



LEI Nº 4.947, DE 11 DE SETEMBRO DE 2025.

Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio, localizado nos Bairros Parque Cidade Lazer e Jardim dos Colibris

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 01, localizado na Rua João Vicente Pereira, Parque Cidade Lazer, objeto da Matrícula nº 39.978, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 666900, com as seguintes medidas e confrontações: imóvel urbano medindo 11,00 m. (onze metros) de frente para a rua João Vicente Pereira; de quem da Rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 32,00 m. (trinta e dois metros) confrontando com o lote 03 (matrícula nº 16.895); pelo lado esquerdo, mede 32,00 m. (trinta e dois metros) confrontando com o lote 01-A (matrícula nº 39.584) e com o lote 01-B (matrícula 39.585) e nos fundos mede 11,00 m. (onze metros) confrontando com o lote 13 (matrícula nº 14.831), perfazendo uma área total de 352,00 metros quadrados.

II – Área Institucional – Quadra “B”, localizado na Alameda das Amoreiras, Loteamento Residencial Jardim dos Colibris, objeto da Matrícula nº 29.340, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal nº 1383100, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 2,83 m. (dois metros e oitenta e três centavos), mede 12,77 m. (doze metros e setenta e sete centímetros) de frente para a Alameda das Amoreiras; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 m. (vinte e cinco metros), confronta-se com o lote nº 15 (quinze) da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 17,57 m. (dezessete metros e cinquenta e sete centímetros), e confronta-se com a Alameda dos Tamboris, a qual faz esquina; e finalmente nos fundos mede 14,39 m. (quatorze metros e trinta e nove centímetros) e confronta-se com o lote nº 16 da mesma quadra, perfazendo uma área total de 300,00 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 setembro 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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Lote bairro Parque Cidade Lazer



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

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 19 DE AGOSTO 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	4
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	6
6. CONCLUSÃO DO PTAM	7
ANEXO I – CROQUI DOS IMÓVEIS AVALIANDO	10
ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO	10
ANEXO III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	11
ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1.....	12
ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 2.....	13
ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3.....	14
ANEXO VII – CURRÍCULO DOS AVALIADORES	14
ANEXO VIII - CERTIDÕES DE MATRÍCULA DOS IMÓVEIS AVALIANDO	16

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 1 (um) terreno no bairro Parque Cidade Lazer, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1. Lote 02, Quadra 01, com área de 352,00m², localizado na Rua João Vicente Pereira, bairro Parque Cidade Lazer, cidade de Santa Fé do Sul – SP. CAD. 666900, Matrícula 39.978.

- Pela frente mede 11,00m (onze metros) confrontando com a Rua João Vicente Pereira;
- Pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 32,00m (trinta e dois metros), confronta-se com o lote nº 03 (três) da mesma quadra;
- Pelo lado esquerdo mede 32,00m (trinta e dois metros), e confronta-se com o lote nº 01-A (um-A) e lote nº 01-B (um-B), todos da mesma quadra;
- Pelo fundo mede 11,00m (onze metros) e confronta-se com o lote nº 13 da mesma quadra.

3.1.1. Características do Lote 02, Quadra 01, Parque Cidade Lazer

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Muro de Alvenaria na Lateral esquerda e nos fundos
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Leve inclinação para o fundo.
- 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: localização em setor valorizado
- Elementos desvalorizantes: é necessário aterrar para nivelar o terreno

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 Parque Cidade Lazer e Centro Sul, onde foram identificados três lotes anunciados para venda, possuindo as mesmas características o imóvel avaliando, sendo o contato realizado por telefone no dia 19 de agosto de 2025, sendo eles;

Imóvel Referencial **R1**: Lote 13 da Quadra 02, bairro Parque Cidade Lazer, localizado na Rua João Vicente Pereira, com testada de 12,00 metros e área de 432,00 metros quadrados, anunciado pela imobiliária Trindade Imóveis no site <https://www.adtrindadeimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-santa-fe-do-sul-centro/AD20> pelo valor de R\$ 185.000,00.

Imóvel Referencial **R2**: Lotes 11 da Quadra 02, bairro Parque Cidade Lazer, localizado na 12, com testada de 10,00 metros e área de 460,00 metros quadrados, anunciado pela imobiliária Moenda pelo valor de R\$ 170.000,00.

Imóvel Referencial **R3**: Lote 13 da Quadra 3A, bairro Centro Sul, localizado na Rua 10, esquina com Avenida Paulo Nunes da Silva, com testada de 9,50 metros e área de 396,66 metros quadrados, anunciado pela imobiliária Trindade Imóveis no site <https://www.adtrindadeimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-santa-fe-do-sul-centro/AD18> pelo valor de R\$ 270.000,00.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área (m²)
R1	Imobiliária Trindade	(17)-99764-5501	Rua João Vicente Pereira	Parque Cidade Lazer	02	13	Regular	432,00
R2	Imobiliária Moenda	(17)-99603-7562	Rua 12	Parque Cidade Lazer	02	11	Regular	460,00
R3	Imobiliária Trindade	(17)-99764-5501	Rua 10	Centro Sul	3A	13	Esquina	396,66

Tabela: Imóveis Referenciais



4.2 HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Topografia do terreno	Homozeinização R\$	Preço homogeinizado	M2	Preço m2
R1	R\$ 185.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -9.250,00 Desconto Corretagem 5% = -9.250,00	R\$ 166.500,00	432,00m²	R\$ 385,42
R2	R\$ 170.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -8.500,00 Desconto Corretagem 5% = -8.500,00	R\$ 153.000,00	460,00m²	R\$ 332,61
R3	R\$ 270.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -13.500,00 Desconto Corretagem 5% = -13.500,00	R\$ 243.000,00	396,66m²	R\$ 612,62

Tabela: Homozeinização imóveis referenciais

- Foi descontado 5% do valor de cada imóvel por se tratarem de anúncios (fator de negociação);
- Foi descontado 5% do valor de cada imóvel por se tratarem de anúncios de imobiliárias (referente a corretagem).

$$\text{Valor Médio por m}^2: \frac{385,42 + 332,61 + 612,62}{3} = R\$ 443,55$$







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

DESCRIÇÃO	TAMANHO M²	VALOR R\$/M²	VALOR
Lote 02, Quadra 01, Parque Cidade Lazer	352,00	R\$ 443,55	R\$ 156.129,60

Tabela: Valor de Mercado

5.1 ADEQUAÇÃO DO VALOR PARA VENDA

O cenário econômico atual não está favorável para a comercialização de terrenos, é fato a baixa comercialização de imóveis no município, um reflexo das políticas internacionais e variação cambial ocorrida nos últimos meses conforme explica o advogado e economista Alessandro Azzoni que participou no dia 30 de julho da Quarta Nobre do CRECISP, segue reportagem abaixo;

No dia 30 de julho, o advogado e economista Alessandro Azzoni participou da Quarta Nobre do CRECISP, com a palestra online "Mercado Imobiliário em 2025: Desafios, Oportunidades e Tendências na Economia Global e Brasileira". Durante o encontro com corretores de imóveis, Azzoni abordou os efeitos da economia internacional sobre o mercado imobiliário nacional e destacou a necessidade de compreender a conjuntura global para atuar com mais preparo no setor.

Segundo o palestrante, a redução dos investimentos estrangeiros, provocada pela atual crise internacional, influencia diretamente a desvalorização dos imóveis no Brasil. Ele relembrou o processo de globalização iniciado nos anos 1990, que permitiu a inserção do Brasil em cadeias produtivas internacionais, tornando o País mais competitivo. Essa mudança, no entanto, também trouxe uma nova variável para o setor produtivo: a influência cambial.

"Quando o Brasil tem uma fraqueza política, o real se desvaloriza e o dólar sobe", afirmou. Ele explicou que essa instabilidade impacta os custos de produção, especialmente na construção civil, afetando o preço final dos imóveis por conta da oscilação em insumos como aço e cimento.

Azzoni destacou que, após a pandemia da Covid-19, o mercado passou por uma aceleração tecnológica forçada. Plataformas digitais de negociação imobiliária ganharam espaço diante da impossibilidade de visitas presenciais. "Algumas profissões deixaram de existir nesse processo. A tecnologia avançou mais rápido do que a adaptação da mão de obra", disse.

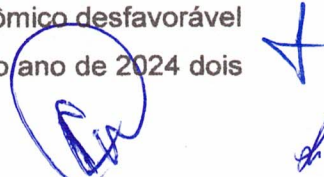
Ao falar sobre o contexto atual, Azzoni citou o preço do barril de petróleo como um indicador relevante. "Quando o preço sobe, há uma previsão de aquecimento da economia. Hoje, mesmo diante de conflitos como a guerra no Irã, o barril não passa de 79 dólares. Isso mostra estagnação econômica", explicou.

O economista também abordou a guerra entre Rússia e Ucrânia e os efeitos de medidas como o "tarifaço" na cadeia da construção civil. "O cenário deixou de ser apenas nacional. Hoje, o que acontece no mundo atinge diretamente o nosso quintal. Não está longe. Está perto", afirmou.

Mestre em Direito, Azzoni encerrou sua participação destacando que o mercado imobiliário depende cada vez mais do acompanhamento de fatores externos. "É importante saber até onde isso chega. Isso impacta o nosso dia a dia."

Fonte: CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, acessado em 13 de agosto de 2025 no site www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/15949-palestra-discute-perspectivas-economicas-para-o-mercado-imobiliario.

Logo, para que haja êxito na venda dos imóveis será necessário reajustar o valor de mercado calculado no item 5 deste PTAM, haja visto o cenário econômico desfavorável e a demanda de terrenos no município, uma vez que foram lançados no ano de 2024 dois



novos loteamentos com padrões similares aos imóveis avaliando, resultando numa oferta maior que a demanda. Sendo assim analisando toda a conjuntura, iremos realizar a avaliação intervalar prevista no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, aplicando o percentual de desconto de 10% do campo de arbítrio, conforme tabela abaixo.

DESCRIÇÃO	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL	VALOR PARA VENDA (-15%)
Lote 02, Quadra 01, Parque Cidade Lazer	R\$ 156.129,60	R\$ 140.516,64

Tabela: Valor de Venda

6. CONCLUSÃO DO PTAM

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

Foram utilizados três imóveis referenciais para comparação, 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 imobiliárias. Objetivando atribuir um valor assertivo para a venda dos imóveis no atual cenário econômico, foi aplicada uma variação negativa de 10% sobre a estimativa de tendência central dos valores de mercado pesquisados, nos moldes da avaliação intervalar prevista na ABNT NBR 14653-1:2001, como resultado foi encontrado o valor a ser praticado no Leilão do imóvel avaliando conforme demonstrado na tabela Valor de Venda do item 5.1 deste PTAM.

Braz Odair Bello

Valdir de Castro

Ivan Cesar Previato Lucheti

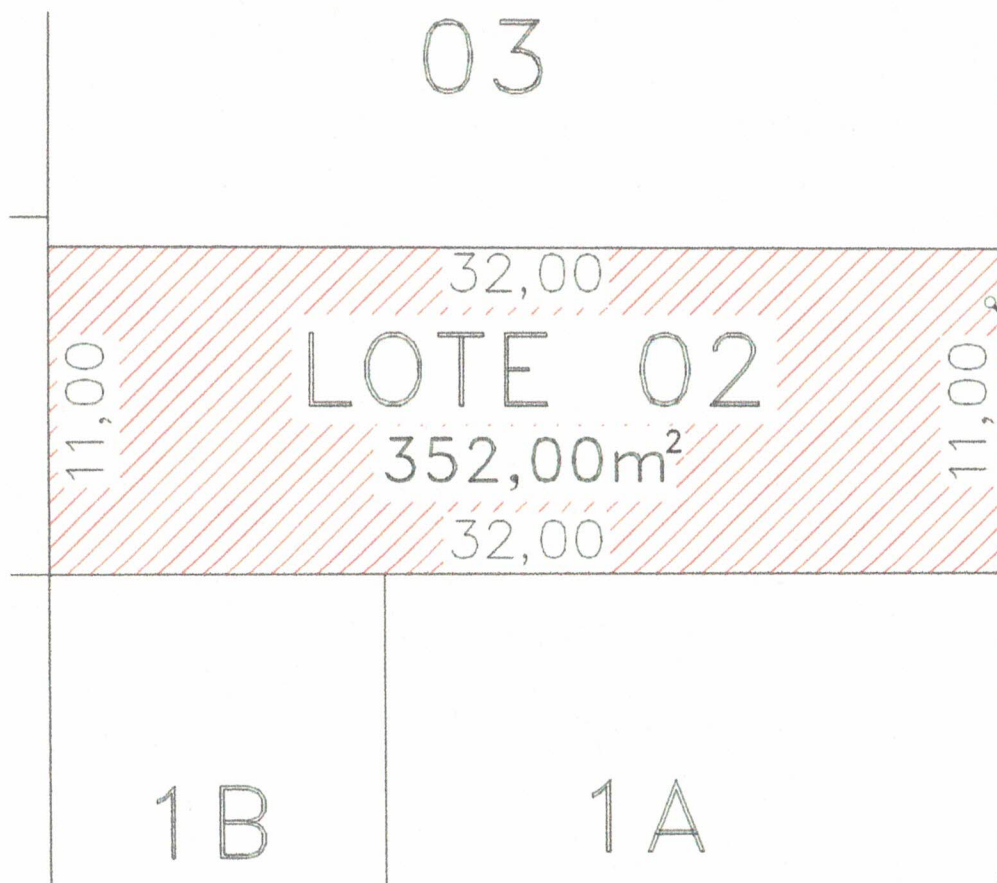
Willyan Wilson Milan

ANEXOS

② 4

ANEXO I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

Lote 02, Quadra 01, com área de 352,00m², localizado na Rua João Vicente Pereira, bairro Parque Cidade Lazer, cidade de Santa Fé do Sul – SP. CAD. 666900, Matrícula 39.978.



4

The map displays the Centro region of Curitiba, Brazil, with a grid of streets and numbered blocks. The streets shown include Avenida Navegante de Andrade, Avenida Deraldo da Silva Prado, Avenida Paulo Nunes da Silva, Avenida Mário Augusto S.E. Silva, Avenida Leandro Acácio dos Santos, Avenida Atlântica, Avenida João de Paula Moraes, Rua Pedro Stagliano, Rua João V. Pereira, Rua Trajano C. Teixeira, Rua Cezimbra, Rua 08, Rua 12, Rua 14, Rua 16, Rua 18, Rua 20, Rua 22, Rua 24, Rua 26, Rua 28, Rua 30, Rua 32, Rua 34, Rua 36, Rua 38, Rua 40, Rua 42, Rua 44, Rua 46, Rua 48, Rua 50, Rua 52, Rua 54, Rua 56, Rua 58, Rua 60, Rua 62, Rua 64, Rua 66, Rua 68, Rua 70, Rua 72, Rua 74, Rua 76, Rua 78, Rua 80, Rua 82, Rua 84, Rua 86, Rua 88, Rua 90, Rua 92, Rua 94, Rua 96, Rua 98, Rua 100, Rua 102, Rua 104, Rua 106, Rua 108, Rua 110, Rua 112, Rua 114, Rua 116, Rua 118, Rua 120, Rua 122, Rua 124, Rua 126, Rua 128, Rua 130, Rua 132, Rua 134, Rua 136, Rua 138, Rua 140, Rua 142, Rua 144, Rua 146, Rua 148, Rua 150, Rua 152, Rua 154, Rua 156, Rua 158, Rua 160, Rua 162, Rua 164, Rua 166, Rua 168, Rua 170, Rua 172, Rua 174, Rua 176, Rua 178, Rua 180, Rua 182, Rua 184, Rua 186, Rua 188, Rua 190, Rua 192, Rua 194, Rua 196, Rua 198, Rua 200, Rua 202, Rua 204, Rua 206, Rua 208, Rua 210, Rua 212, Rua 214, Rua 216, Rua 218, Rua 220, Rua 222, Rua 224, Rua 226, Rua 228, Rua 230, Rua 232, Rua 234, Rua 236, Rua 238, Rua 240, Rua 242, Rua 244, Rua 246, Rua 248, Rua 250, Rua 252, Rua 254, Rua 256, Rua 258, Rua 260, Rua 262, Rua 264, Rua 266, Rua 268, Rua 270, Rua 272, Rua 274, Rua 276, Rua 278, Rua 280, Rua 282, Rua 284, Rua 286, Rua 288, Rua 290, Rua 292, Rua 294, Rua 296, Rua 298, Rua 300, Rua 302, Rua 304, Rua 306, Rua 308, Rua 310, Rua 312, Rua 314, Rua 316, Rua 318, Rua 320, Rua 322, Rua 324, Rua 326, Rua 328, Rua 330, Rua 332, Rua 334, Rua 336, Rua 338, Rua 340, Rua 342, Rua 344, Rua 346, Rua 348, Rua 350, Rua 352, Rua 354, Rua 356, Rua 358, Rua 360, Rua 362, Rua 364, Rua 366, Rua 368, Rua 370, Rua 372, Rua 374, Rua 376, Rua 378, Rua 380, Rua 382, Rua 384, Rua 386, Rua 388, Rua 390, Rua 392, Rua 394, Rua 396, Rua 398, Rua 400, Rua 402, Rua 404, Rua 406, Rua 408, Rua 410, Rua 412, Rua 414, Rua 416, Rua 418, Rua 420, Rua 422, Rua 424, Rua 426, Rua 428, Rua 430, Rua 432, Rua 434, Rua 436, Rua 438, Rua 440, Rua 442, Rua 444, Rua 446, Rua 448, Rua 450, Rua 452, Rua 454, Rua 456, Rua 458, Rua 460, Rua 462, Rua 464, Rua 466, Rua 468, Rua 470, Rua 472, Rua 474, Rua 476, Rua 478, Rua 480, Rua 482, Rua 484, Rua 486, Rua 488, Rua 490, Rua 492, Rua 494, Rua 496, Rua 498, Rua 500, Rua 502, Rua 504, Rua 506, Rua 508, Rua 510, Rua 512, Rua 514, Rua 516, Rua 518, Rua 520, Rua 522, Rua 524, Rua 526, Rua 528, Rua 530, Rua 532, Rua 534, Rua 536, Rua 538, Rua 540, Rua 542, Rua 544, Rua 546, Rua 548, Rua 550, Rua 552, Rua 554, Rua 556, Rua 558, Rua 560, Rua 562, Rua 564, Rua 566, Rua 568, Rua 570, Rua 572, Rua 574, Rua 576, Rua 578, Rua 580, Rua 582, Rua 584, Rua 586, Rua 588, Rua 590, Rua 592, Rua 594, Rua 596, Rua 598, Rua 600, Rua 602, Rua 604, Rua 606, Rua 608, Rua 610, Rua 612, Rua 614, Rua 616, Rua 618, Rua 620, Rua 622, Rua 624, Rua 626, Rua 628, Rua 630, Rua 632, Rua 634, Rua 636, Rua 638, Rua 640, Rua 642, Rua 644, Rua 646, Rua 648, Rua 650, Rua 652, Rua 654, Rua 656, Rua 658, Rua 660, Rua 662, Rua 664, Rua 666, Rua 668, Rua 670, Rua 672, Rua 674, Rua 676, Rua 678, Rua 680, Rua 682, Rua 684, Rua 686, Rua 688, Rua 690, Rua 692, Rua 694, Rua 696, Rua 698, Rua 700, Rua 702, Rua 704, Rua 706, Rua 708, Rua 710, Rua 712, Rua 714, Rua 716, Rua 718, Rua 720, Rua 722, Rua 724, Rua 726, Rua 728, Rua 730, Rua 732, Rua 734, Rua 736, Rua 738, Rua 740, Rua 742, Rua 744, Rua 746, Rua 748, Rua 750, Rua 752, Rua 754, Rua 756, Rua 758, Rua 760, Rua 762, Rua 764, Rua 766, Rua 768, Rua 770, Rua 772, Rua 774, Rua 776, Rua 778, Rua 780, Rua 782, Rua 784, Rua 786, Rua 788, Rua 790, Rua 792, Rua 794, Rua 796, Rua 798, Rua 800, Rua 802, Rua 804, Rua 806, Rua 808, Rua 810, Rua 812, Rua 814, Rua 816, Rua 818, Rua 820, Rua 822, Rua 824, Rua 826, Rua 828, Rua 830, Rua 832, Rua 834, Rua 836, Rua 838, Rua 840, Rua 842, Rua 844, Rua 846, Rua 848, Rua 850, Rua 852, Rua 854, Rua 856, Rua 858, Rua 860, Rua 862, Rua 864, Rua 866, Rua 868, Rua 870, Rua 872, Rua 874, Rua 876, Rua 878, Rua 880, Rua 882, Rua 884, Rua 886, Rua 888, Rua 890, Rua 892, Rua 894, Rua 896, Rua 898, Rua 900, Rua 902, Rua 904, Rua 906, Rua 908, Rua 910, Rua 912, Rua 914, Rua 916, Rua 918, Rua 920, Rua 922, Rua 924, Rua 926, Rua 928, Rua 930, Rua 932, Rua 934, Rua 936, Rua 938, Rua 940, Rua 942, Rua 944, Rua 946, Rua 948, Rua 950, Rua 952, Rua 954, Rua 956, Rua 958, Rua 960, Rua 962, Rua 964, Rua 966, Rua 968, Rua 970, Rua 972, Rua 974, Rua 976, Rua 978, Rua 980, Rua 982, Rua 984, Rua 986, Rua 988, Rua 990, Rua 992, Rua 994, Rua 996, Rua 998, Rua 1000, Rua 1002, Rua 1004, Rua 1006, Rua 1008, Rua 1010, Rua 1012, Rua 1014, Rua 1016, Rua 1018, Rua 1020, Rua 1022, Rua 1024, Rua 1026, Rua 1028, Rua 1030, Rua 1032, Rua 1034, Rua 1036, Rua 1038, Rua 1040, Rua 1042, Rua 1044, Rua 1046, Rua 1048, Rua 1050, Rua 1052, Rua 1054, Rua 1056, Rua 1058, Rua 1060, Rua 1062, Rua 1064, Rua 1066, Rua 1068, Rua 1070, Rua 1072, Rua 1074, Rua 1076, Rua 1078, Rua 1080, Rua 1082, Rua 1084, Rua 1086, Rua 1088, Rua 1090, Rua 1092, Rua 1094, Rua 1096, Rua 1098, Rua 1100, Rua 1102, Rua 1104, Rua 1106, Rua 1108, Rua 1110, Rua 1112, Rua 1114, Rua 1116, Rua 1118, Rua 1120, Rua 1122, Rua 1124, Rua 1126, Rua 1128, Rua 1130, Rua 1132, Rua 1134, Rua 1136, Rua 1138, Rua 1140, Rua 1142, Rua 1144, Rua 1146, Rua 1148, Rua 1150, Rua 1152, Rua 1154, Rua 1156, Rua 1158, Rua 1160, Rua 1162, Rua 1164, Rua 1166, Rua 1168, Rua 1170, Rua 1172, Rua 1174, Rua 1176, Rua 1178, Rua 1180, Rua 1182, Rua 1184, Rua 1186, Rua 1188, Rua 1190, Rua 1192, Rua 1194, Rua 1196, Rua 1198, Rua 1200, Rua 1202, Rua 1204, Rua 1206, Rua 1208, Rua 1210, Rua 1212, Rua 1214, Rua 1216, Rua 1218, Rua 1220, Rua 1222, Rua 1224, Rua 1226, Rua 1228, Rua 1230, Rua 1232, Rua 1234, Rua 1236, Rua 1238, Rua 1240, Rua 1242, Rua 1244, Rua 1246, Rua 1248, Rua 1250, Rua 1252, Rua 1254, Rua 1256, Rua 1258, Rua 1260, Rua 1262, Rua 1264, Rua 1266, Rua 1268, Rua



ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Parque Cidade Lazer	02	13	Regular	12,00x36,00	432,00m ²



Mapa de Localização



Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten signature or initials in blue ink.

ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Parque Cidade Lazer	02	11	Regular	10,00x46,00m	460,00m ²



Mapa de Localização



ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Centro Sul	3A	13	Esquina	9,50x28,51m	396,66m ²



Mapa de Localização



ANEXO VII - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

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

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

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

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

ANEXO VIII - CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

10

11



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BR 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)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0039978-26



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNJ: 11.971-9

Santa Fé do Sul, 2ª Feira, 27 de Maio de 2019.

(LIVRO 02) MATRÍCULA 39.978

(Fls. 39.978)

Histórico

Vide,

DENOMINAÇÃO: Lote 02 - Quadra 01

LOCALIZAÇÃO: Rua João Vicente Pereira - Parque Cidade Lazer

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): Santa Fé do Sul - SP.

CARACTERÍSTICAS: Terreno Urbano, medindo 12,00 metros de frente para a Rua João Vicente Pereira; pelo lado direito, medindo 32,00 metros, confrontando com o Lote 03; pelo lado esquerdo, medindo 32,00 metros, confrontando com o Lote 01; e pelos fundos, medindo 12,00 metros, confrontando com o Lote 13, perfazendo uma área total de 384,00 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, sob nº 6669-00.

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, inscrita no CNPJ/MF nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1.616, Centro, em Santa Fé do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 13.218 de 29 de Abril de 1991, desta Serventia. (Prenotação nº 119.998 de 21 de Maio de 2019). Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193F10A00000088609191) Rodrigo Moreira Camargo

AV.02/M.39.978 Em 15 de Junho de 2020. Prenotação nº 123.308 de 18 de Maio de 2020. (RETIFICAÇÃO DE ÁREA) Procede-se a presente, a requerimento da proprietária, datado de 18 de maio de 2020, nos termos dos artigos 212 e 213, II, da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), (Retificação Administrativa - Processo nº 31/2020 - desta Serventia), acompanhado do levantamento planimétrico e memorial descritivo, elaborado pelo Engenheiro Secretário de Obras, José Soares Pereira - CREA 5063005571-SP, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, guia da ART nº 28027230191011821, quitada e demais documentos estes que ficam arquivados nesta Serventia, para constar que realizado o levantamento planimétrico no imóvel, objeto desta Matrícula, foi encontrada uma área diversa da titulada, qual seja, 352,00 m² (trezentos e cinquenta e dois metros quadrados), com a seguinte descrição: pela frente mede 11,00 m (onze metros) confrontando com a Rua João Vicente Pereira; de quem da Rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 32,00 m (trinta e dois metros) confrontando com o lote 03 (matrícula nº 16.895); pelo lado esquerdo, mede 32,00 m (trinta e dois metros) confrontando com o lote 01-A (matrícula nº 39.584) e com o lote 01-B (matrícula nº 39.585) e nos fundos mede 11,00 m (onze metros) confrontando com o lote 13 (matrícula nº 14.831). Eu, Rodrigo Moreira Camargo, 2º Substituto do Oficial, formulei e digitei; e, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193F10A0000009921420D)

Cristiane de Almeida Ribeiro Góis
1ª Substituta do Oficial

AV.02/M.39.978 Em 19 de Junho de 2020. (Prenotação nº 123.520, de 16 de Junho de 2020) - RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO: NÚMERO DO ATO - Procede-se a presente retificação de ofício, nos termos do artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), Continua no verso.-

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Lotes bairros Residencial Jardim dos Colibris e Residencial Marques Bento



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

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 13 DE AGOSTO 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
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	7
6. CONCLUSÃO DO PTAM	8
ANEXO I – CROQUI DOS IMÓVEIS AVALIANDO	11
ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO	11
ANEXO III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	12
ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1.....	13
ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 2.....	14
ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3.....	15
ANEXO VII – CURRÍCULO DOS AVALIADORES	15
ANEXO VIII - CERTIDÕES DE MATRÍCULA DOS IMÓVEIS AVALIANDO	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 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 2 (dois) terrenos, sendo 1(um) no bairro Residencial Jardim dos Colibris e 01(um) no bairro Residencial Marques Bento, nesta cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1. Área Institucional da Quadra "B", com área de 300,00m², localizado na Alameda das Amoreiras, lado par, Residencial Jardim dos Colibris. CAD.1383100, Matrícula nº 29.340.

- Pela frente mede 2,83m (dois metros e oitenta e três centímetros), mais 12,77m (doze metros e setenta e sete centímetros) de frente para a Alameda das Amoreiras;
- Pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00m (vinte e cinco metros), confronta-se com o lote nº 15 (quinze) da mesma quadra;
- Pelo lado esquerdo mede 17,57m (dezessete metros e cinquenta e sete centímetros), e confronta-se com a Alameda dos Tamboris, a qual faz esquina;
- Pelo fundo mede 14,39m (quatorze metros e trinta e nove centímetros) e confronta-se com o lote nº 16 da mesma quadra.

3.1.1. Características do lote Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris

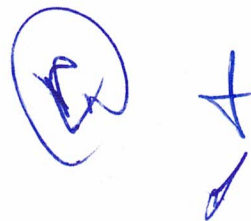
- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Muro de Alvenaria na Lateral direita e nos fundos
- Uso Predominante: Comercial/Residencial
- Topografia: Leve inclinação lateral para a Alameda dos Tamboris
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: no mesmo nível
- Estado do terreno: 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: localizado em rua comercial com grande fluxo de veículos
- Elementos desvalorizantes: Proximidade do Córrego da Mula

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

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

3.2.1. Características do lote Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Muro de Alvenaria na Lateral esquerda
- Uso Predominante: Residencial
- Topografia: Leve inclinação para o fundo
- 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: tamanho acima da média do bairro
- Elementos desvalorizantes: Não foi observado características 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 Residencial Jardim dos Colibris, onde foram identificados três lotes anunciados para venda com placa de imobiliárias, sendo o contato realizado por telefone no dia 13 de agosto de 2025, sendo eles;

Imóvel Referencial R1: Lote 05 da Quadra C, bairro Residencial Jardim dos Colibris, localizado na Alameda dos Tamarineiros, com testada de 10,00 metros e área de 324,80 metros quadrados, anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida pelo valor de R\$ 75.000,00.

Imóvel Referencial R2: Lote 14 da Quadra C, bairro Residencial Jardim dos Colibris, localizado na Alameda dos Tamarineiros, com testada de 10,00 metros e área de 281,50 metros quadrados, anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida pelo valor de R\$ 75.000,00.

Imóvel Referencial R3: Lote 11 da Quadra C, bairro Residencial Jardim dos Colibris, localizado na Alameda dos Tamarineiros, com testada de 10,00 metros e área de 281,50 metros quadrados, anunciado pela corretora Milena Frota pelo valor de R\$ 85.000,00.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área (m²)
R1	Adriana	(17)-99603-7562	Alameda dos Tamarineiros	Residencial Jardim dos Colibris	C	05	Regular	324,80
R2	Adriana	(17)-99603-7562	Alameda dos Tamarineiros	Residencial Jardim dos Colibris	C	14	Regular	281,50
R3	Milena	(17)-3631-5544	Alameda dos Tamarineiros	Residencial Jardim dos Colibris	C	11	Regular	281,50

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	324,80m²	R\$ 207,82
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	281,50m²	R\$ 239,79
R3	R\$ 85.000,00	Anunciado por corretora	Plano	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00	R\$ 76.500,00	281,50m²	R\$ 271,76

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: $\frac{207,82 + 239,79 + 271,76}{3} = R\$ 239,79$





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

DESCRIÇÃO	TAMANHO M²	VALOR R\$/M2	VALOR
Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris	300,00	R\$ 239,79	R\$ 71.937,00
Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento	242,00	R\$ 239,79	R\$ 58.028,82

Tabela: Valor de Mercado

5.1 ADEQUAÇÃO DO VALOR PARA VENDA

O cenário econômico atual não está favorável para a comercialização de terrenos, é fato a baixa comercialização de imóveis no município, um reflexo das políticas internacionais e variação cambial ocorrida nos últimos meses conforme explica o advogado e economista Alessandro Azzoni que participou no dia 30 de julho da Quarta Nobre do CRECISP, segue reportagem abaixo;

No dia 30 de julho, o advogado e economista Alessandro Azzoni participou da Quarta Nobre do CRECISP, com a palestra online "Mercado Imobiliário em 2025: Desafios, Oportunidades e Tendências na Economia Global e Brasileira". Durante o encontro com corretores de imóveis, Azzoni abordou os efeitos da economia internacional sobre o mercado imobiliário nacional e destacou a necessidade de compreender a conjuntura global para atuar com mais preparo no setor.

Segundo o palestrante, a redução dos investimentos estrangeiros, provocada pela atual crise internacional, influencia diretamente a desvalorização dos imóveis no Brasil. Ele lembrou o processo de globalização iniciado nos anos 1990, que permitiu a inserção do Brasil em cadeias produtivas internacionais, tornando o País mais competitivo. Essa mudança, no entanto, também trouxe uma nova variável para o setor produtivo: a influência cambial.

"Quando o Brasil tem uma fraqueza política, o real se desvaloriza e o dólar sobe", afirmou. Ele explicou que essa instabilidade impacta os custos de produção, especialmente na construção civil, afetando o preço final dos imóveis por conta da oscilação em insumos como aço e cimento.

Azzoni destacou que, após a pandemia da Covid-19, o mercado passou por uma aceleração tecnológica forçada. Plataformas digitais de negociação imobiliária ganharam espaço diante da impossibilidade de visitas presenciais. "Algumas profissões deixaram de existir nesse processo. A tecnologia avançou mais rápido do que a adaptação da mão de obra", disse.

Ao falar sobre o contexto atual, Azzoni citou o preço do barril de petróleo como um indicador relevante. "Quando o preço sobe, há uma previsão de aquecimento da economia. Hoje, mesmo diante de conflitos como a guerra no Irã, o barril não passa de 79 dólares. Isso mostra estagnação econômica", explicou.

O economista também abordou a guerra entre Rússia e Ucrânia e os efeitos de medidas como o "tarifaço" na cadeia da construção civil. "O cenário deixou de ser apenas nacional. Hoje, o que acontece no mundo atinge diretamente o nosso quintal. Não está longe. Está perto", afirmou.

Mestre em Direito, Azzoni encerrou sua participação destacando que o mercado imobiliário depende cada vez mais do acompanhamento de fatores externos. "É importante saber até onde isso chega. Isso impacta o nosso dia a dia."

Fonte: CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, acessado em 13 de agosto de 2025 no site www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/15949-palestra-discute-perspectivas-economicas-para-o-mercado-imobiliario.

Logo, para que haja êxito na venda dos imóveis será necessário reajustar o valor de mercado calculado no item 5 deste PTAM, haja visto o cenário econômico desfavorável e a demanda de terrenos no município, uma vez que foram lançados no ano de 2024 dois novos loteamentos com padrões similares aos imóveis avaliando, resultando numa oferta maior que a demanda. Sendo assim analisando toda a conjuntura, iremos realizar a avaliação intervalar prevista no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, aplicando o percentual de desconto de 15% do campo de arbitrio, conforme tabela abaixo.

DESCRIÇÃO	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL	VALOR PARA VENDA (-15%)
Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris (Matricula 29.340)	R\$ 71.937,00	R\$ 61.146,07
Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento (Matricula 40.538)	R\$ 58.028,82	R\$ 49.324,49

Tabela: Valor de Venda

6. CONCLUSÃO DO PTAM

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

Foram utilizados três imóveis referenciais para comparação, 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 anuncio (fator de negociação) e 5% da corretagem por se tratarem de anúncios de corretoras. Objetivando atribuir um valor assertivo para a venda dos imóveis no atual cenário econômico, foi aplicada uma variação negativa de 15% sobre a estimativa de tendência central dos valores de mercado pesquisados, nos moldes da avaliação intervalar prevista na ABNT NBR 14653-1:2001, como resultado foram encontrados os valores a serem praticados no Leilão de cada imóvel avaliando conforme demonstrado na tabela Valor de Venda do item 5.1 deste PTAM.

Braz Odair Bello

Valdir de Castro

Ivan Cesar Previato Lucheti

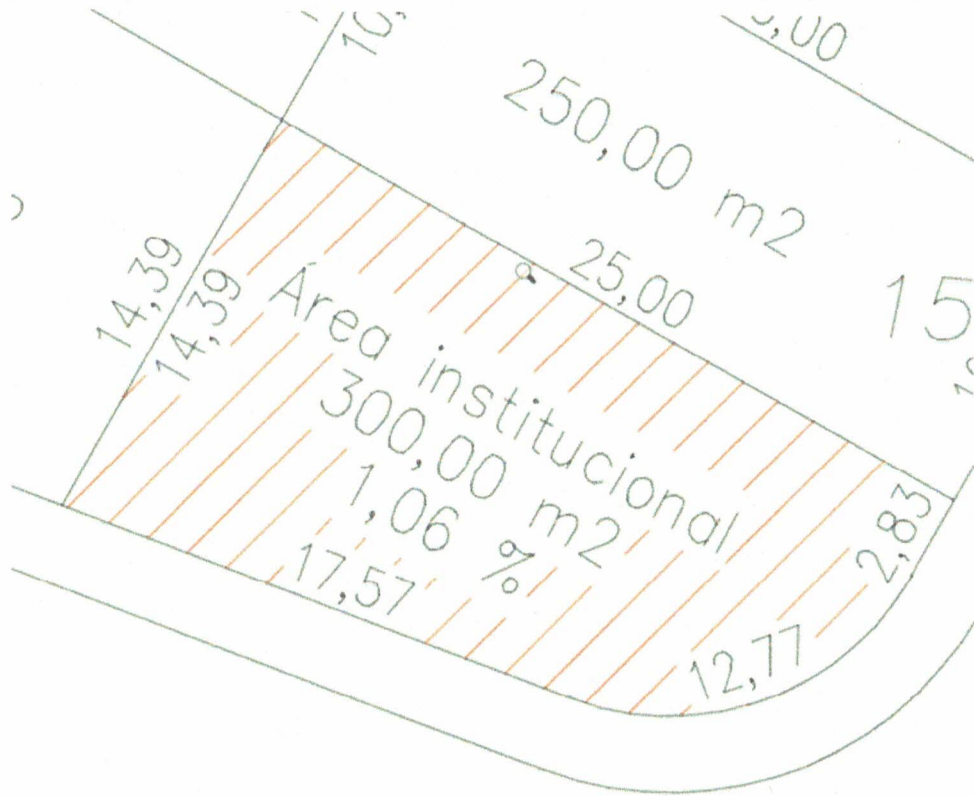
Willyan Wilson Milan

ANEXOS

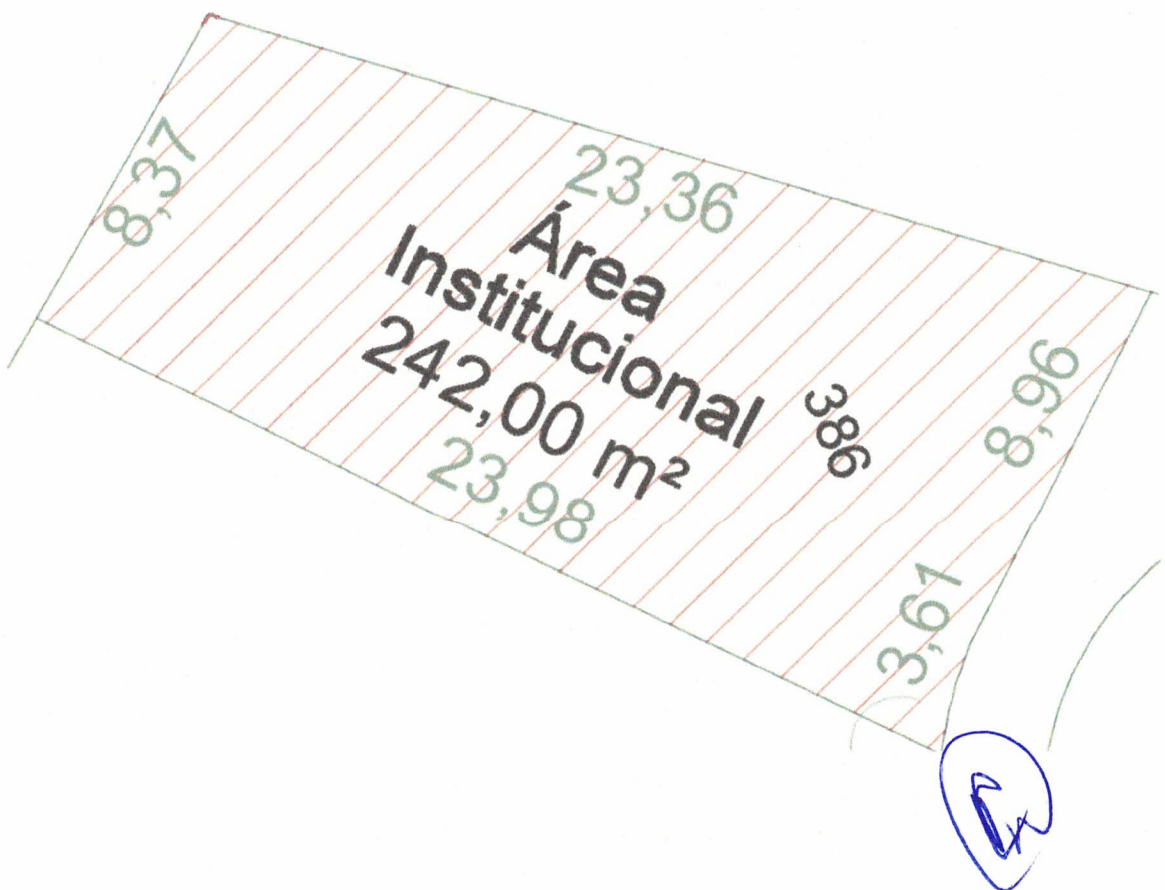
① +
✓

ANEXO I – CROQUI DOS IMÓVEIS AVALIANDO

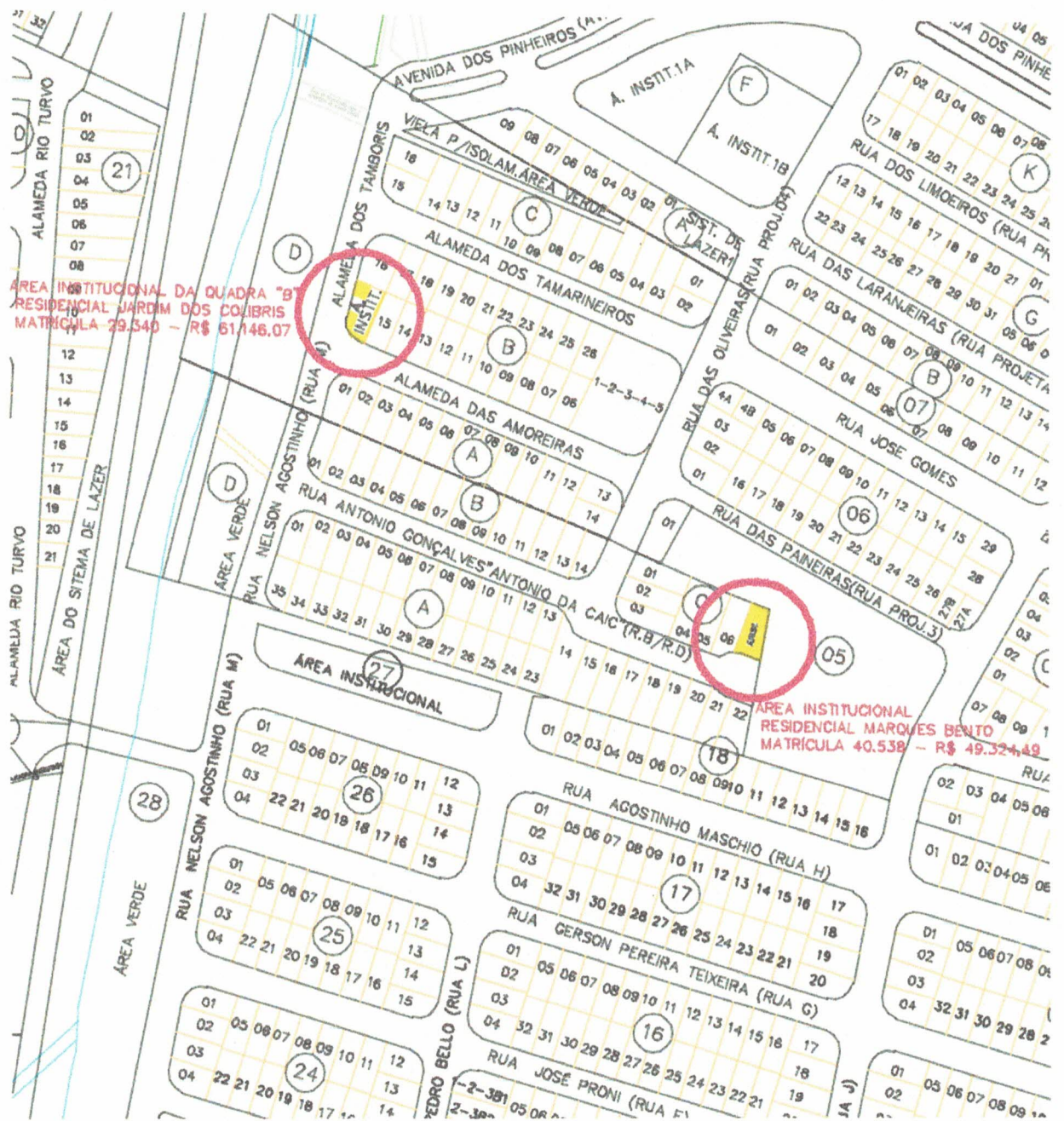
Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris (Matricula 29.340)



Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento (Matricula 40.538)



ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO



- Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris (Matrícula 29.340)
- Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento (Matrícula 40.538)

(Assinatura manuscrita)

ANEXO III – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Área Institucional da Quadra "B", Residencial Jardim dos Colibris (Matricula 29.340)



Área Institucional (Equipamento Comunitário), Residencial Marques Bento (Matricula 40.538)



(Handwritten signature)

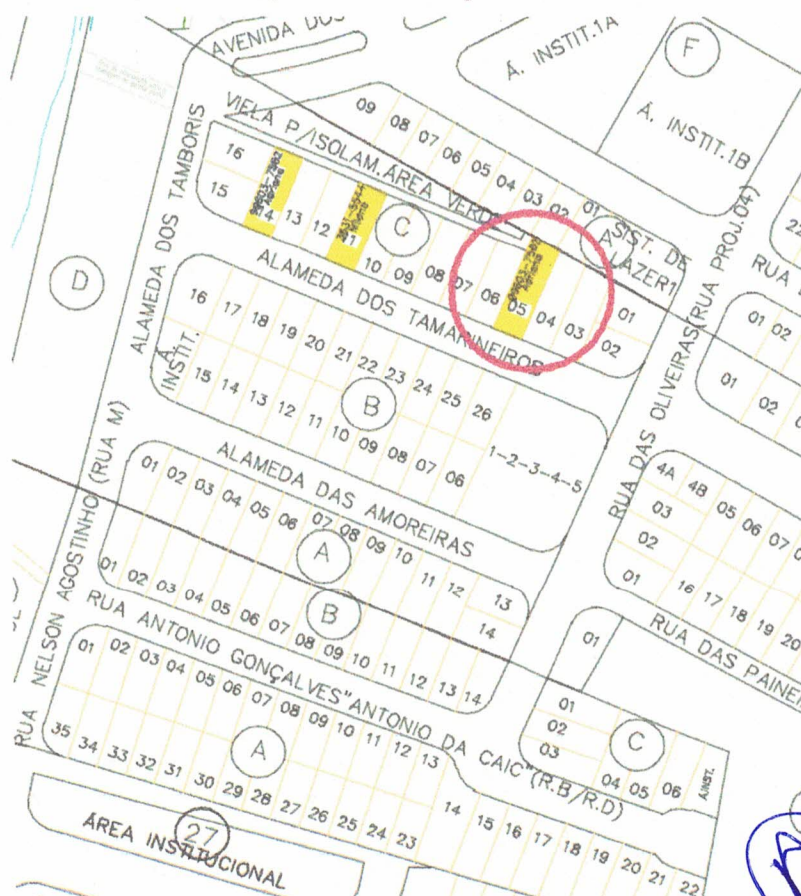
(Handwritten signature)

ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Residencial Jardim dos Colibris	C	05	Regular	10,00x32,80	324,80m²



Mapa de Localização



Handwritten signature or initials in blue ink.

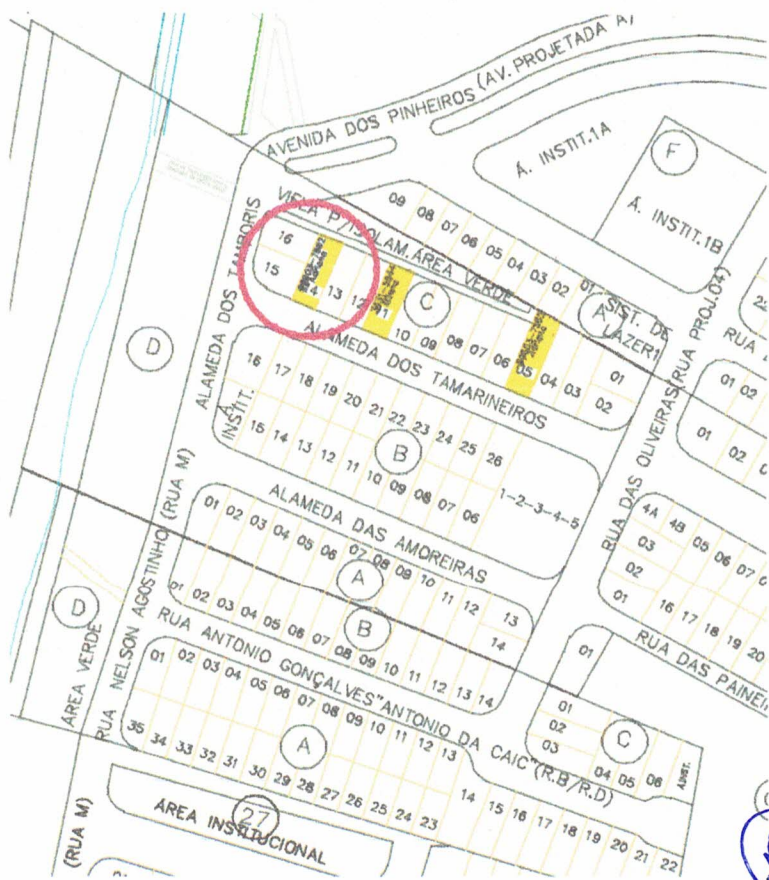
Handwritten signature or initials in blue ink.

ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Residencial Jardim dos Colibris	C	14	Regular	10,00x28,15m	281,50m ²



Mapa de Localização



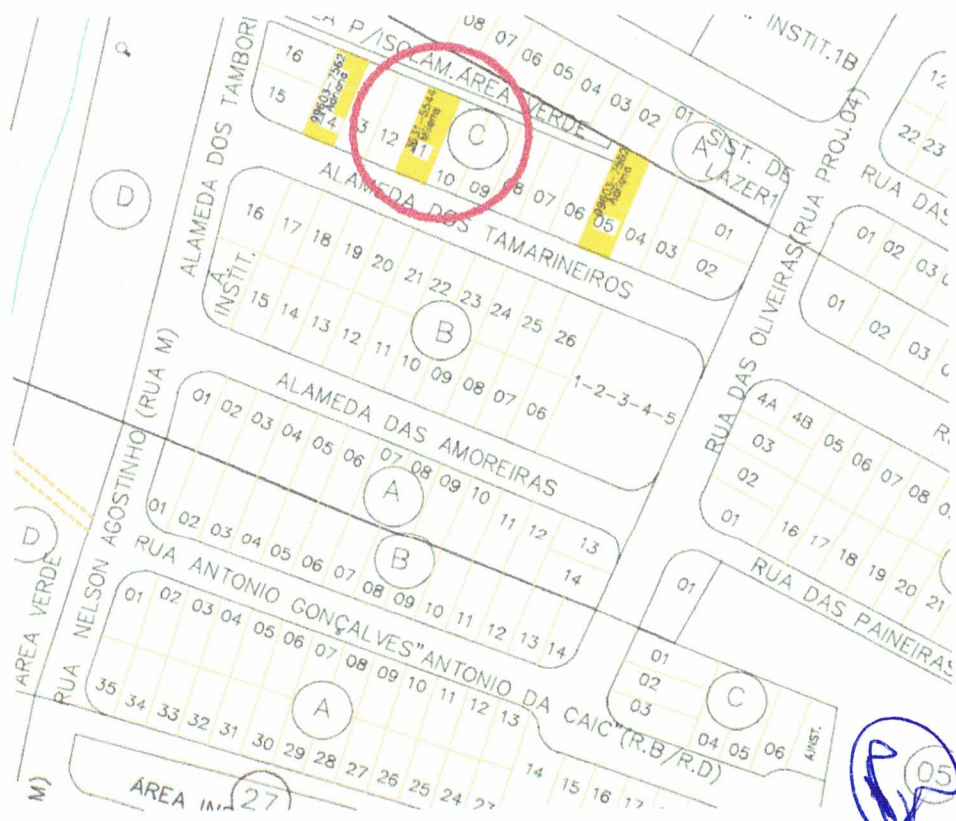
Handwritten signature and initials.

ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Residencial Jardim dos Colibris	C	11	Regular	10,00x28,15m	281,50m ²



Mapa de Localização



A
d

ANEXO VII - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

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

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

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

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



ANEXO VIII - CERTIDÕES DE MATRÍCULA DOS IMÓVEIS AVALIANDO



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)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119719.2.0029340-27



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, 08 de setembro de 2014.

(LIVRO 02) MATRÍCULA Nº: 29.340.-
Histórico

(Fls. 29.340-)
Vide,

DENOMINAÇÃO:- ÁREA INSTITUCIONAL - Quadra "B".-

LOCALIZAÇÃO:- Alameda das Amoreiras, lado par - Loteamento
"RESIDENCIAL JARDIM DOS COLIBRIS".-

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO):- Santa Fé do Sul - SP.-

CARACTERÍSTICAS:- Imóvel urbano medindo 2,63 m (dois metros e oitenta e três centímetros) mais 12,77 m (doze metros e setenta e sete centímetros) de frente para a Alameda das Amoreiras; de um lado, na sua direita, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 25,00 m (vinte e cinco metros), confronta-se com o lote nº 15 (quinze) da mesma quadra; de outro lado, na sua esquerda, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 17,57 m (dezessete metros e cinquenta e sete centímetros), confronta-se com a Alameda dos Tamborais, com a qual faz esquina; e, finalmente nos fundos, medindo 14,39 m (quatorze metros e trinta e nove centímetros), confronta-se com o lote nº 16 (dezesseis) da mesma quadra, perfazendo uma área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade Santa Fé do Sul (SP) sob nº 13831-00.

PROPRIETÁRIO:- DOMÍNIO PÚBLICO.

REGISTRO ANTERIOR:- R.01 da M/29.279, de 08 de setembro de 2014, deste Registro.-

O Oficial Substituto,

-(CHRISTIANO RODRIGO DOS SANTOS OLIVEIRA)-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YC3J2-JJB53-TBUYU-W3DKP>