354.63m** com azimute de 123°38' e distância de 7,48m até o vértice **E01-M-6232** de longitude **-50°58'11,458"** de latitude **-20°13'51,391"** e de altitude **354.85m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 48399 | Sitio Santa Barbará - Área Remanescente, com azimute de 216°47' e distância de 370,46m até o vértice **E01-M-6233** de longitude **-50°58'19,101"** de latitude **-20°14'01,039"** e de altitude **367.23m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 28357 | Gleba 3 – Vanderlei Laranjo, com azimute de 288°02' e distância de 166,99m até o vértice **AKY-M-0554** de longitude **-50°58'24,571"** de latitude **-20°13'59,356"** e de altitude **369.1m**; deste segue confrontando com Vicinal Veríssimo Fernandes SFS - 255, com azimute de 36°03' e distância de 14,43m até o vértice **AKY-M-0555** de longitude **-50°58'24,278"** de latitude **-20°13'58,977"** e de altitude **369.16m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36457 | Estância São José – Luis Fiori Ruocco , com azimute de 107°50' e distância de 114,49m até o vértice **AKY-M-0556** de longitude **-50°58'20,524"** de latitude **-20°14'00,118"** e de altitude **371.92m** com azimute de 36°47' e distância de 369,78m até o vértice **AKY-M-0557** ponto inicial da descrição deste perímetro de 1.086,24 m.

Art. 2º Consistem obrigações do proprietário – Expropriado:

I – dar posse imediata e automática da área, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ao Município, para a execução das obras e serviços objetos das intervenções, no ato das assinaturas do acordo a ser firmado, constante do art. 1º desta;





II – transferir ao Município – Expropriante, mediante escritura pública, a área desapropriada conforme descrita no art. 1º.

Parágrafo único. A área a que se refere o art. 1º, foi determinada na importância total de R\$211.553,35 (duzentos e onze mil, quinhentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos), de acordo entre as partes, suportado em parecer técnico de avaliação mercadológica.

Art. 3º A presente dação em pagamento implicará na plena, geral e irrevogável quitação do valor do imóvel desapropriado, após o devido cumprimento do art. 2º desta.


Art. 4º As despesas decorrentes da presente Lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 14 de maio de 2025.


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





MEMORIAL DESCRITIVO DE LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO
DENOMINAÇÃO: SÍTIO SANTA BÁRBARA - REMANESCENTE
MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL (SP)
COMARCA: SANTA FÉ DO SUL (SP)
MATRICULA: 48.399
ÁREA: 22,2656 ha
PERIMETRO (SGL): 2.408,41 m

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Características e confrontações

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **E01-M-6232** georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W de longitude **-50°58'11,458"** de latitude **-20°13'51,391"** e de altitude **354.85m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36457 | Estância São José – Luis Fiori Ruocco, com azimute de 123°38' e distância de 878,4m até o vértice **AKY-M-0558** de longitude **-50°57'46,267"** de latitude **-20°14'07,217"** e de altitude **353.22m** com azimute de 123°42' e distância de 62,6m até o vértice **AKY-V-10007** de longitude **-50°57'44,473"** de latitude **-20°14'08,346"** e de altitude **349.35m**; deste segue confrontando com Margem direita do Córrego do Ribeiro abaixo tendo como confrontante no lado oposto CNS: 11.971-9 | Mat. 35733 | Fazenda Ana Carolina – Gustavo Camargo Alves, com azimute de 215°34' e distância de 102,47m até o vértice **AKY-V-10008** de longitude **-50°57'46,526"** de latitude **-20°14'11,057"** e de altitude **349.47m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 28357 | Gleba 3 – Vanderlei Laranjo, com azimute de 288°02' e distância de 132,04m até o vértice **AKY-M-0562** de longitude **-50°57'50,851"** de latitude **-20°14'09,727"** e de altitude **358.42m** com azimute de 288°02' e distância de 862,44m até o vértice **E01-M-6233** de longitude **-50°58'19,101"** de latitude **-20°14'01,039"** e de altitude **367.23m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 48399 | Sítio Santa Barbará - Área Desapropriada, com azimute de 36°47' e distância de 370,46m até o vértice **E01-M-6232** ponto inicial da descrição deste perímetro de 2.408,41 m.

Santa Fé do Sul (SP), 07 de Maio de 2025.

Prefeito Municipal de Santa Fé do Sul
Evandro Farias Mura

Cleber Luis da Silva

Tec. Agrimensor

CFT n° 26864905861-SP

TRT n° CFT2504547922





MEMORIAL DESCRITIVO DE LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO
DENOMINAÇÃO: SÍTIO SANTA BARABARA - DESAPROPRIAÇÃO
MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL (SP)
COMARCA: SANTA FÉ DO SUL (SP)
MATRICULA: 48.399
INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL
ÁREA: 2,0479 ha
PERIMETRO (SGL): 1.086,24 m

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Características e confrontações

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AKY-M-0557** georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W de longitude **-50°58'12,895"** de latitude **-20°13'50,489"** e de altitude **386.13m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36457 | Estância São José – Luis Fiori Ruocco, com azimute de 123°39' e distância de 42,62m até o vértice **E01-M-6230** de longitude **-50°58'11,673"** de latitude **-20°13'51,257"** e de altitude **354.63m** com azimute de 123°38' e distância de 7,48m até o vértice **E01-M-6232** de longitude **-50°58'11,458"** de latitude **-20°13'51,391"** e de altitude **354.85m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 48399 | Sítio Santa Barbará - Área Remanescente, com azimute de 216°47' e distância de 370,46m até o vértice **E01-M-6233** de longitude **-50°58'19,101"** de latitude **-20°14'01,039"** e de altitude **367.23m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 28357 | Gleba 3 – Vanderlei Laranjo, com azimute de 288°02' e distância de 166,99m até o vértice **AKY-M-0554** de longitude **-50°58'24,571"** de latitude **-20°13'59,356"** e de altitude **369.1m**; deste segue confrontando com Vicinal Veríssimo Fernandes SFS - 255, com azimute de 36°03' e distância de 14,43m até o vértice **AKY-M-0555** de longitude **-50°58'24,278"** de latitude **-20°13'58,977"** e de altitude **369.16m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36457 | Estância São José – Luis Fiori Ruocco, com azimute de 107°50' e distância de 114,49m até o vértice **AKY-M-0556** de longitude **-50°58'20,524"** de latitude **-20°14'00,118"** e de altitude **371.92m** com azimute de 36°47' e distância de 369,78m até o vértice **AKY-M-0557** ponto inicial da descrição deste perímetro de 1.086,24 m.

Santa Fé do Sul (SP), 07 de Maio de 2025.

Prefeito Municipal de Santa Fé do Sul
Evandro Farias Mura

Cleber Luis da Silva
Tec. Agrimensor

CFT n° 26864905861-SP
TRT n° CFT2504547922





Conselho Regional dos Técnicos Industriais SP

INICIAL

1. Responsável Técnico(a)
CLEBER LUIS DA SILVA
 Título profissional: TÉCNICO EM AGRIMENSURA
 Registro: 26864905861

2. Contratante
 Contratante: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul
 Logradouro: AVENIDA CONSELHEIRO ANTONIO PRADO
 Complemento: Bairro: CENTRO
 Cidade: SANTA FÉ DO SUL UF: SP CEP: 15775000
 País: Brasil
 Telefone: (17) 3631-9500 Email:
 Contrato: Não especificado Celebrado em: 08/05/2025
 Valor: R\$ 3.000,00 Tipo de contratante: PESSOA JURIDICA DE DIREITO PUBLICO
 Ação Institucional: NENHUM

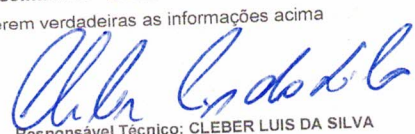
3. Dados da Obra/Serviço
 Logradouro: SÍTIO SANTA BÁRBARA Nº: SN
 Complemento: Bairro: CÓRREGO JACU QUEIMADO
 Cidade: SANTA FÉ DO SUL UF: SP CEP: 15775000
 Telefone: Email:
 Coordenadas Geográficas: Latitude: 20°13'54.90"S Longitude: 50°58'10.27"W
 Data de Início: 08/05/2025 Previsão de término: 08/05/2025
 Finalidade: Rural CPF/CNPJ: 155.913.318-07
 Proprietário(a): WAGNER NOGUEIRA BONFIM

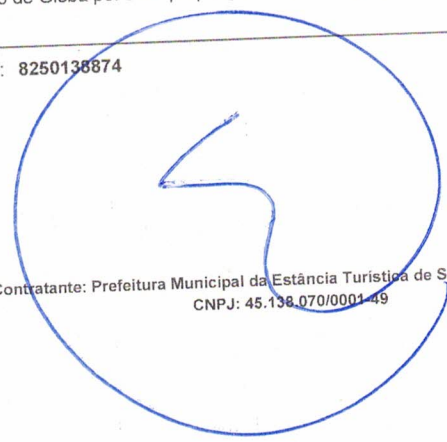
4. Atividade Técnica	Quantidade	Unidade
2 - EXECUÇÃO	24,3141	ha
35 - MENSURAÇÃO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> MEDIÇÃO DE TERRA -> LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO -> #3104 - DESMEMBRAMENTO		

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações
 Levantamento Planimétrico Georreferenciado com a finalidade de Desmembramento de Gleba por Desapropriação pela Prefeitura Municipal

6. Informações Adicionais
 Valor do TRT: R\$ 64,89 Pago em: 08/05/2025 Boleto: 8250138874
 Registrada em: 08/05/2025

7. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima

 Responsável Técnico: CLEBER LUIS DA SILVA
 CPF: 268.649.058-61


 Contratante: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul
 CNPJ: 45.138.070/0001-49





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 11.971-9



CERTIDÃO

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



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0048399-80

Santa Fé do Sul, 03 de Abril de 2025

DENOMINAÇÃO: SÍTIO SANTA BÁRBARA
LOCALIZAÇÃO: CÓRREGO DO JACÚ QUEIMADO
MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL/SP

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel rural, com **24,3141 hectares**, com a seguinte descrição: "Inicia-se a descrição deste perímetro no AKY-M-0557, de Longitude -50°58'12,895", latitude 20°13'50,489 e altitude 386,13 m; deste segue confrontando com a Estância São José, Matrícula nº 36.457, imóvel de propriedade do Sr. Luis Fiori Ruocco e outros, com Azimute e distância: 123°38' e 928,49 metros até o Marco AKY-M-0558, de Longitude -50°57'46,267", latitude 20°14'07,217 e altitude 353,22 m, segue com azimute 123°42 e distância 62,60 metros até o AKY-V-10007, de Longitude -50°57'44,473", latitude 20°14'08,346" e altitude 349,35 m; daí, deflete à direita e segue pela margem direita do Córrego do Retiro abaixo tendo como confrontante em seu lado oposto a Fazenda Ana Carolina, de propriedade do Sr. Gustavo Camargo Alves e outros, matrícula nº. 35.733, com azimute: 215°34' e distância: 102,47 metros, até o AKY-V-10008, de Longitude -50°57'46,526, latitude 20°14'11,057" e altitude 349,47 m; deste deflete à direita, e segue confrontando com o imóvel de propriedade do Sr. Vanderlei Laranjo, Gleba 3, Matrícula 28.357, com azimutes e distâncias: 288°02 e 132,04 metros, até o AKY-M-0562, de Longitude -50°57'50,851", latitude 20°14'09,727" e altitude 358,42 m; 288°02 e 1029,43 metros até o AKY-M-0554, de Longitude -50°58'24,571", latitude 20°13'59,356" e altitude 369,10 m; deste deflete à direita e segue pela margem da Estrada Vicinal Veríssimo Fernandes - SFS-255, com azimute 36°03 e distância 14,43 metros, até o AKY-M-0555, de Longitude -50°58'24,278", latitude 20°13'58,977" e altitude 369,16 m; deste deflete a direita e segue confrontando com a Estância São José, de propriedade do Sr. Luis Fiori Ruocco e outros, Matrícula nº. 36.457 m; com azimute 107°50' e distância 114,49 metros, até o AKY-M-0556 de Longitude -50°58'20,524" , latitude 20°14'00,118" e altitude 371,92 m; deste deflete a esquerda e segue com a mesma confrontação anterior, com azimute 36°47 e distância 369,78 metros até o AKY-M-0557, ponto inicial da descrição deste perímetro". Aprovação pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - INCRA com Certificação nº e1ac3852-f1b8-483c-8dd1-78034b6e9e57, de 31 de outubro de 2024. O imóvel, objeto desta Matrícula, encontra-se cadastrado no INCRA sob nº **950.050.144.479-6**, com a área total de 24,3431 ha, classificação fundiária: pequena propriedade improdutiva; data da última atualização: 19/12/2024; indicações para localização do imóvel: Córrego do Jacú Queimado; Município sede do imóvel: Santa Fé do Sul/SP; módulo rural: 50,5000, nº de módulos rurais: 0,48, módulo fiscal: 30,0000; nº de módulos fiscais: 0,8114, fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; inscrito na **Secretaria da Receita Federal do Brasil** sob CIB nº **6.881.688-0**; e, no **CAR 35466030095491** e cadastrado no **SICAR FEDERAL** sob nº **SP-3546603-EA15.2AA3.0A43.4797.A581.4B58.48DF.2A44** e que **NÃO HÁ RESERVA LEGAL CADASTRADA.**

PROPRIETÁRIO: WAGNER NOGUEIRA BONFIM, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG de nº 20.018.909-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 155.913.318-07, casado sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei n. 6.515/77, conforme

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTY3D-QXXQR-SUJEH-AH8ND>

Documento gerado oficialmente pelo

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

Todos os Registros de Imóveis

do Brasil em um só lugar

ridigital

119719 AA 0208022 0125





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTY3D-QXXQR-SUJEH-AH8ND>



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Continuação do anverso

Matrícula (CNM): 119719.2.0048399-80

escritura de Pacto Antenupcial devidamente registrada sob nº 7.962, Livro 03 - Registro Auxiliar do 2º Registro de Imóveis de Santa André-SP, com GISELE MARIA SOUZA BONFIM, brasileira, gerente técnica, portadora da Carteira de Identidade RG de nº 17.387.090-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 140.124.828-40, domiciliados na Sítio Santa Bárbara, Córrego do Jacu Queimado, na cidade de Santa Fé do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Abertura da Matrícula nº 36.501, de 02 de maio de 2017, desta Serventia. Eu, AR Aryane Paula Queiroz Amaral, Escrevente Coordenadora do Oficial, formulei e digitei. E, Eu, CA Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Prenotação nº 145.652, de 14 de janeiro de 2025) (Selo Digital nº 1197193110A0000017073625R)

CERTIDÃO - Pedido: 80450	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula nº 48399, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emblentios	44,20
	Estado	0,00
	Sec. Fazenda	0,00
	Registro Civil	0,00
	Trib. Justiça	0,00
	Ministério Público	0,00
	Imposto Municipal	0,00
	TOTAL	44,20
	PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL)
	ARYANE PAULA QUEIROZ AMARAL ESCREVENTE COORDENADORA	

Santa Fé do Sul, 07 de abril de 2025



SELO DIGITAL

1197193F30E00000125453258

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

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um selo digital

ridigital

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Desapropriação Sítio Santa Bárbara)



PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

Santa Fé do Sul, 07 de maio de 2025

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO	3
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO	5
4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO	5
4.2. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS REFERÊNCIAS	6
4.3. HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	8
6. CONCLUSÃO DO PTAM	9
ANEXOS	10
ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1	10
ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2	11
ANEXO III – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	12
ANEXO IV – IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO	14
ANEXO V – CERTIDÃO MATRICULA	16
ANEXO VI – CURRÍCULO DOS AVALIADORES	17



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

Instrução técnica para auxiliar em processo de desapropriação de área para utilidade pública, visando ampliação do aeródromo municipal, localizado na Avenida Veríssimo Fernandes (antiga vicinal SFS-255).

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1. **Sítio Santa Bárbara - Remanescente, localizado Avenida Veríssimo Fernandes (antiga vicinal SFS-255), objeto da matrícula n.º 48.399.**

Características do imóvel total: Imóvel rural com 22,2656 hectares, sendo 2,0479 hectares (9,20% da área do imóvel) que será desapropriado para ampliação do aeródromo municipal, e o restante é utilizado para atividade rural (pastagem). Contem como benfeitorias uma casa sede, curral e demais infraestruturas voltadas a pecuária.

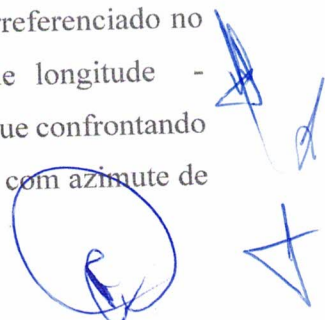
Características da parte em avaliação: Imóvel rural com 2,0479 hectares, com cobertura de pastagem, o qual será utilizado para ampliar o aeródromo municipal.

DENOMINAÇÃO: "SÍTIO SANTA BARABARA - DESAPROPRIAÇÃO"

MATRÍCULA: n.º 48.399

ÁREA: 2,0479 HECTARES

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AKY-M-0557** georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W de longitude - **50°58'12,895"** de latitude **-20°13'50,489"** e de altitude **386.13m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36457 | Estância São José – Luis Fiori Ruocco, com azimute de



123°39' e distância de 42,62m até o vértice **E01-M-6230** de longitude **-50°58'11,673"** de latitude **-20°13'51,257"** e de altitude **354.63m** com azimute de 123°38' e distância de 7,48m até o vértice **E01-M-6232** de longitude **-50°58'11,458"** de latitude **-20°13'51,391"** e de altitude **354.85m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 48399 | Sitio Santa Barbará - Área Remanescente, com azimute de 216°47' e distância de 370,46m até o vértice **E01-M-6233** de longitude **-50°58'19,101"** de latitude **-20°14'01,039"** e de altitude **367.23m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 28357 | Gleba 3 – Vanderlei Laranjo, com azimute de 288°02' e distância de 166,99m até o vértice **AKY-M-0554** de longitude **-50°58'24,571"** de latitude **-20°13'59,356"** e de altitude **369.1m**; deste segue confrontando com Vicinal Veríssimo Fernandes SFS - 255, com azimute de 36°03' e distância de 14,43m até o vértice **AKY-M-0555** de longitude **-50°58'24,278"** de latitude **-20°13'58,977"** e de altitude **369.16m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36457 | Estância São José – Luis Fiori Ruocco , com azimute de 107°50' e distância de 114,49m até o vértice **AKY-M-0556** de longitude **-50°58'20,524"** de latitude **-20°14'00,118"** e de altitude **371.92m** com azimute de 36°47' e distância de 369,78m até o vértice **AKY-M-0557** ponto inicial da descrição deste perímetro de 1.086,24 m.



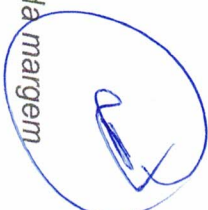
4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Por se tratar de imóvel rural, foi pesquisado imóveis com as mesmas características quanto a proximidade da margem do rio, sendo encontrado um imóvel anunciado para venda e outro que foi comercializado no ano de 2019. Segue abaixo tabela de identificação dos imóveis referenciais.

Imóvel	Contato	Endereço	Área (ha)
R1	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-em-santa-fe-do-sul-sp-1323409228?lis=listing_1100	Avenida Verrissimo Fernandes – Corredor Almeida Prado	1.248,72
R2	Novo Tempo Empreendimentos Imobiliários Itajobi LTDA –	Avenida Verrissimo Fernandes – Corredor Almeida Prado	15,2408

Tabela 1: identificação dos imóveis referenciais



4.2. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS REFERÊNCIAS

R1:

- Área: 516 Alqueires Paulista
- Reserva Legal: 100 Alqueires Paulista
- Área agricultável: 410 Alqueires em Pastagens
- Benfeitorias: 01 Casa sede, 03 casas para funcionários, Barracão Mecânica e Armazenamento.

sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-em-santa-fe-do-sul-sp-1323409228?lis=listing_1100


Certidão de Débitos... Calculadora de dias... Suite Betha Portal | Pref. Santa F... IDE-SP - Infraestrut... Registro | Portal Obr... Adobe Acrobat

olx Buscar

Plano Profissional Menu: Anúncios Chat Notificações Enviar Anunciar grátis

São Paulo > S. José do Rio Preto > região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Jales e Vitoroponga > Santa Fé do Sul

24/07 às 09:04



R\$ 150.000.000

Venda

Contratado R\$ 0 / mês

PTU R\$ 0

(17) 9882... Exibir número

Enviar mensagem

Receber notificações de envio de mensagens. Seus dados pessoais não são compartilhados com terceiros. Saiba mais

Receber notificações

lbr Imóveis E...

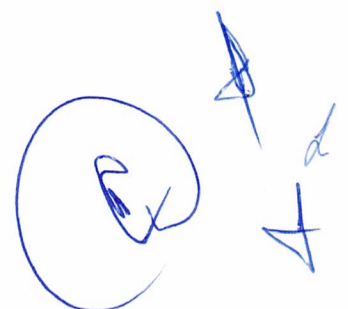
Por OLX desde julho de 2024

Santa Fé do Sul

Ver perfil do anunciante

Informações verificadas

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-em-santa-fe-do-sul-sp-1323409228?lis=listing_1100



R2:

- Área: 15,2408 hectares
- Reserva Legal: Não possui
- Área agricultável: 15,2408 hectares
- Benfeitorias: Apenas cerca de arame farpado

R.08/14.725 Em 13 de Setembro de 2019. Prenotação nº 119.835 de 06 de Maio de 2019 (VENDA E COMPRA) Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no Livro 301 páginas 177/181, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Santa Fé do Sul/SP, datada de 10 de Abril de 2019, juntamente com o comprovante de recolhimento da

Continua na ficha 05

Oficial de Registro de Imóveis
JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.571-9

M.14.725 Ficha 05

quã (TBI), e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia, os proprietários ADEMILSON DE MATOS e sua mulher MARIA JOSÉ MARIANO DE MATOS, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta Matrícula, a NOVO TEMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ITAJOBÍ LTDA sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 13.330.125/0001-24, com sede na Rua Expedicionários, 206, Sala 03, Centro, em Itajobí/SP, pelo preço de R\$ 2.530.000,00 (dois milhões, quinhentos e trinta mil reais). Eu, Fernanda Regina Moretti Siva, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Seio Digital nº 1197193210A00000091731190)

RODRIGO MORETTI CAMARGO
2º Substituto do Oficial de Registro
RS 29.658.531-8/2019

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 9 página(s), foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 14725, na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 20/09/2019. N.º Pedido / N.º Prenotação: 44044	Emplacamentos 31,68 Estado 9,00 Sec. Fazenda 6,16 Registro Civil 1,67 Trib. Justiça 2,17 Ministério Público 1,52 Imposto Municipal 1,56 TOTAL 53,76
PRAZO DE VALIDADE Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86 a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Conferência feita por: <u>Adriano Rodrigo dos Santos</u> Escrevente

Santa Fé do Sul, 23 de setembro de 2019



SELO DIGITAL
1197193C30E0000071046105

Para conferir a procedência deste documento acesse o endereço do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: www.tre-sp.org.br

(Handwritten marks: a circle around a signature and a large arrow pointing down)

4.3. HOMOGENIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Ref.	Endereço	Área do Imóvel (há)	Área das edificações aproximadas (m ²)	Fonte de pesquisa	Valor de Venda R\$	Fator redutor de negociação R\$ (5%)	Valor de mercado de venda R\$
R1	Fazenda São Marco	1.248,72	3.200,00	Anuncio	150.000.000,00	7.500.000,00	142.500.000,00
R2	Gleba B – Vivenda Araras	15,2408	380,00	Venda Realizada	2.530.000,00	-	2.530.000,00

Tabela 2: Dados dos imóveis referenciais

Ref.	Endereço	Área do Imóvel (ha)	Valor de mercado da venda	Preço por ha
R1	Fazenda São Marco	1.248,72	R\$ 142.500.000,00	R\$ 114.116,86
R2	Gleba B – Vivenda Araras	15,2408	R\$ 2.530.000,00	R\$ 166.001,78
Preço Médio				R\$ 140.059,32

Tabela 3: Valor por hectare

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO OBJETO DE AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO	TAMANHO ha	VALOR R\$/Ha	VALOR FINAL
Área a Expropriar da Matrícula nº 48.399	2,0479	R\$ 140.059,32	R\$ 286.827,48

Tabela 4: Determinação do valor de mercado

6. CONCLUSÃO DO PTAM

A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, tomou a decisão acerca dos valores a serem praticados na Instrução técnica para auxiliar em processo de desapropriação de área para utilidade pública, visando ampliação do aeródromo municipal.

Foram utilizados dois imóveis referenciais para comparação, sendo imóveis rurais, com cobertura de pastagem e infraestrutura para os fins a que se destinam. Os imóveis foram tratados de forma a encontrar o valor por hectare, obtendo-se uma média de R\$ 140.059,32/há. Vale ressaltar que o R1 possui vocação agropecuária, estando em efetividade sua atividade rural. Já o imóvel R2 possui vocação turística, sendo destinado a implantação de um condomínio urbano, atualmente possui pastagem, e até o momento não foi iniciado sua urbanização. De modo que utilizamos o valor referencial de um imóvel que exerce plenamente atividade rural e um imóvel que está em fase de transição para atividade urbana, somando-se as características encontradas sobre o imóvel avaliando que ainda é rural, mas tende a ser urbanizado futuramente haja visto o objetivo da desapropriação.

Aplicando-se o valor médio do hectare sob a área do imóvel objeto de avaliação, encontrou-se o valor a ser neste processo de desapropriação de R\$ 286.827,48, sendo este o valor máximo de negociação atribuído a esta área.



Braz Odair Bello



Ivan Cesar Previato Lucheti



Valdirde Castro

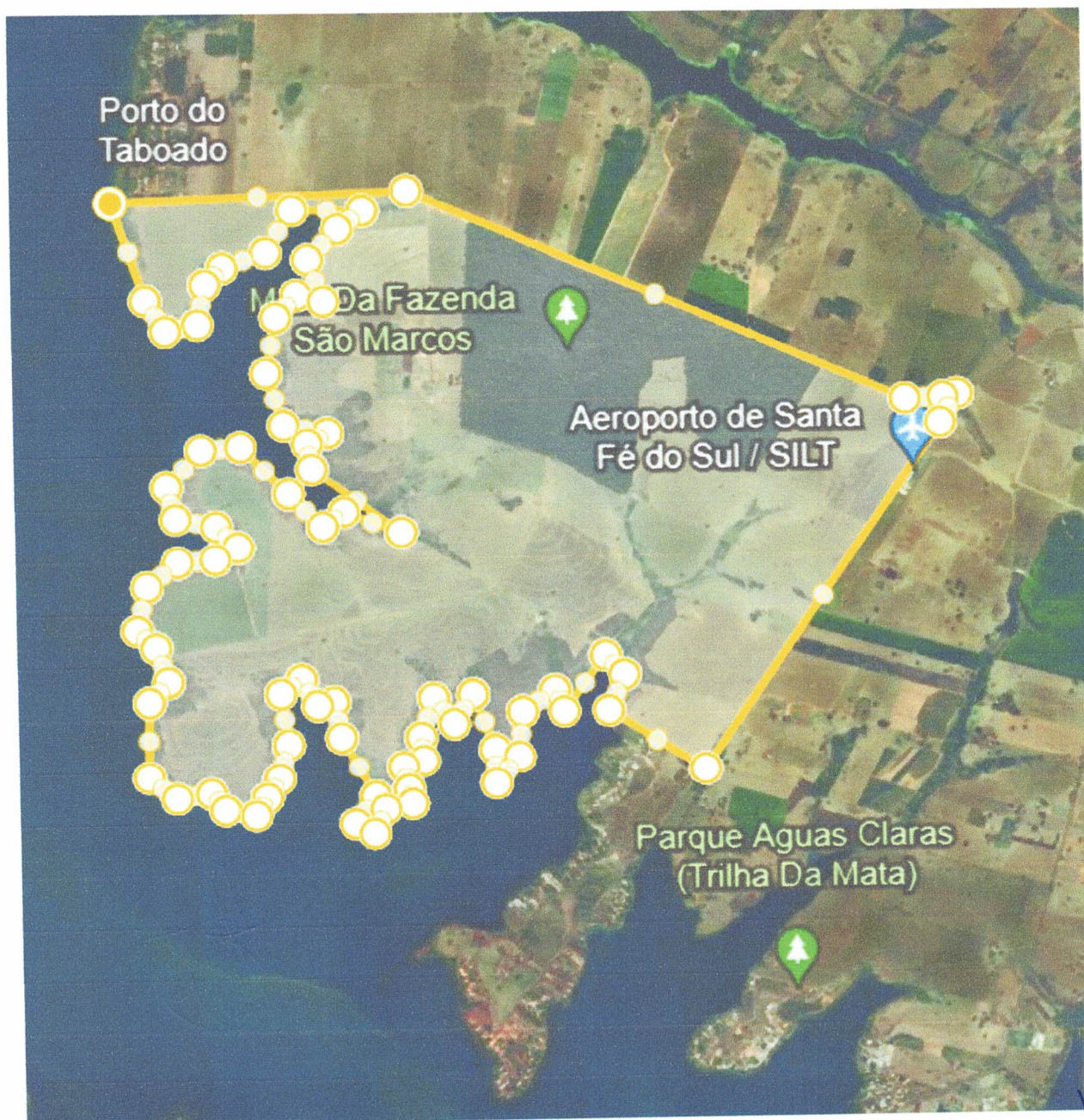


Willyan Wilson Milan

ANEXOS

ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1

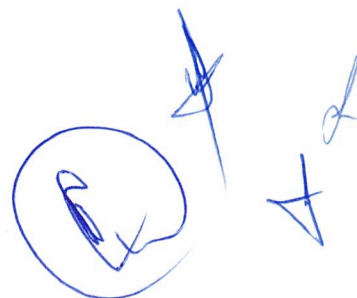
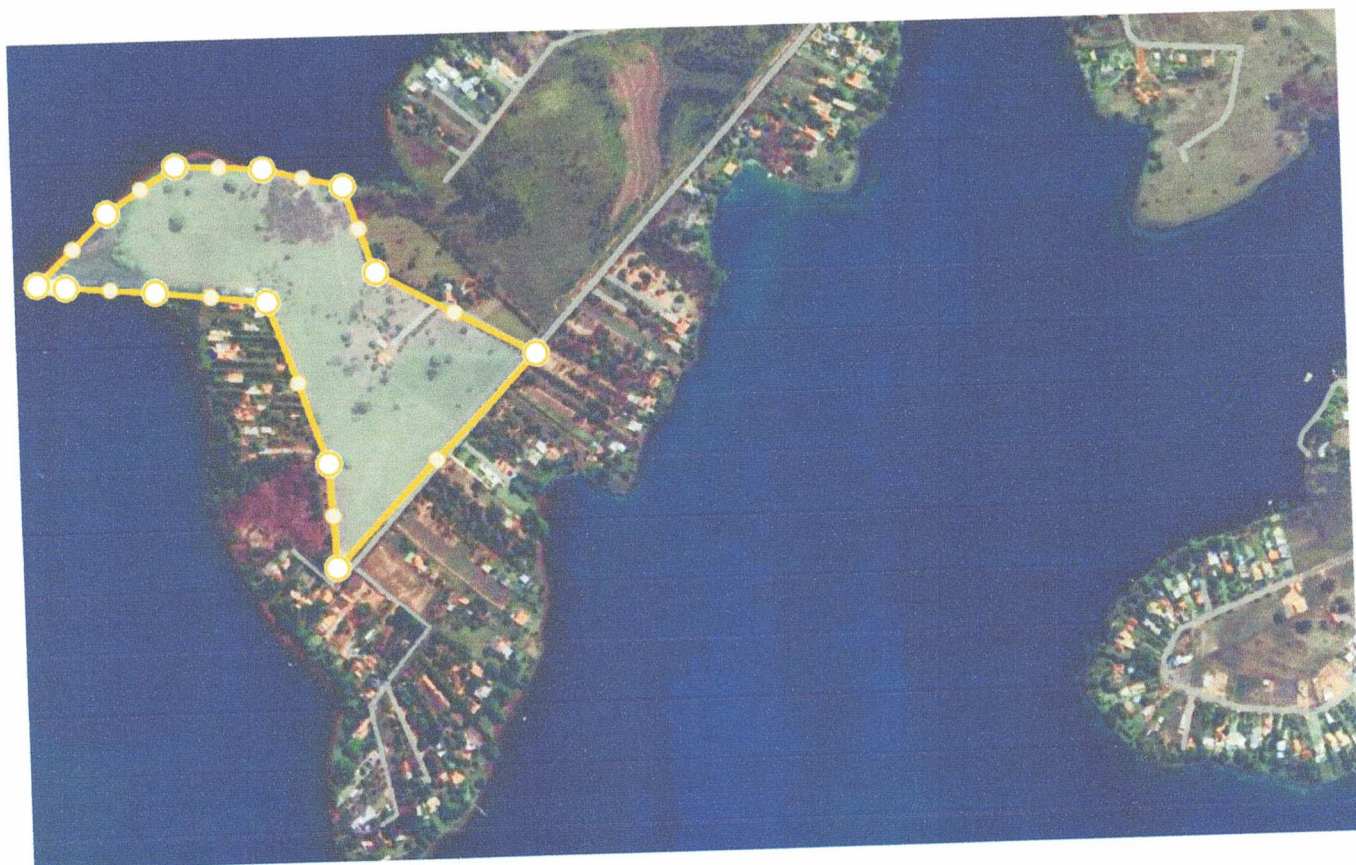
<i>Nome</i>	<i>Localização</i>	<i>Área</i>
Fazenda São Marcos	Q2M6+3R Rubinéia, São Paulo	1.248,72 he



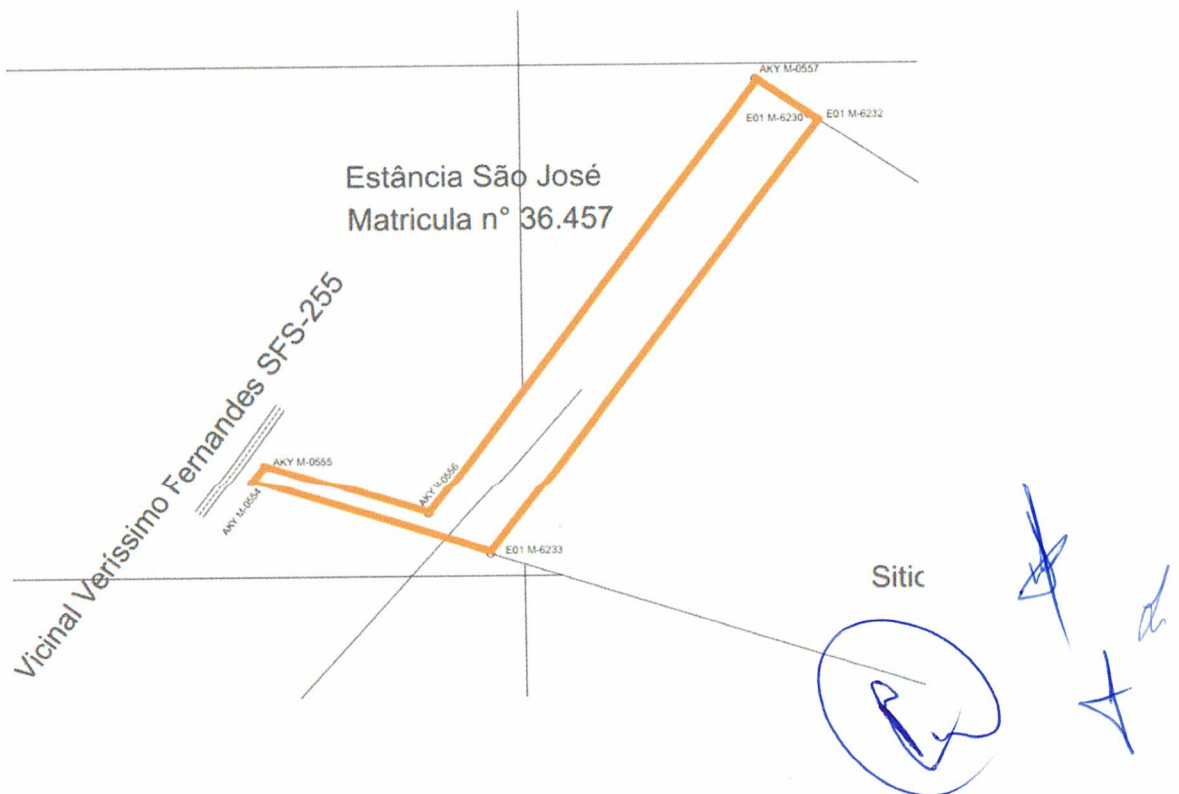
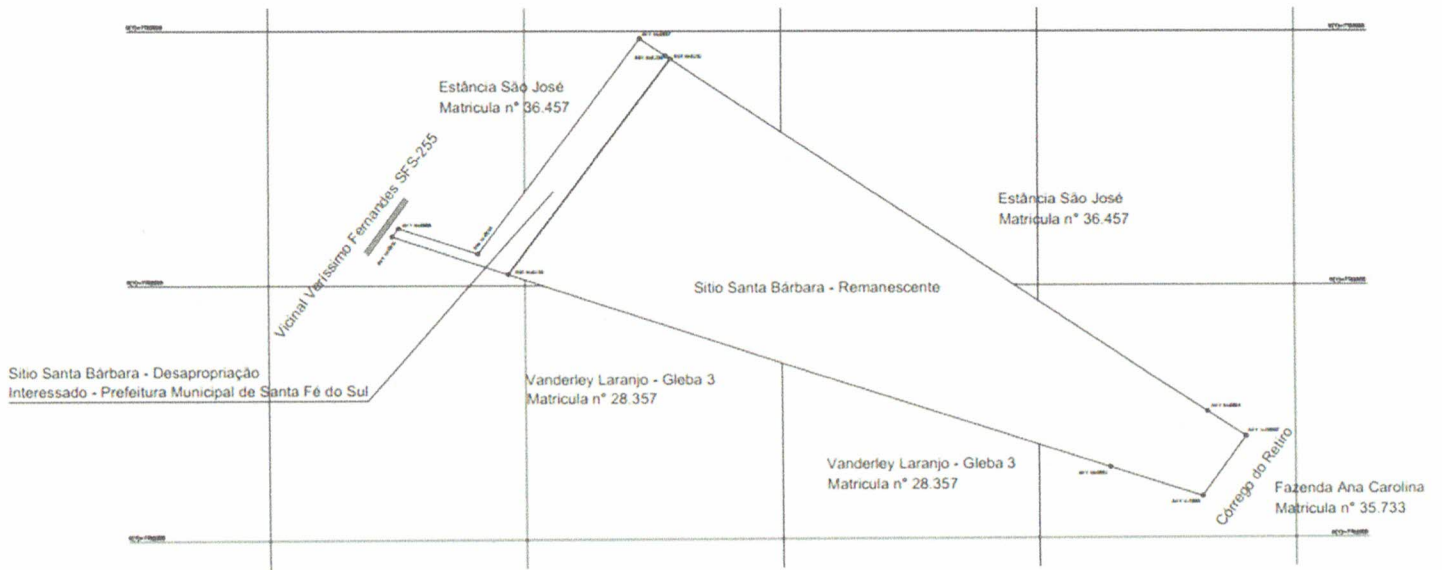
Handwritten blue ink marks, including a circle and arrows, located at the bottom right of the page.

ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2

<i>Nome</i>	<i>Localização</i>	<i>Área</i>
<i>Gleba B</i>	$20^{\circ}15'16''S - 50^{\circ}59'39''W$	15,2408 he



ANEXO III – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO



Estância Santa Bárbara - Desapropriação

LADOS Vértices	COORDENADAS (GEOGRÁFICAS)		ALTITUDES (metros)	AZIMUTES (SGL)	DISTANCIAS (SGL) (metros)
	Longitude	Latitude			
AKY-M-0557 E01-M-6230	-50°58'12,895"	-20°13'50,489"	386.13	123°39'	42,62
E01-M-6230 E01-M-6232	-50°58'11,673"	-20°13'51,257"	354.63	123°38'	7,48
E01-M-6232 E01-M-6233	-50°58'11,458"	-20°13'51,391"	354.85	216°47'	370,46
E01-M-6233 AKY-M-0554	-50°58'19,101"	-20°14'01,039"	367.23	288°02'	166,99
AKY-M-0554 AKY-M-0555	-50°58'24,571"	-20°13'59,356"	369.1	36°03'	14,43
AKY-M-0555 AKY-M-0556	-50°58'24,278"	-20°13'58,977"	369.16	107°50'	114,49
AKY-M-0556 AKY-M-0557	-50°58'20,524"	-20°14'00,118"	371.92	36°47'	369,78

Área total (SGL): : 2,0479 ha * Perímetro (SGL): 1.086,24 m

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA VERÍSSIMO FERNANDES (ANTIGA VICINAL SFS-255)

DENOMINAÇÃO: SÍTIO SANTA BÁRBARA - DESAPROPRIAÇÃO

MUNICÍPIO E COMARCA: SANTA FÉ DO SUL (SP)

PROPRIETÁRIOS: WAGNER NOGUEIRA BONFIM

MATRÍCULA Nº 48.399 C.R.I. DE SANTA FÉ DO SUL (SP)

CÓDIGO INCRA: 950.050.144.479-6

ÁREA TOTAL ENCONTRADA: 24,3141 HECTARES

ÁREA DESAPROPRIAÇÃO: 2,0479 HECTARES

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circular stamp and several scribbles.

ANEXO IV – IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO

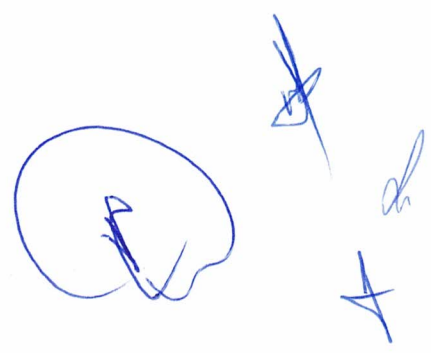


[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

ANEXO V – CERTIDÃO MATRICULA



Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a large, stylized loop with a vertical stroke through it. To its right are several smaller, more distinct initials or marks, including a cross-like shape and a small 'a'.



CERTIDÃO

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



Valide aqui este documento



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0048399-80

Santa Fé do Sul, 03 de Abril de 2025

DENOMINAÇÃO: SÍTIO SANTA BÁRBARA

LOCALIZAÇÃO: CÓRREGO DO JACÚ QUEIMADO

MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL/SP

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel rural, com 24,3141 hectares, com a seguinte descrição: *Inicia-se a descrição deste perímetro no AKY-M-0557, de Longitude -50°58'12,895", latitude 20°13'50,489 e altitude 386.13 m; deste segue confrontando com a Estância São José, Matrícula nº 36.457, imóvel de propriedade do Sr. Luis Fiori Ruocco e outros, com Azimute e distância: 123°38' e 928,49 metros até o Marco AKY-M-0558, de Longitude -50°57'46,267", latitude 20°14'07,217 e altitude 353.22 m, segue com azimute 123°42 e distância 62,60 metros até o AKY-V-10007, de Longitude -50°57'44,473", latitude 20°14'08,346" e altitude 349.35 m; daí, deflete à direita e segue pela margem direita do Córrego do Retiro abaixo tendo como confrontante em seu lado oposto a Fazenda Ana Carolina, de propriedade do Sr. Gustavo Camargo Alves e outros, matrícula nº. 35.733, com azimute: 215°34' e distância: 102,47 metros, até o AKY-V-10008, de Longitude -50°57'46,526, latitude 20°14'11,057" e altitude 349,47 m; deste deflete à direita, e segue confrontando com o imóvel de propriedade do Sr. Vanderlei Laranjo, Gleba 3, Matrícula 28.357, com azimutes e distâncias: 288°02 e 132,04 metros, até o AKY-M-0562, de Longitude -50°57'50,851", latitude 20°14'09,727" e altitude 358,42 m; 288°02 e 1029,43 metros até o AKY-M-0554, de Longitude -50°58'24,571", latitude 20°13'59,356" e altitude 369,10 m; deste deflete à direita e segue pela margem da Estrada Vicinal Veríssimo Fernandes - SFS-255, com azimute 36°03 e distância 14,43 metros, até o AKY-M-0555, de Longitude -50°58'24,278", latitude 20°13'58,977" e altitude 369,16 m; deste deflete a direita e segue confrontando com a Estância São José, de propriedade do Sr. Luis Fiori Ruocco e outros, Matrícula nº. 36.457 m; com azimute 107°50' e distância 114,49 metros, até o AKY-M-0556 de Longitude -50°58'20,524", latitude 20°14'00,118" e altitude 371,92 m; deste deflete a esquerda e segue com a mesma confrontação anterior, com azimute 36°47 e distância 369,78 metros até o AKY-M-0557, ponto inicial da descrição deste perímetro. Aprovado pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - INCRA com Certificação nº e1ac3852-f1b8-483c-8dd1-78034b6e9e57, de 31 de outubro de 2024. O imóvel, objeto desta Matrícula, encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 950.050.144.479-6, com a área total de 24,3431 ha, classificação fundiária: pequena propriedade improdutivo; data da última atualização: 19/12/2024; indicações para localização do imóvel: Córrego do Jacú Queimado; Município sede do imóvel: Santa Fé do Sul/SP; módulo rural: 50,5000, nº de módulos rurais: 0,48, módulo fiscal: 30,0000; nº de módulos fiscais: 0,8114, fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; inscrito na Secretaria da Receita Federal do Brasil sob CIB nº 6.881.688-0; e, no CAR 35466030095491 e cadastrado no SICAR FEDERAL sob nº SP-3546603-EA15.2AA9.0A43.4707.A581.AB58.48DF.2A44 e que NÃO HÁ RESERVA LEGAL CADASTRADA.

PROPRIETÁRIO: WAGNER NOGUEIRA BONFIM, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG de nº 20.018.909-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 155.913.318-07, casado sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei n. 6.515/77, conforme

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTY3D-QXXQR-SUJJEH-AH8ND>

Documento gerado digitalmente pelo

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

119719 AA 0208022 0125





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/LTY3D-QXXQR-SUJEH-AH8ND>



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Continuação do anverso

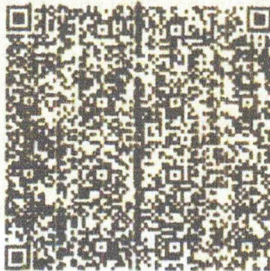
Matrícula (CNM): 119719.2.0048399-80

escritura de Pacto Antenupcial devidamente registrada sob nº 7.962, Livro 03 - Registro Auxiliar do 2º Registro de Imóveis de Santa André-SP, com GISELE MARIA SOUZA BONFIM, brasileira, gerente técnica, portadora da Carteira de Identidade RG de nº 17.387.090-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 140.124.828-40, domiciliados na Sítio Santa Bárbara, Córrego do Jacu Queimado, na cidade de Santa Fé do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Abertura da Matrícula nº 36.501, de 02 de maio de 2017, desta Serventia. Eu, [assinatura] Aryane Paula Queiroz Amaral, Escrevente Coordenadora do Oficial, formulei e digitei. E, Eu, [assinatura] Cristiane de Almeida Rabeio Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, confere e subcrevo. (Prenotação nº 145.652, de 14 de janeiro de 2025) (Selo Digital nº 1197193110A00000170736258)

CERTIDÃO - Pedido: 80450	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula nº 48399, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP Brasil nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emolumentos 44,20	
	Estado 0,00	
	Sec. Fazenda 0,00	
	Registro Civil 0,00	
	Trib. Justiça 0,00	
	Ministério Público 0,00	
	Imposto Municipal 0,00	
	TOTAL 44,20	
	PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
	Para fins de disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "e" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL)
	ARYANE PAULA QUEIROZ AMARAL ESCREVENTE COORDENADORA	

Santa Fé do Sul, 07 de abril de 2025



SELO DIGITAL

1197193F30E00000125453258

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

[Handwritten signatures and initials]

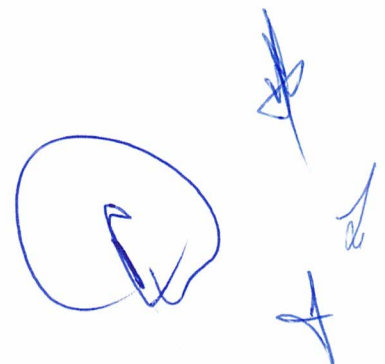
ANEXO VI - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

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

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

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

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

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