



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

**LEI Nº 4.355, DE 26 DE OUTUBRO DE 2022.**

Autoriza o Município a firmar Termo de Acordo de Dação em Pagamento, 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 dar em pagamento a **Cleber Zancani**, CPF/MF nº 181.538.068-31, uma área a ser **Desapropriada** pela Prefeitura Municipal de Santa fé do Sul, para expansão do **distrito Industrial 5**, de formato irregular, denominado **Parte do Lote nº56 “Gleba B”** do Núcleo Paget, com área de **4,01387 há** ou seja **1,6586 alqueires paulista**, objeto da matrícula-**15.211**, localizado no Prolongamento Rua dos Bandeirantes (Via Municipal 4), com as seguintes denominações, azimute:

Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras e a descrição deste perímetro no vértice denominado de **M-1A**, de projeção **UTM, X 506.053,4973m e Y 7.768.014,9313m**, localizado na divisa do Remanescente Parte do Lote 56, denominado “Gleba A” com a divisa da propriedade de Vitor Antonio Ogliari (matricula nº400); deste, segue, à **direita**, com azimute de distância: **20° 19’ 46” e 295,73 metros**, confrontando com a propriedade de Vitor Antonio Ogliari (matricula nº400); até o vértice **AM-2**, de projeção **UTM, X 506.253,67m e Y 7.768.227,38m**, localizado junto à margem da Estrada Municipal SFS-340; deste, segue a com azimute e distância: **104° 37’ 02” e 141,56 metros**, confrontando com a margem da Estrada Municipal SFS-340, até o vértice **AM-3**, de projeção **UTM, X 506.390,65m e Y 7.768.191,66m**, localizado na divisa da propriedade de Nilson de Souza Vieira (matricula nº 19.851); deste, segue a **direita**, com azimute e distância: **203° 29’ 21” e 293,84 metros**, confrontando com a propriedade de Nilson de Souza Vieira (matricula nº 19.851); até o vértice **M-3A**, de projeção **UTM, X 506.176,1041m e Y 7.767.987,0201m**; localizado na divisa no Remanescente Parte do Lote nº 56 (denominado Gleba “C”), deste, segue à **direita** com azimute e distância: **282° 49’ 10” e 56,84 metros**, até o vértice **M-3B**, de projeção **UTM, Y 506.120,6833m e 7.767.999,6365m**, localizado na divisa ainda do Remanescente “Gleba C”, deste, segue à **esquerda**, confrontando ainda com a “Gleba C”, até o vértice **M-3C**, de projeção **UTM, X 506.099,9300m e Y 7.767.943,6207m**, localizado na divisa da mesma gleba, deste, segue a **esquerda**, em curva com o desenvolvimento de **15,32 metros** (raio de 9,00 metros), até o vértice **M-3D** de projeção **UTM, X 506.106,3717m e Y 7.767.931,7185m**, localizado no Prolongamento Rua dos Bandeirantes (Via Municipal 4), deste, segue à **direita** com azimute e distância: **282° 49’ 10” e 34,15 metros**, até o vértice **M-1D** de projeção **UTM, X 506.073,0682m e Y 7.767.939,3000m**, localizado na divisa do Remanescente Parte do Lote nº 56







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

(denominado "Gleba A"), deste, segue a esquerda, em curva com o desenvolvimento de **12,96 metros** (raio de 9,00 metros), até o vértice **M-1C** de projeção **UTM, X 506.088,5053m e Y 7.767.944,9487m**, localizado na divisa da mesma gleba, deste, segue à esquerda com azimute e distância: **20° 19' 46"** e **62,10 metros**, confrontando ainda com a mesma gleba, até o vértice **M-1B** de projeção **UTM, X 506.105,0825m e Y 7.768.003,1880m**, deste, segue à esquerda, com azimute e distância: **282° 49' 10"** e **52,90 metros**, confrontando com a mesma "Gleba A", até o vértice **M-1A**, ponto inicial desta descrição perimétrica".

**Art. 2º** Consistem obrigações da proprietária – Expropriada:

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 artigo 1º desta;

II – transferir ao Município – Expropriante, mediante escritura pública, a área desapropriada com área de **4,01387 há**, ou seja, **1,6586 alqueires paulista**, para a expansão do **Distrito Industrial 5**.

**Parágrafo Único** - a área que se refere o Inciso I, deste artigo foi avaliada na importância total de R\$ 1.023.000,00 (Um Milhão Vinte e Três Mil), mediante 03 (três) laudos de avaliação, todos expedidos por profissionais devidamente credenciados junto ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI.

**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, de 26 de outubro de 2022.

  
**Evandro Farias Mura**  
**Prefeito Municipal**

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no local de costume, na mesma data.

  
**Gilvan Cesar de Melo**  
**Secretário de Administração**







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

## MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial Descritivo de **localização** de uma área de terras, de formato irregular Parte do Lote nº56 do Núcleo Paget, com área de **4,75,73 há** ou seja **1,965 alqueires paulista**, objeto da matrícula-**15.211**, localizado na Córrego São José (Cabeceira Comprida), que consta pertencer a **Cleber Zancani** (CPF: -181.538.068-31, com as seguintes denominações, azimute, medidas e confrontações: -

**Parte do Lote nº56 do Núcleo Paget** – (Córrego São José Cabeceira Comprida), com **4,75,73 há** ou seja **1,965 alqueires paulista**, dentro das seguintes características e confrontações: - Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras e a descrição deste perímetro no vértice denominado de **AM-1**, de projeção **UTM, X 506.126,61m** e **Y 7.767.884,43m**, localizado na divisa com a margem da Via Municipal 04 e divisa da propriedade de Vitor Antonio Ogliari (matricula nº400); deste, segue com azimute de distância: **20° 19' 46"** e **365,73 metros**, confrontando com a propriedade de Vitor Antonio Ogliari (matricula nº400); até o vértice **AM-2**, de projeção **UTM, X 506.253,67** e **Y 7.768.227,38m**, localizado junto à margem da Estrada Municipal SFS-340; deste, segue com azimute e distância: **104° 37' 02"** e **141,56 metros**, confrontando com a margem da Estrada Municipal SFS-340, até o vértice **AM-3**, de projeção **UTM, X 506.390,65m** e **Y 7.768.191,66m**, localizado com a divisa de propriedade de Nilson de Souza Vieira (matricula nº 19.851); deste, segue com azimute e distância: **203° 29' 21"** e **364,46 metros**, confrontando com a propriedade de Nilson de Souza Vieira (matricula nº 19.851); até o vértice **AM-4**, de projeção **UTM, X 506.245,39m** e **Y 7.767.857,39m**; localizado na divisa com a margem da Via Municipal 04; deste, segue com azimute **282° 49' 30"** e distância de **121,81 metros**, confrontando com a margem da Via Municipal 04, até retornar ao vértice **AM-1**, ponto inicial desta descrição perimétrica”

Santa Fé do Sul – SP, 12 de setembro de 2022.

**Evandro Farias Mura**

Prefeito municipal de Santa Fé do Sul

**Braz Odair Bello**

Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos

CREA nº 5060471191







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

## MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial Descritivo à ser **Desapropriada** pela Prefeitura Municipal de Santa fé do Sul, para expansão do **distrito Industrial 5**, de formato irregular, denominado **Parte do Lote nº56 "Gleba B"** do Núcleo Paget, com área de **4,01387 há** ou seja **1,6586 alqueires paulista**, objeto da matrícula-**15.211**, localizado no Prolongamento Rua dos Bandeirantes (Via Municipal 4), com as seguintes denominações, azimute, medidas e confrontações: -

**Desapropriada** pela Prefeitura Municipal de Santa fé do Sul, para expansão do **Distrito Industrial 5**, de formato irregular, denominado **Parte do Lote nº56 "Gleba B"** do Núcleo Paget, com área de **4,01387 há** ou seja **1,6586 alqueires paulista**, dentro das seguintes características e confrontações: - Iniciam-se as divisas dessa gleba de terras e a descrição deste perímetro no vértice denominado de **M-1A**, de projeção **UTM, X 506.053,4973m** e **Y 7.768.014,9313m**, localizado na divisa do Remanescente Parte do Lote 56, denominado "Gleba A" com a divisa da propriedade de Vitor Antonio Ogliari (matricula nº400); deste, segue, à **direita**, com azimute e distância: **20° 19' 46"** e **295,73 metros**, confrontando com a propriedade de Vitor Antonio Ogliari (matricula nº400); até o vértice **AM-2**, de projeção **UTM, X 506.253,67m** e **Y 7.768.227,38m**, localizado junto à margem da Estrada Municipal SFS-340; deste, segue a com azimute e distância: **104° 37' 02"** e **141,56 metros**, confrontando com a margem da Estrada Municipal SFS-340, até o vértice **AM-3**, de projeção **UTM, X 506.390,65m** e **Y 7.768.191,66m**, localizado na divisa da propriedade de Nilson de Souza Vieira (matricula nº 19.851); deste, segue a **direita**, com azimute e distância: **203° 29' 21"** e **293,84 metros**, confrontando com a propriedade de Nilson de Souza Vieira (matricula nº 19.851); até o vértice **M-3A**, de projeção **UTM, X 506.176,1041m** e **Y 7.767.987,0201m**; localizado na divisa no Remanescente Parte do Lote nº 56 (denominado Gleba "C"), deste, segue à **direita** com azimute e distância: **282° 49' 10"** e **56,84 metros**, até o vértice **M-3B**, de projeção **UTM, Y 506.120,6833m** e **7.767.999,6365m**, localizado na divisa ainda do Remanescente "Gleba C", deste, segue à **esquerda**, confrontando ainda com a "Gleba C", até o vértice **M-3C**, de projeção **UTM, X 506.099,9300m** e **Y 7.767.943,6207m**, localizado na divisa da mesma gleba, deste, segue a **esquerda**, em curva com o desenvolvimento de **15,32 metros** (raio de 9,00 metros), até o vértice **M-3D** de projeção **UTM, X 506.106,3717m** e **Y 7.767.931,7185m**, localizado no Prolongamento Rua dos Bandeirantes (Via Municipal 4), deste, segue à **direita** com azimute e distância: **282° 49' 10"** e **34,15 metros**, até o vértice **M-1D** de projeção **UTM, X 506.073,0682m** e **Y 7.767.939,3000m**, localizado na divisa do Remanescente Parte do Lote nº 56 (denominado "Gleba A"), deste, segue a **esquerda**, em curva com o desenvolvimento de **12,96 metros** (raio de 9,00 metros), até o vértice **M-1C** de projeção **UTM, X 506.088,5053m** e **Y**







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

**7.767.944,9487m**, localizado na divisa da mesma gleba, deste, segue à **esquerda** com azimute e distância:- **20° 19' 46"** e **62,10 metros**, confrontando ainda com a mesma gleba, até o vértice **M-1B** de projeção UTM, X **506.105,0825m** e Y **7.768.003,1880m**, deste, segue à **esquerda** , com azimute e distância:- **282° 49' 10"** e **52,90 metros**, confrontando com a mesma "Gleba A", até o vértice **M-1A**, ponto inicial desta descrição perimétrica"

Santa Fé do Sul – SP, 12 de setembro de 2022.

**Evandro Farias Mura**

Prefeito municipal de Santa Fé do Sul

**Braz Odair Bello**

Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos  
CREA nº 5060471191





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**



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

**ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 20 DE OUTUBRO DE 2022**



## 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 .....	3
4.2. HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO .....	4
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	4
6. CONCLUSÃO DO PTAM.....	4
ANEXOS.....	6
ANEXO I – IMÓVEL AVALIANDO .....	6
ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 1 .....	7
ANEXO III – IMÓVEL REFERENCIAL 2.....	8
ANEXO IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	9
ANEXO V- ÍNDICE IGP-M FGV.....	10
ANEXO VI- CURRÍCULO DOS AVALIADORES .....	11



## **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

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

## **2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO**

Instrução técnica para elaboração de proposta de aquisição de chácara com o intuito de ampliar o Distrito Industrial V.

## **3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Chácara a ser desapropriada com extensão total de 40.138,12m<sup>2</sup>, próximo ao imóvel onde será construído o distrito industrial V, no município de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo.

O imóvel possui denominação “Parte do Lote nº 56 “Gleba B” do Núcleo Paget, sendo objeto da matrícula nº 15.211 do CRI local, situando-se no Prolongamento da Rua dos Bandeirantes (Via Municipal 4), localizado na Zona de Expansão Industrial.

A finalidade de uso deste imóvel será à ampliação do referido Distrito Industrial V, com abertura de novas ruas e implantação de infraestrutura urbana.

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

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

Imóvel Referencial R1, denominado **Gleba C-2, destacada da parte do lote nº 55 do Núcleo Paget**, imóvel este adquirido pela municipalidade de acordo com a Lei nº 4.024, de 02 de setembro de 2020, objeto da matrícula nº 19.852 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul, com área de 36.216,00m<sup>2</sup>, com valor de R\$650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais). O imóvel foi objeto de permuta conforme Lei nº 4.024, de 02 de setembro de 2020, alterado pela Lei nº 4.172, de 14 de outubro de 2021.

Imóvel Referencial R2, denominado **Gleba C-1, destacado da parte do lote nº 55 do Núcleo Paget**, objeto da matrícula nº 19.851 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul, com área total de 36.215,30m<sup>2</sup>. Este imóvel está sendo ofertado em partes, sendo oferecido 27.583,52m<sup>2</sup> a um preço de R\$ 827.505,60 conforme informado pela proprietária em negociação com a municipalidade.



<b>Imóvel</b>	<b>Endereço</b>	<b>Bairro</b>	<b>Formato</b>	<b>Área</b>	<b>Anexo</b>
R1	Gleba C2 – Rua dos Bandeirantes	Distrito Industrial 5	Irregular	36.216,00m <sup>2</sup>	I
R2	Gleba C1 – Rua dos Bandeirantes	Distrito Industrial 5	Irregular	27.583,52m <sup>2</sup>	II

#### 4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Para homogeneização do valor do imóvel R1 aplicou-se o índice IGP-M (FGV), entre os períodos 09/2020 à 09/2022, obtido um índice de 1,4102783 (anexo V) sobre o valor inicial de compra. Portanto, o valor atualizado do imóvel em 10/2022 é de R\$916.680,90 (Novecentos e dezesseis mil, seiscentos e oitenta reais e noventa centavos).

Quanto ao imóvel R2 foi atribuído no processo de homogeneização o fator desvalorizante de 5% relativo a diferença entre o valor anunciado e o valor efetivo de negociação do imóvel, resultando assim no preço de venda de R\$786.130,32 (Setecentos e oitenta e seis mil, cento e trinta reais e trinta e dois centavos).

<b>Imóvel</b>	<b>Preço</b>	<b>Preço homogenizado</b>	<b>M2</b>	<b>Preço m2</b>
R1	R\$650.000,00	R\$916.680,90	36.216,00m <sup>2</sup>	R\$25,31
R2	R\$827.505,60	R\$786.130,32	27.583,52m <sup>2</sup>	R\$28,50

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

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>TAMANHO</b>	<b>VALOR M2</b>	<b>VALOR ALUGUEL</b>
Parte do Lote nº56 “Gleba B” do Núcleo Paget, sendo objeto da matrícula nº15.211 do CRI local, situando-se no Prolongamento da Rua dos Bandeirantes (Via Municipal 4), localizado na Zona de Expansão Industrial.	40.138,12m <sup>2</sup>	R\$26,09	R\$1.047.203,55

#### 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 compra do imóvel

supramencionado de interesse da municipalidade, objetivando realizar à ampliação do Distrito Industrial V.

Aplicando-se o valor médio do m2 sob a área do terreno objeto de avaliação, encontrou-se o valor máximo a ser praticado na aquisição do imóvel, logo subsidiando processo de negociação pela Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul que poderá sofrer alterações conforme disponibilidade de mercado.



Braz Odan Bello



Ivan Cesar Previato Lucheti



Valdir de Castro

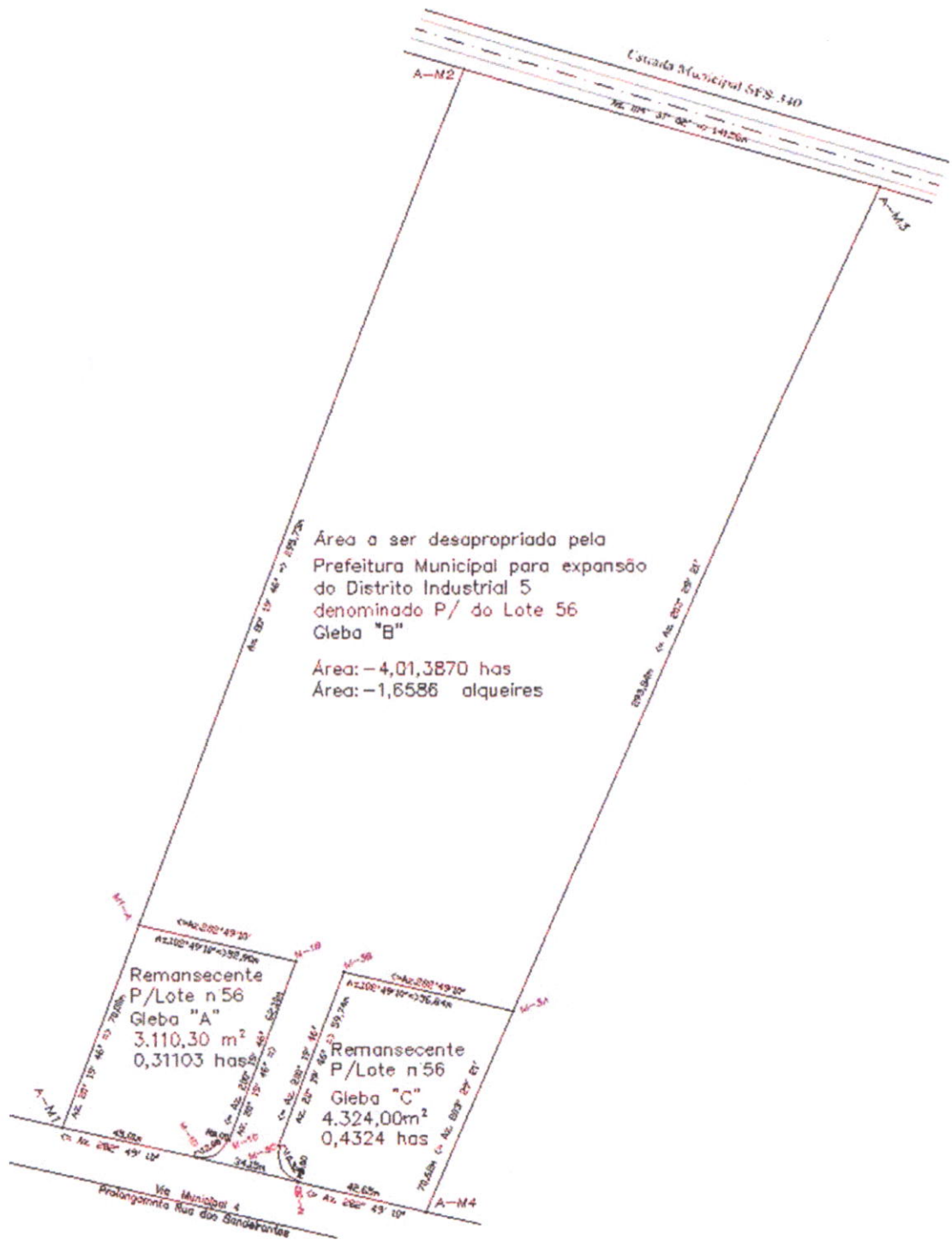


Willyan Wilson Milan



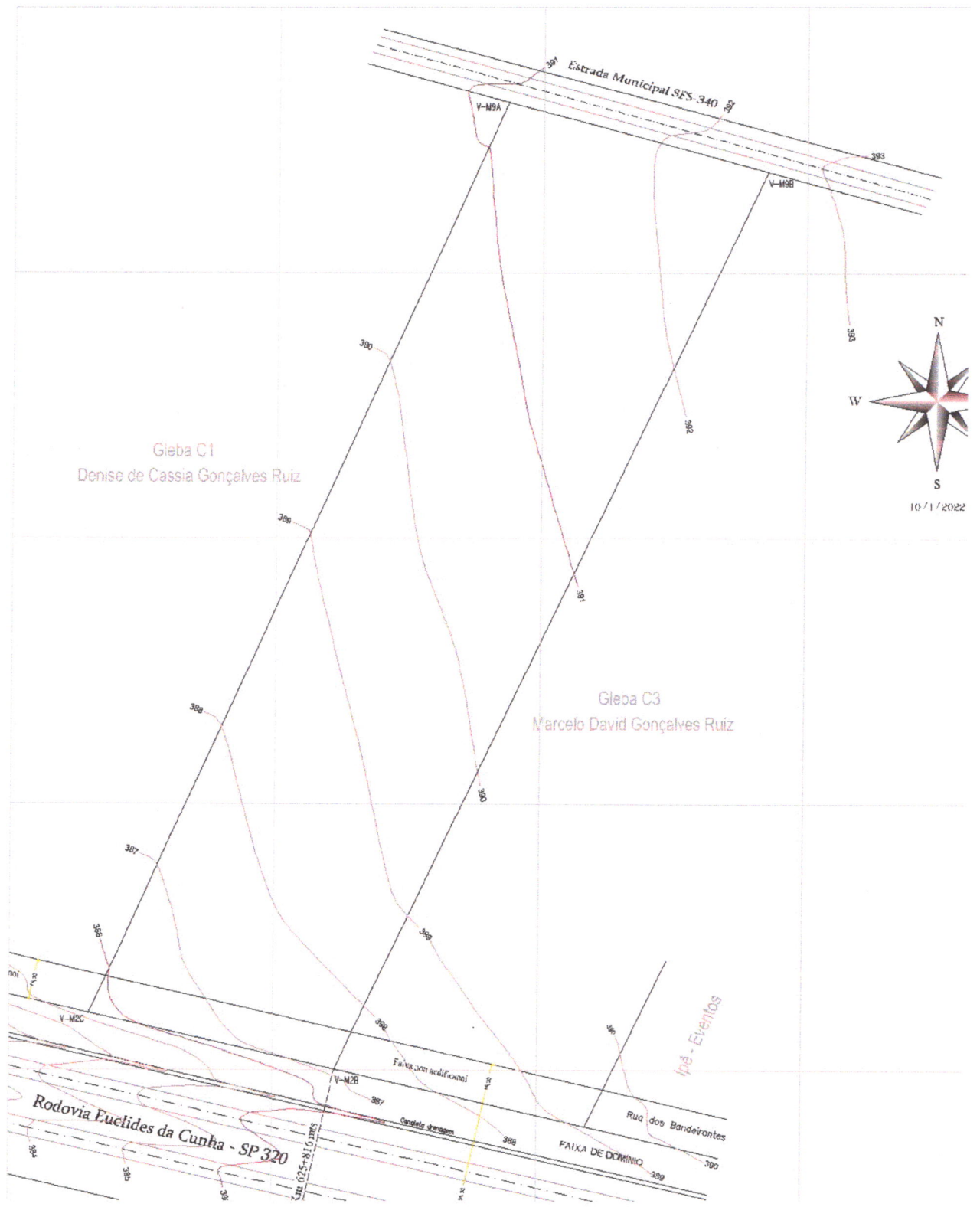
# ANEXOS

## ANEXO I – IMÓVEL AVALIANDO



Parte do Lote nº56 "Gleba B" do Núcleo Paget  
 Matrícula nº15.211

## ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 1

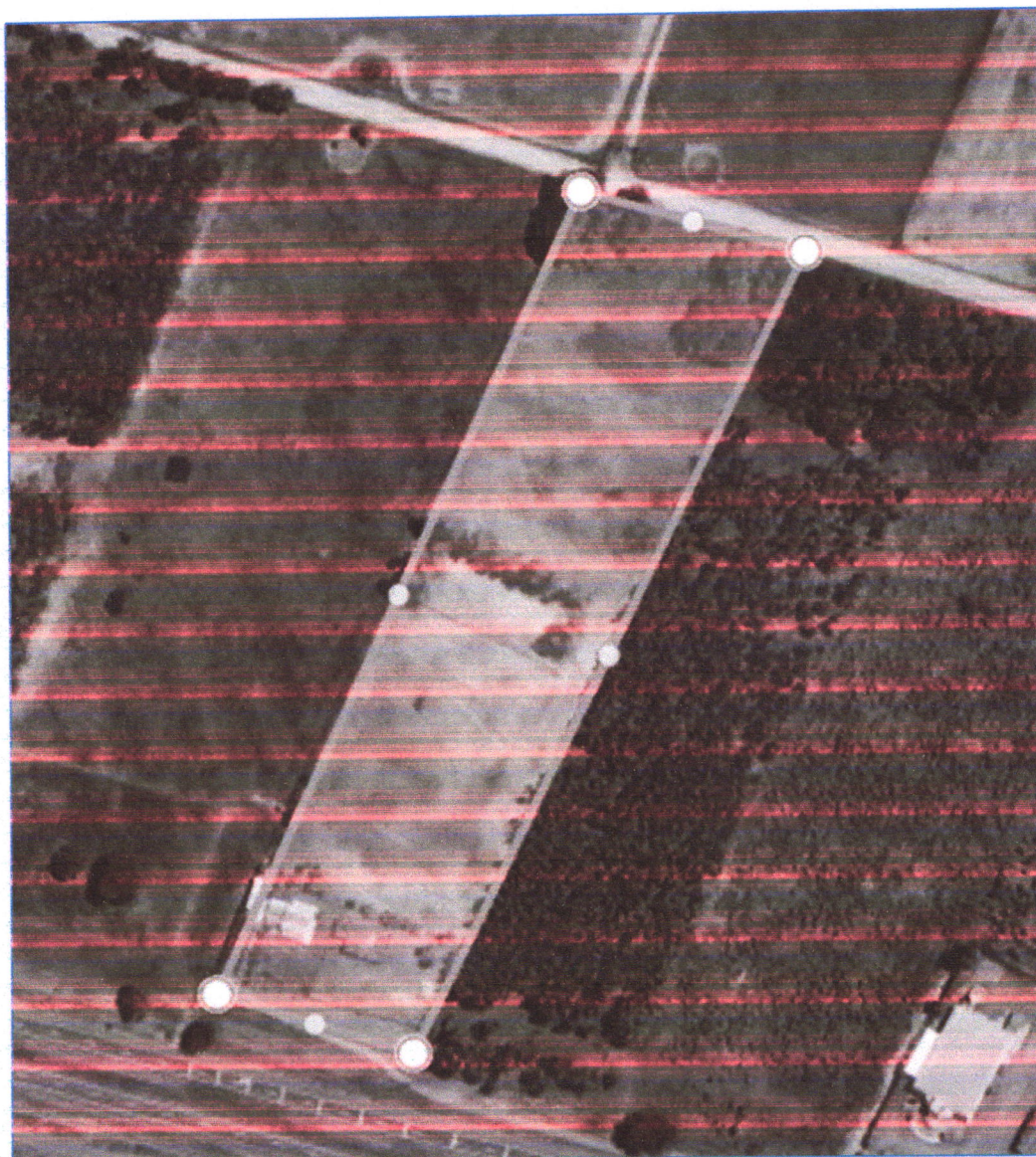


Gleba C2 – Rua dos Bandeirantes

Matrícula nº 19.852



**ANEXO III – IMÓVEL REFERENCIAL 2**



Gleba C1 – Rua dos Bandeirantes

Matricula nº 19.851



## ANEXO IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO





## ANEXO V- ÍNDICE IGP-M FGV

### Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

#### Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)

#### Dados informados

Data inicial	09/2020
Data final	09/2022
Valor nominal	R\$ 650.000,00 ( REAL )

#### Dados calculados

Índice de correção no período	1,41027830
Valor percentual correspondente	41,027830 %
Valor corrigido na data final	R\$ 916.680,90 ( REAL )

[Fazer nova pesquisa](#)

[Imprimir](#)

\*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).

Gostou desse serviço? Dê sua opinião.

## 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 Planialtimétrica e Demarcação de Lotes, Elaboração de Processo de Desapropriação e Desmembramento.

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