



IMPrensa Oficial Eletrônica

SANTA FÉ DO SUL

Segunda-feira, 09 de setembro de 2024

www.santafedosul.sp.gov.br

Ano IV | Edição nº 626A

SUMÁRIO

Poder Executivo	2
Atos Oficiais	2
Decretos	2

PODER EXECUTIVO**Atos Oficiais****Decretos****DECRETO Nº 5.722, DE 30 DE JULHO DE 2024.**

Declara de utilidade pública e autoriza a desapropriação de área necessária à regularização de via pública **Avenida Paulo Nunes da Silva**, neste município.

Evandro Farias Mura, Prefeito Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, conferidas na Lei Orgânica do Município e demais disposições à espécie

Considerando que após análise em loco verificou-se inconsistência da área apresentada no Decreto nº 5.563, de 05 de dezembro de 2023.

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação consensual ou judicial, de acordo com a autorização contida na letra “i”, do artigo 5º, do Decreto-lei nº 3.365/41, com a nova redação que lhe deu a Lei nº 9.785/99, uma área a ser **desapropriada** pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, para regularização de um logradouro existente denominado **Avenida Paulo Nunes da Silva** com as seguintes áreas de terras:

I – Lote 08-09-11-10 B2 da Quadra 36, Centro, localizado na Avenida Paulo Nunes da Silva, de formato irregular, com **130,00 m²**, objeto da Matrícula nº 46.590 do C.R.I local, com as seguintes características e confrontações: pela frente, medindo 20,00m (vinte metros), confronta com a Avenida Paulo Nunes da Silva; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), confronta com os Lotes nº 12-13-14-15; pelo lado esquerdo, também de quem da rua olha para o imóvel, medindo 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) confronta com o Lote 01B-02; e finalmente nos fundos, medindo 20,00m (vinte metros), e confronta com o remanescente denominado Lote 08-09-11-10 B1.

II – Lote 12, 13, 14, 15-B da Quadra 36, Centro, localizado na Avenida Paulo Nunes da Silva, de formato irregular, com **234,00 m²**, objeto da Matrícula nº 18.401 do C.R.I local, com as seguintes características e confrontações: pela frente mede 6,50 m. (seis metros e cinquenta centímetros) e confronta com a Avenida Conselheiro Antônio Prado; pelo lado direito de quem da Avenida olha para o lote mede 36,00m (trinta e seis metros) e confronta com o Remanescente do denominado Lote 12,13,14,15-A; pelo lado esquerdo mede 36,00m (trinta e seis metros) e confronta com a Avenida Paulo Nunes da Silva; e finalmente nos fundos, mede 6,50 m. (seis metros e cinquenta centímetros) e confronta com o Lote 09 (nove).

Art. 2º A declaração de utilidade pública, objetiva a desapropriação da área referida neste decreto, destinada à regularização de via pública (**Avenida Paulo Nunes da Silva**), neste município.

Art. 3º As despesas decorrentes na aplicação deste Decreto, correrão por conta das dotações próprias do orçamento municipal vigente.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 5.563, de 05 de dezembro de 2023 e demais disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 30 de julho de 2024.

Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

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

Gilvan Cesar de Melo
Diretor-Geral de Administração

MEMORIAL DESCRITIVO

C A R A C T E R Í S T I C O S: - Imóvel urbano, de formato irregular, com as seguintes características e confrontações:- pela **frente**, medindo **20,00m** (vinte metros), confronta com a Avenida Paulo Nunes da Silva; pelo lado **direito**, de quem da rua olha para o imóvel, medindo **6,50m** (seis metros e cinquenta

centímetros), confronta com os Lotes nºs 12-13-14-15; pelo lado **esquerdo**, também de quem da rua olha para o imóvel, medindo **6,50m** (seis metros e cinquenta centímetros) confronta com o Lote 01B-02; e, finalmente pelos **fundos**, medindo **20,00m** (vinte metros), e confronta com o remanescente denominado Lote 08-09-11-10 B1, perfazendo uma área total de **130,00m²** (cento e trinta metros quadrados).

MEMORIAL DESCRITIVO

Lote 12,13,14,15-B (Avenida Paulo Nunes da Silva) localizado na Avenida Paulo Nunes da Silva – Centro, de formato retangular, com **234,00m²**,

- Pela **frente** mede **6,50m** (seis metros e cinquenta centímetros) e confronta com a Avenida Conselheiro Antônio Prado;
- Pelo lado **direito** de quem da Avenida olha para o lote mede **36,00m** (trinta e seis metros) e confronta com o Remanescente do denominado Lote 12,13,14,15-A;

- Pelo lado **esquerdo** mede **36,00m** (trinta e seis metros) e confronta com a Avenida Paulo Nunes da Silva;
- Pelo **fundo** mede **6,50m** (seis metros e cinquenta centímetros) e confronta com o Lote 09 (nove).

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (Desapropriação para Regularização da Avenida Paulo Nunes da Silva)



PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

Santa Fé do Sul, 09 de setembro de 2024

SUMÁRIO

<u>1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE</u>	7
<u>2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO</u>	7
<u>3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO</u>	7
<u>4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO</u>	8
<u>4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO</u>	8
<u>4.2. HOMOGENIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO</u>	8
<u>5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS OBJETO DE AVALIAÇÃO</u>	9
<u>6. CONCLUSÃO DO PTAM</u>	9
<u>ANEXOS</u>	10
<u>ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1</u>	10
<u>ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2</u>	11
<u>ANEXO III – IMÓVEL REFERENCIAL 3</u>	12
<u>ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 4</u>	13
<u>ANEXO V – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS AVALIADOS</u>	10
<u>ANEXO VI – CROQUI DOS TERRENOS AVALIADOS</u>	15
<u>ANEXO VII – FOTOS DO TERRENO AVALIADO</u>	16
<u>ANEXO VIII – CURRÍCULO DOS AVALIADORES</u>	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 auxiliar em processo de desapropriação de áreas findando a regularização da Avenida Paulo Nunes da Silva.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Serão desapropriados dois imóveis localizados sobre a Quadra 36 do bairro Centro, sendo Lote 08-09-11-10B2 e Lote 12,13,14,15-B, conforme descrição abaixo.

Lote 08-09-11-10 B2 da Quadra 36 – Centro, localizado na Avenida Paulo Nunes da Silva, de formato irregular, com 130,00m², Matrícula C.R.I local sob nº 46.590.

C A R A C T E R Í S T I C O S: - Imóvel urbano, de formato irregular, com as seguintes características e confrontações:- pela frente, medindo 20,00m (vinte metros), confronta com a Avenida Paulo Nunes da Silva; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), confronta com os Lotes nºs 12-13-14-15; pelo lado esquerdo, também de quem da rua olha para o imóvel, medindo 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) confronta com o Lote 01B-02; e, finalmente pelos fundos, medindo 20,00m (vinte metros), e confronta com o remanescente denominado Lote 08-09-11-10 B1, perfazendo uma área total de 130,00m² (cento e trinta metros quadrados).

Lote 12,13,14,15-B (Avenida Paulo Nunes da Silva) localizado na Avenida Paulo Nunes da Silva – Centro, de formato retangular, com 234,00m², Matrícula C.R.I local sob nº 18.401.

- Pela frente mede **6,50m** (seis metros e cinquenta centímetros) e confronta com a Avenida Conselheiro Antônio Prado;
- Pelo lado direito de quem da Avenida olha para o lote mede **36,00m** (trinta e seis metros) e confronta com o Remanescente do denominado Lote 12,13,14,15-A;
- Pelo lado esquerdo mede **36,00m** (trinta e seis metros) e confronta com a Avenida Paulo Nunes da Silva;
- Pelo fundo mede **6,50m** (seis metros e cinquenta centímetros) e confronta com o Lote 09 (nove).

4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
R1	OLX	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-comercial-plano-540-m2-centro-av-principal-otimo-investimento-santa-fe-do-sul-1331550417?lis=listing_1100	Avenida Paulo Nunes da Silva	Jardim Villa Lobos	01	11	Esquina	30,00x18,00m	540,00m²
R2	Imobiliária Moenda	https://moendaimoveis.com.br/imoveis/detalhes/686/terreno-para-venda	Avenida Paulo Nunes da Silva	Centro Sul	03A	13	Regular	28,50x19,76	396,66m²
R3	Suely	(17)996604-3276	Rua 04	Centro	37	01A	Regular	16,00x26,00m	416,00m²
R4	Suely	(17)996604-3276	Rua 04	Centro	37	02A	Regular	12,00x26,00m	312,00m²

4.2. HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Há imobiliária?	Topografia do terreno	Valorizantes/Desvalorizantes	Homogeinização	Preço homogeinizado	M2	Preço m2
R1	R\$299.000,00	Anunciado	NÃO	Plano	5% Anuncio	299.000,00*0,95	R\$284.050,00	540,00m²	R\$526,02
R2	R\$160.000,00	Anunciado	SIM	Plano	5% Anuncio 5% Imobiliária	160.000,00*0,90	R\$144.000,00	396,66m²	R\$363,03
R3	R\$171.429,44	Vendido	NÃO	Plano	-	-	R\$171.429,44	416,00m²	R\$412,09
R4	R\$128.570,56	Vendido	NÃO	Plano	-	-	R\$128.570,56	312,00m²	R\$412,09

- Todos imóveis referenciais estão na mesma rua e; ou próximos aos imóveis avaliando;
- Foi descontado 5% no valor do R1 e R2 por se tratar de anúncio;
- Foi descontado 5% no valor do R2 devido a corretagem da imobiliária;
- Não houveram demais condições a serem analisadas conforme tabela Ross-Heidecke.

Valor Médio por m²: $\frac{526,02+363,03+412,09+412,09}{4} = \text{R\$ } 428,31$

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

DESCRIÇÃO	TAMANHO M ²	VALOR R\$/M2	VALOR FINAL
Lote 08-09-11-10 B2	130,00	R\$ 428,31	R\$ 55.680,30
Lote 12,13,14,15-B	234,00	R\$ 428,31	R\$ 100.224,54

Para obtenção do valor de avaliação não foi considerado as infraestruturas existentes sobre os imóveis, uma vez que tratam-se infraestrutura urbana, pavimentação, guias, sarjetas, calçadas, rede de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, rede de drenagem, rede de energia elétrica com iluminação pública, todas executadas pelo poder público para abertura da Avenida Paulo Nunes da Silva. Como trata-se de regularização da via será considerado apenas o valor da terra nua.

6. CONCLUSÃO DO PTAM

A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, tomou a decisão acerca do valor a ser atribuído ao imóvel de particular objeto de desapropriação para regularização de via pública.

Foram utilizados quatro imóveis referenciais para comparação, localizados na proximidade dos imóveis avaliando, com mesmas características e compartilhando de infraestrutura urbana. Para homogeneização dos valores foram aplicados coeficientes de ajuste, sendo subtraído 5% referente ao anúncio e 5% de corretagem imobiliária nos devidos referenciais conforme demonstrado no item 4.2 deste PTAM. Com base nos quatro imóveis referenciais obteve-se o valor médio do m² de R\$ 428,31.

Aplicando-se o valor médio do m² sob a área dos terrenos objeto de avaliação, encontrou-se descrito no item 5. acima, sendo este o valor referencial para subsidiar processo de desapropriação pretendido pela administração municipal.

Braz Odair Bello

Ivan Cesar Previato Lucheti

Valdir de Castro

Willyan Wilson Milan

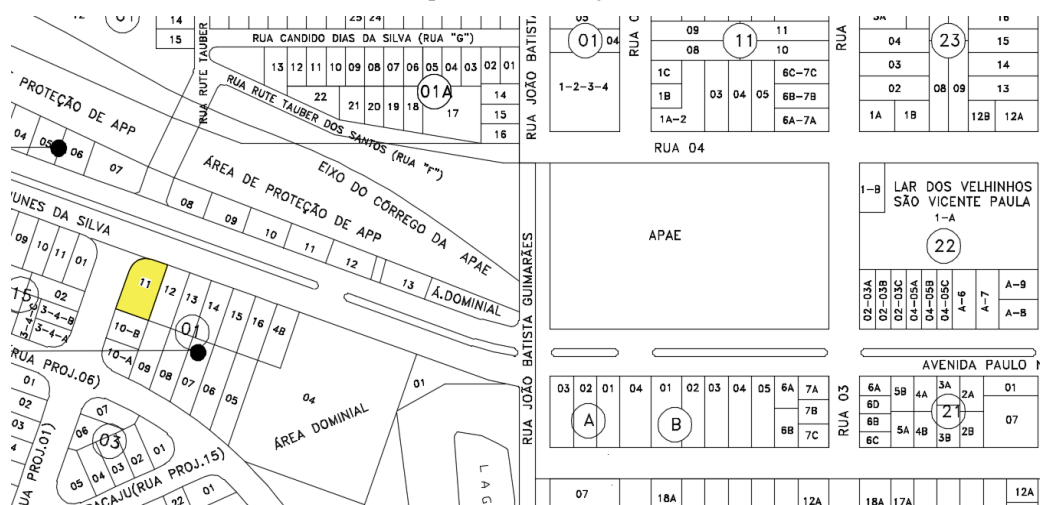
ANEXOS

ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Centro Sul	01	11	Esquina	30,00x18,00m	540,00m ²



Mapa de Localização

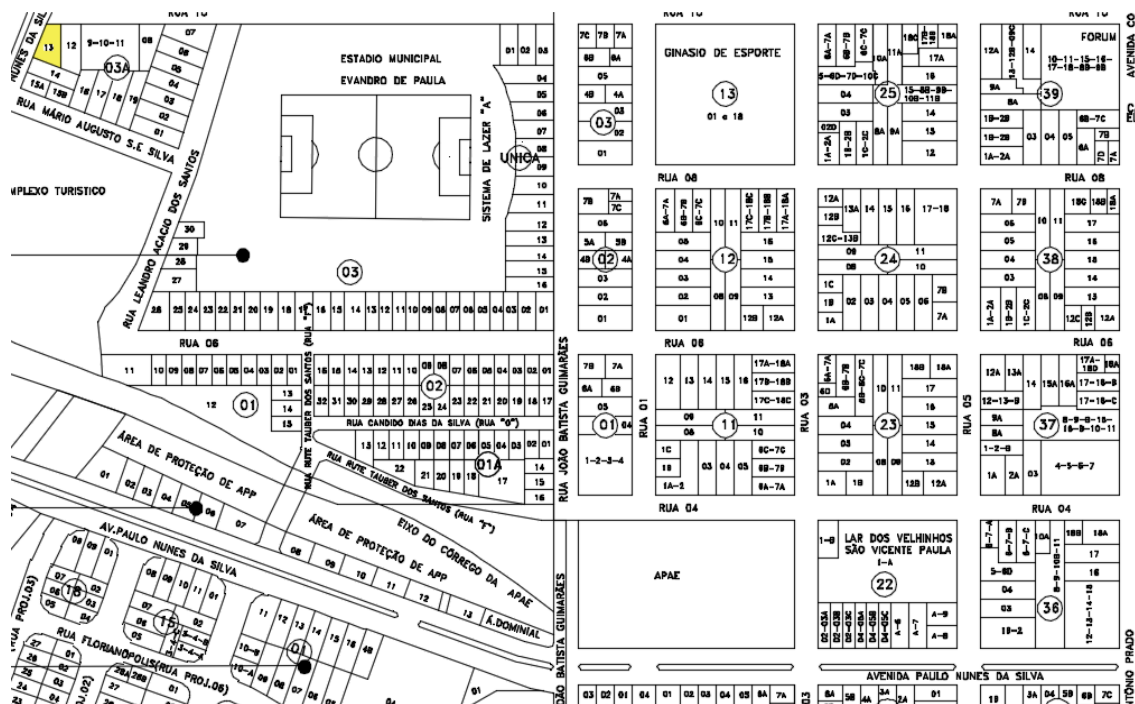


ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Centro Sul	03A	13	Esquina	28,50x19,76m	396,66m ²



Mapa de Localização

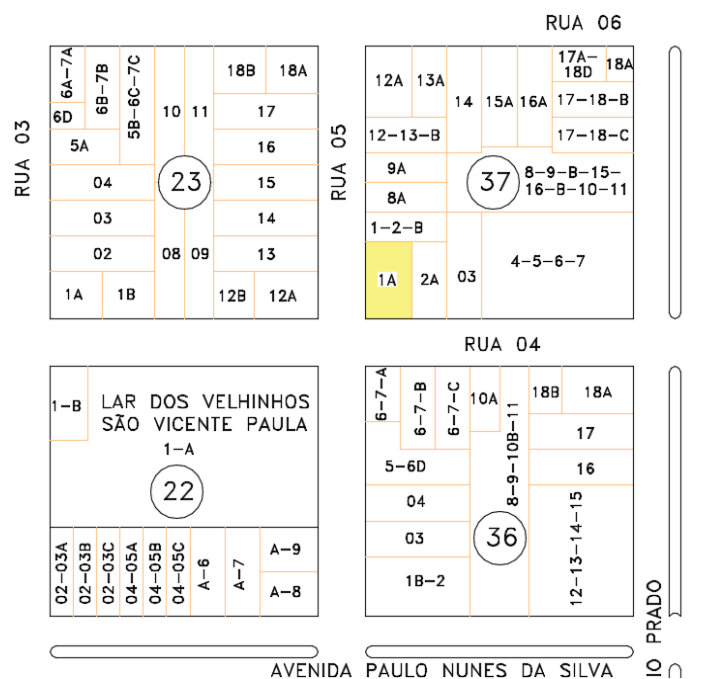


ANEXO III – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Centro	01A	37	Regular	16,00x26,00m	416,00m²



Mapa de Localização

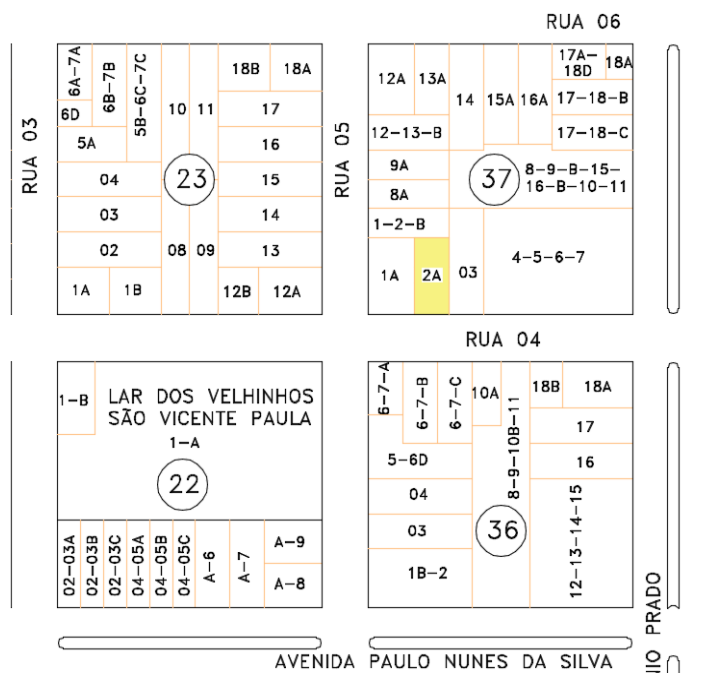


ANEXO IV – IMÓVEL REFERENCIAL 4

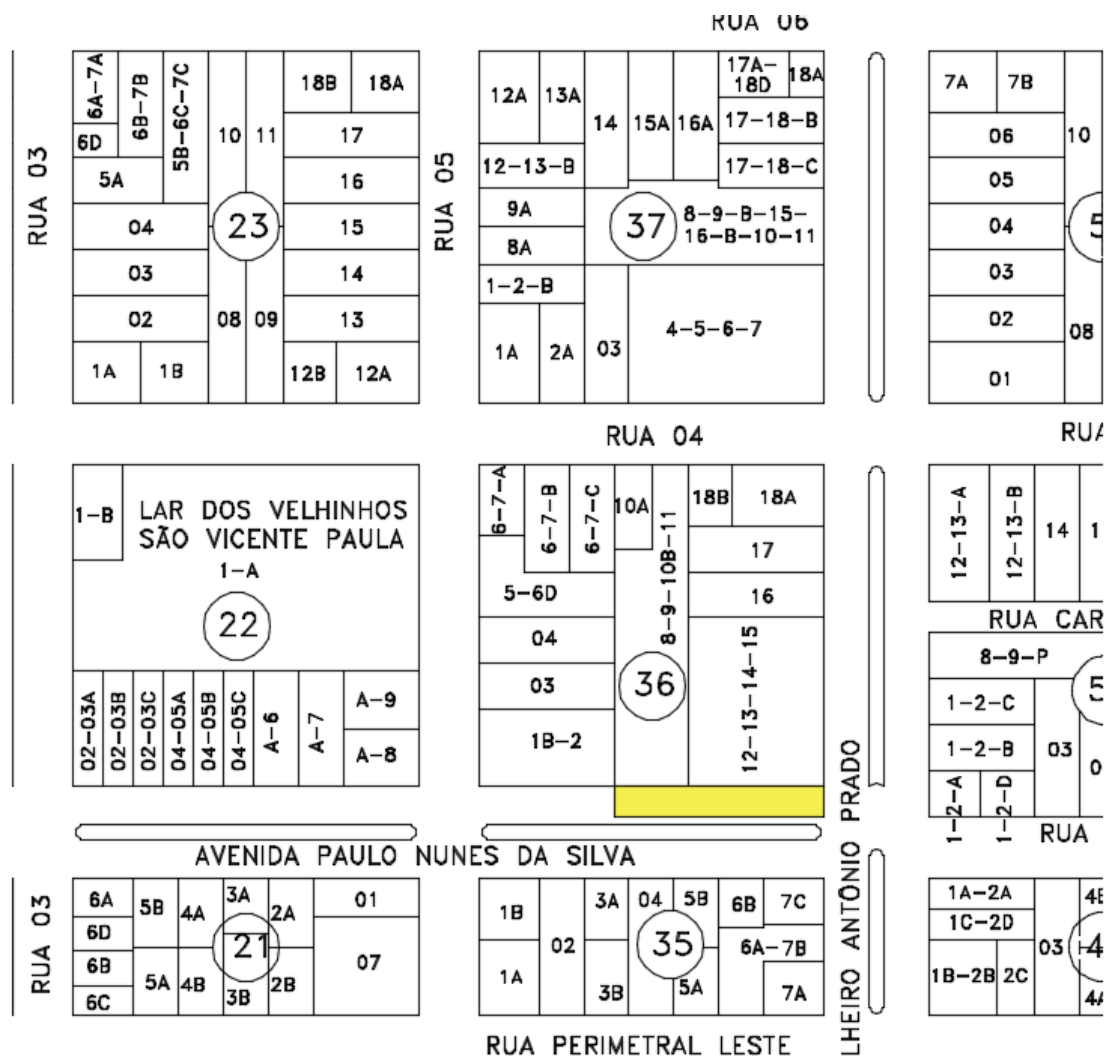
Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Centro	37	02A	Regular	12,00x26,00m	312,00m²



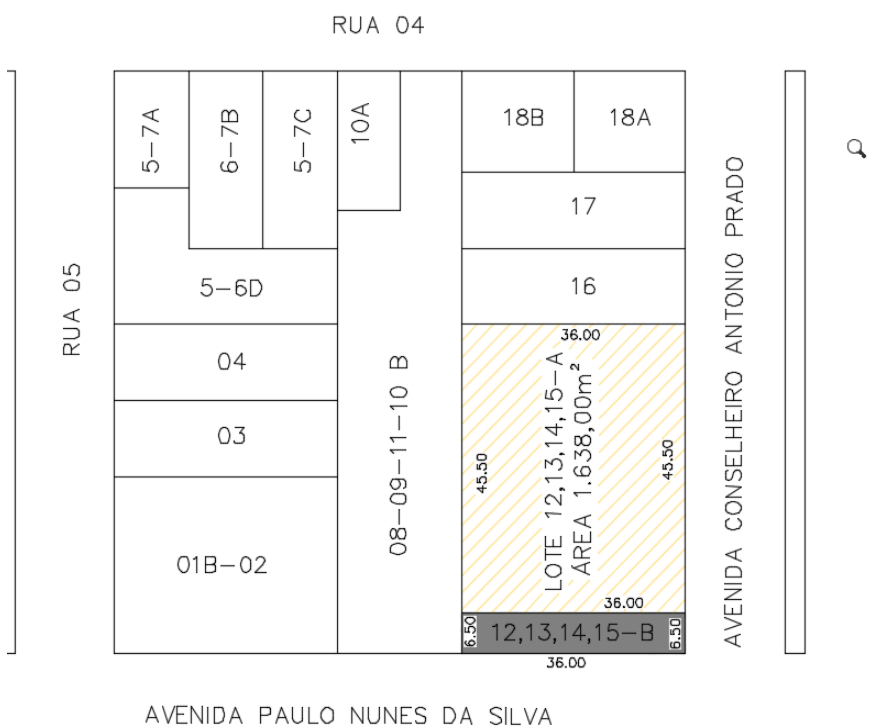
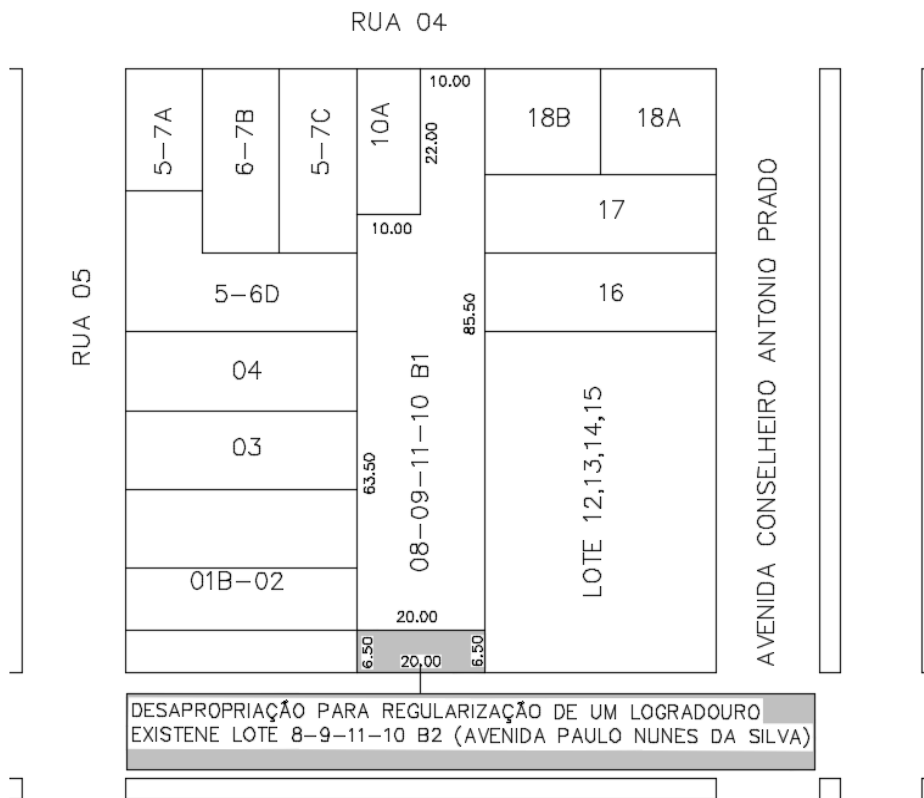
Mapa de Localização



ANEXO V – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS AVALIADOS



ANEXO VI – CROQUI DOS TERRENOS AVALIADOS





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

ANEXO VII – FOTOS DO TERRENO AVALIADO



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



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



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





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

Imagem Google - <https://earth.google.com/web/@-20.21249372,-50.92111851,382.93936721a,117.51852933d,57.40320233y,0.00000082h,0t,0r/data=CgRCAggB>

ANEXO VIII - 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.

