



IMPrensa Oficial Eletrônica

SANTA FÉ DO SUL

Segunda-feira, 12 de maio de 2025

www.santafedosul.sp.gov.br

Ano V | Edição nº 783A

SUMÁRIO

Poder Executivo	2
Atos Oficiais	2
Decretos	2

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Decretos



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

DECRETO Nº 5.889, DE 8 DE MAIO DE 2025

Declara utilidade pública para fins de desapropriação de área necessária à ampliação do aeródromo municipal, situado na **Estrada Municipal Veríssimo Fernandes, nº 255, Zona Rural**, 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 a competência privativa do município em adquirir bens, inclusive mediante desapropriação, conforme previsto no art. 5º, XVIII, da Lei Orgânica do Município;

Considerando a competência do Prefeito em decretar desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, em conformidade ao art. 59, V, da Lei Orgânica do Município, sendo expedida desapropriação por Decreto com fulcro no art. 84, I, "e", da Lei Orgânica do Município;

Considerando que a área a ser desapropriada está em área de especial interesse de utilização pública (AEIUP), conforme fulcra o art. 11, V, "d", da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 c/c mapas PD. 09 e 10, com direito de preempção do poder público;

Considerando que a declaração de utilidade pública para a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves encontra amparo no art. 5º, "n", do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, conforme prevê a Constituição Federal em seu art. 5º, inciso XXIV.

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação consensual ou judicial, de acordo com a autorização contida na letra "n", do art. 5º, do Decreto-lei nº 3.365/41, uma área a ser **desapropriada** pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, para ampliação do aeródromo municipal situado na **Estrada Municipal Veríssimo Fernandes, nº 255, Zona Rural** com as seguintes áreas de terras:

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





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

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

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 8 de maio de 2025.

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





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

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

PERÍMETRO (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 de Sul
Evandro Farias Mura

Cleber Luis da Silva
Tec. Agrimensor
CFT nº 26864905861-SP
TRT nº CFT2504547922





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

MEMORIAL DESCRITIVO DE LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO

DENOMINAÇÃO: SÍTIO SANTA BARBARA - 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

PERÍMETRO (SGL): 1.086,24 m

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Características e confrontações

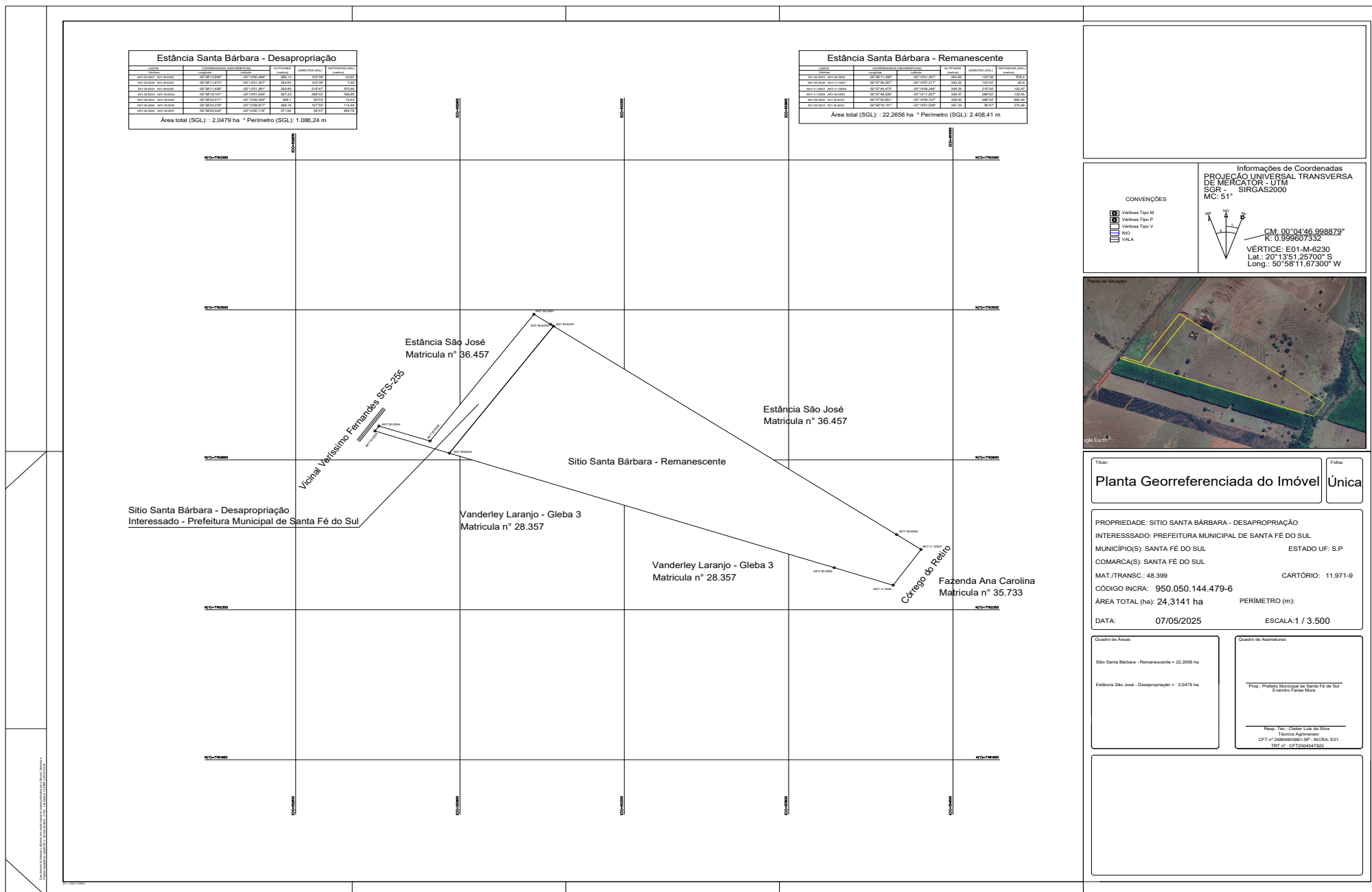
Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AKY-M-0557** georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W de longitude - **50°58'12,895"** de latitude **-20°13'50,489"** e de altitude **386.13m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36457 | Estância São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

Cleber Luis da Silva
Tec. Agrimensor
CFT nº 26864905861-SP
TRT nº CFT2504547922







Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CRT SP

TRT OBRA / SERVIÇO
Nº 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**

CPF/CNPJ: **45.138.070/0001-49**

Logradouro: **AVENIDA CONSELHEIRO ANTONIO PRADO**

Nº: **1616**

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**

Proprietário(a): **WAGNER NOGUEIRA BONFIM**

CPF/CNPJ: **155.913.318-07**

4. Atividade Técnica

2 - EXECUÇÃO

Quantidade

Unidade

35 - MENSURAÇÃO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> MEDIÇÃO DE TERRA -> LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO -> #3104 - DESMEMBRAMENTO

24,3141

ha

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 à 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 à 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 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 CADASTRAL.

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 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, Aryane Paula Queiroz Amaral, Escrevente Coordenadora do Oficial, formulei e digitei. E, Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Prehotação 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.	Emblunentos 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 "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

1197193F30E0000125453258

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Desapropriação Sítio Santa Bárbara)

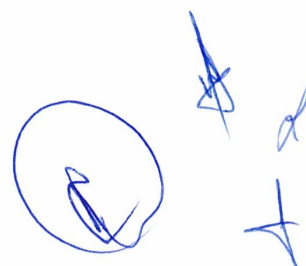


PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

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.

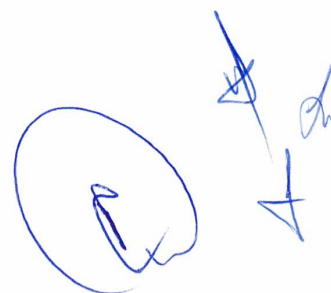
DENOMINAÇÃO: "SÍTIO SANTA BARABARA - DESAPROPRIAÇÃO"

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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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.

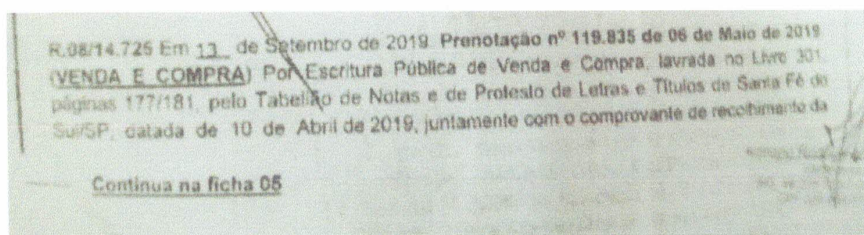
Segue abaixo tabela de identificação dos imóveis referenciais.

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

R2:

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



Oficial de Registro de Imóveis
JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
Código Nacional de Serventia / CNU: 11.971-9

M. 14.725 **Ficha 05**

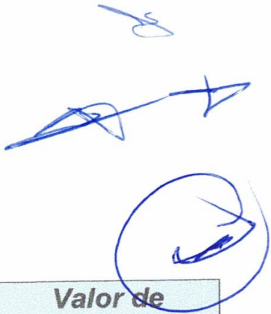
guia do (TBI), e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia, os proprietários ADEMILSON DE MATOS e sua mulher MARIA JOSÉ MARIANO DE MATOS, já qualificados, venderam o imóvel, objeto desta Matrícula, a NOVO TEMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ITAJOBÍ LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 17.330.725/0001-24, 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, [assinatura] (Fernanda Regina Moretti Silva), Escrevente, formulei e digitei; e Eu, [assinatura] (João Alberto de Oliveira Góis), Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A00000091731190)

RICARDO MOREIRA CUNHA
2º Substituto do Oficial de Registro
RG Nº 55.514-6/SP

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO É 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	Empolumentos 31,58
	Estado 9,00
	Sec. Fazenda 6,16
	Registro Civil 1,67
	Trib. Justiça 2,17
	Ministério Público 1,52
	Imposto Municipal 1,58
	TOTAL 53,78
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
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.	<u>[assinatura]</u> Adriano Rodrigo dos Santos Escrevente
Santa Fé do Sul, 23 de setembro de 2019	
SELO DIGITAL 1197193C30E0000071C46195	
Para conferir a procedência deste documento acesse o site do OJ Code imprimindo ou acessando o endereço eletrônico: www.ojcode.org.br	



4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS



Ref.	Endereço	Área do Imóvel (há)	Área das edificações aproximadas (m²)	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

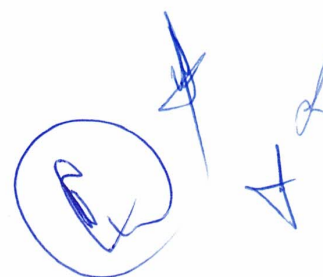
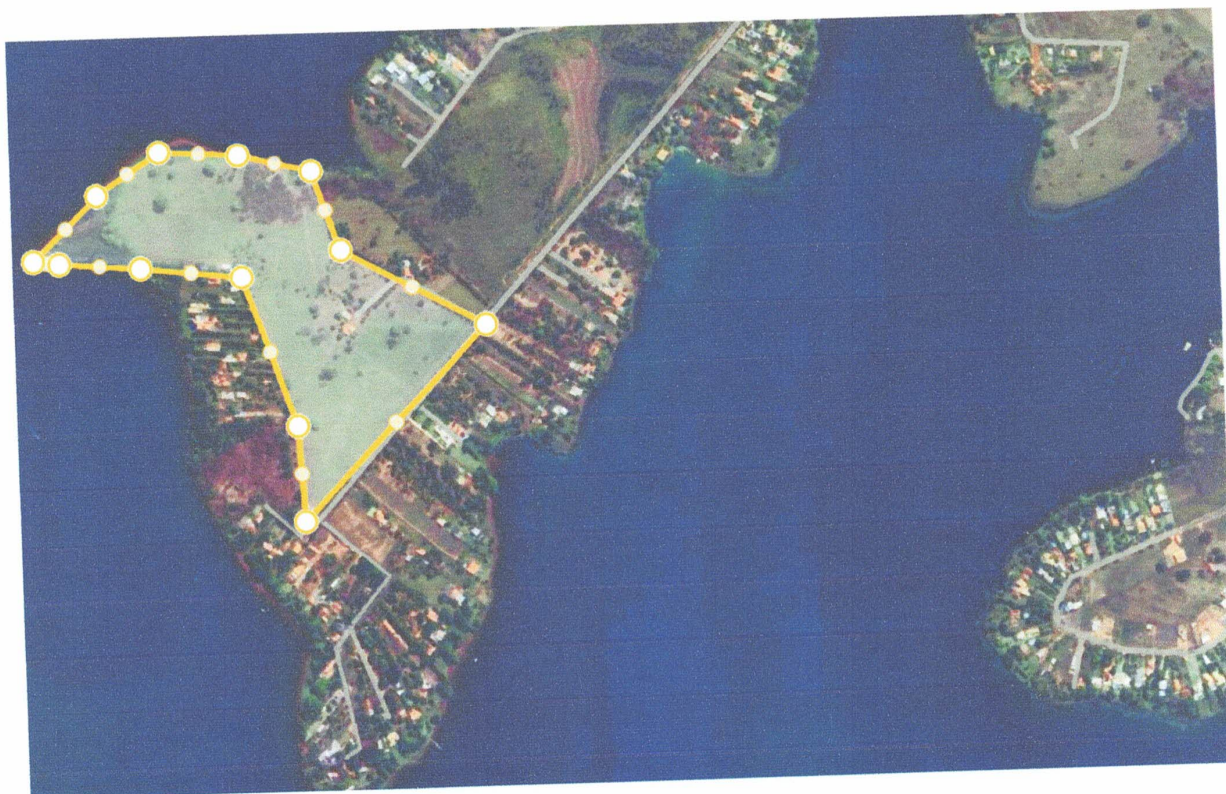
ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL I

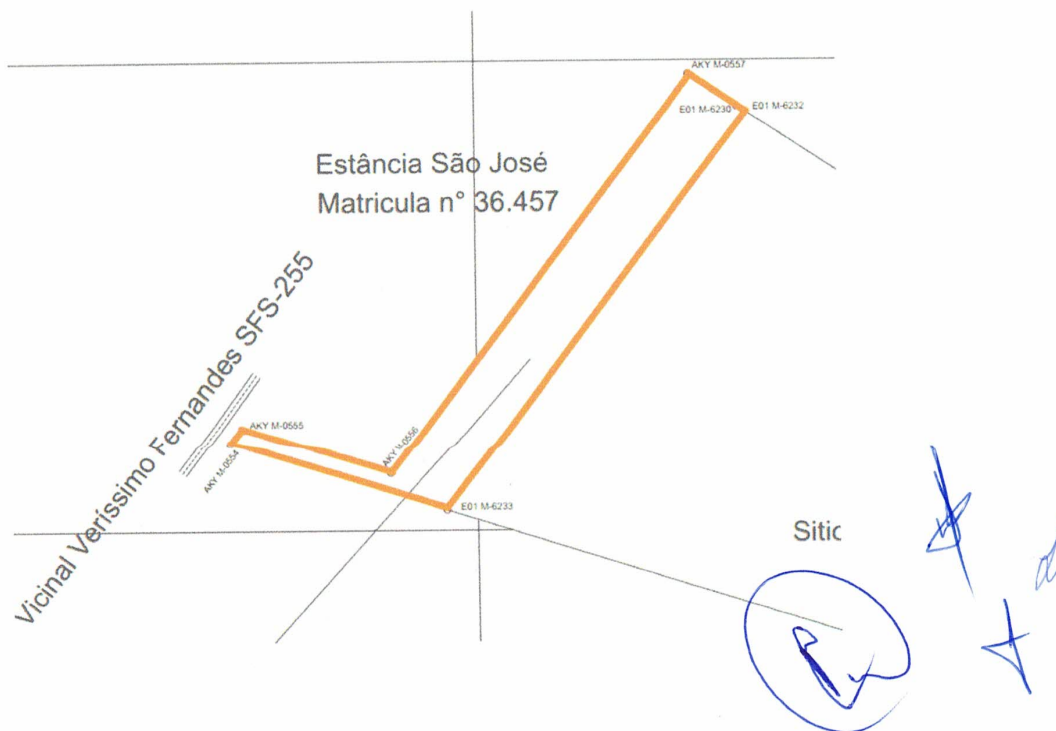
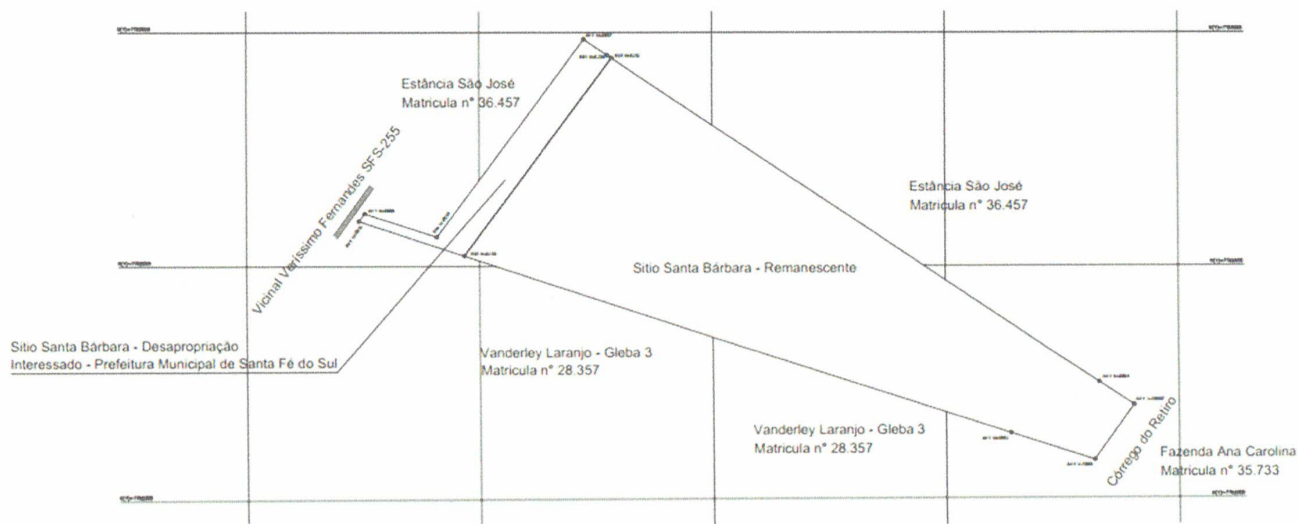
Nome	Localização	Área
Fazenda São Marcos	Q2M6+3R Rubinéia, São Paulo	1.248,72 he



ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2

<i>Nome</i>	<i>Localização</i>	<i>Área</i>
<i>Gleba B</i>	<i>20°15'16"S – 50°59'39"W</i>	<i>15,2408 he</i>

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'R' inside a circle, followed by several other marks and initials.

ANEXO III – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Estância Santa Bárbara - Desapropriação

LADOS	COORDENADAS (GEOGRÁFICAS)		ALTITUDES	AZIMUTES (SGL)	DISTÂNCIAS (SGL)
Vértices	Longitude	Latitude	(metros)		(metros)
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)

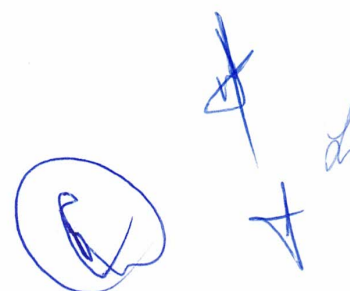
PROPRIETÁRIOS: WAGNER NOGUEIRA BONFIM

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



ANEXO IV – IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO



[Handwritten signature]



ANEXO V – CERTIDÃO MATRICULA

Valide aqui
este documentoREGISTRO 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

CARACTERÍSTICAS: 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-256, 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 à 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 à 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 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 CIE nº 6.881.688-0; e, no CAR 35466030095491 e cadastrado no SICAR FEDERAL sob nº SP-3546603-EA15-2AA3-0A43-4797-A581-AB58-48DF-2A44 e que NÃO HÁ RESERVA LEGAL CADASTRAL.

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

119719 AA 0208022 0125

Pag. 1/2

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.ons.org.br/docs/LTY3D-QXXQR-SUJEH-AHEND>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

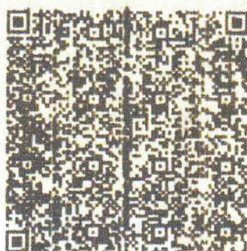
Continuação do anverso

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, ARYANE PAULA QUEIROZ AMARAL, Escrevente Coordenadora do Oficial, formulei e digitei. E, Eu, CRISTIANE DE ALMEIDA RABELO GÓIS, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, confeti e subcrevo. (Prenotação nº 145.652, de 14 de janeiro de 2025) (Selo Digital nº 1197193F10A0000017073828F)

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 IGP-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 do disposto no inciso IV do art. 1º do Doc. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGU 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://selcdigital.tjsp.jus.br>

Pag.: 2/2

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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.

