LEI Nº 5141, DE 28 DE OUTUBRO DE 2026.

Autoriza o Poder Executivo da Estância Turística de Santa Fé do Sul a desafetar e doar, com encargo, imóvel de sua propriedade denominado Área Institucional "E-2", concede isenção tributária temporária 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 legais,

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 bem público de uso especial, transferindo-o para a categoria de bem dominial, o imóvel a seguir descrito:

I - Área Institucional "E-2" – Conjunto Habitacional Beira Rio, de formato irregular, com 1.468,18 metros quadrados, objeto da Matrícula nº 49.145 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul, com as seguintes características e confrontações: pela frente medindo 28,45 m (vinte e oito metros e quarenta e cinco centímetros), confrontando com a Alameda Rio Tietê ; pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel medindo 40,00 m (quarenta metros), confrontando com a Área Institucional "E-3" ; pelo lado direito medindo 15,59 m (quinze metros e cinquenta e nove centímetros) em curva com raio de 9,00 m (nove metros) mais 30,77 m (trinta metros e setenta e sete centímetros) em alinhamento com a Alameda Rio São José ; pelos fundos medindo 36,64 m (trinta e seis metros e sessenta e quatro centímetros), confrontando com a Área Institucional "E-1".

Art. 2º Cumprida a exigência de avaliação prévia, cujo laudo apurou o valor de **R$ 423.217,57 (quatrocentos e vinte e três mil, duzentos e dezessete reais e cinquenta e sete centavos)**, avaliada pela Comissão de Valores Imobiliários, fica o Poder Executivo autorizado a doar o imóvel descrito no art. 1º desta Lei, com expressa dispensa de licitação em virtude de manifesto e justificado interesse público amparado no art. 76, § 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, à Associação dos Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, inscrita no CNPJ sob nº 17.907.693/0001-01.

Art. 3º A doação autorizada por esta Lei é gravada com encargos específicos e inafastáveis, devendo a área recebida ser destinada exclusivamente à:

I – Construção da sede própria da Associação dos Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul;

II – Realização de eventos técnicos, treinamentos, palestras e encontros essenciais para a atualização contínua dos profissionais;

III – Promoção de atividades para os acadêmicos do curso de engenharia da Fundação Municipal de Educação e Cultura – FUNEC, bem como ações e projetos voltados para a comunidade local;

IV – Instalação e abrigo da UOP (Unidade Operacional de Inspetoria), funcionando como braço local e regional da fiscalização do CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

Art. 4º A donatária fica estritamente proibida de alienar, locar, ceder a qualquer título, dar em penhora, dação em pagamento ou permutar o imóvel objeto da presente Lei, no todo ou em parte.

Parágrafo único. Excetuam-se das vedações previstas no caput deste artigo as cessões temporárias e a título precário das dependências do imóvel, desde que destinadas à realização de atividades diretamente correlacionadas às finalidades institucionais da donataria ou voltadas ao uso regular de seus associados e respectivos dependentes, vedada, em qualquer hipótese, a exploração comercial

de cunho lucrativo em resguardada a absoluta primazia dos encargos estabelecidos no art.3º desta Lei.

Art. 5º O imóvel objeto desta Lei reverterá automaticamente ao Patrimônio do Município, de pleno direito e independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, não cabendo à donatária qualquer direito a retenção ou indenização por benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, caso ocorra qualquer das seguintes hipóteses:

I – Não conclusão das obras de infraestrutura de sua respectiva sede no prazo máximo de até 5 (cinco) anos, contados a partir da data de promulgação desta Lei;

II – Descumprimento de qualquer dos encargos previstos no art. 3º desta Lei;

III – Infração à vedação de inalienabilidade, impenhorabilidade e uso previstas no art. 4º desta Lei;

IV – Paralisação das atividades da Associação, dissolução, extinção ou desvio de sua finalidade estatutária original a qualquer tempo.

Art. 6º Fica concedida à entidade donatária a isenção do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o imóvel descrito no art.1º, exclusivamente pelo período necessário à conclusão das obras de infraestrutura de sua sede, limitado ao prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de promulgação desta Lei.

Art. 7º Todas as despesas decorrentes da lavratura da escritura pública de doação, bem como seu registro e eventuais tributos incidentes não albergados pela isenção prevista no art. 6º, correrão por conta exclusiva da entidade donatária.

Art. 8º As condições, os encargos, as vedações e as cláusulas de reversão estipuladas nesta Lei deverão constar, obrigatoriamente, da respectiva escritura pública de doação e de seu registro imobiliário.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 28 de outubro de 2026.

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

Área Institucional E-2

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

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 23 DE FEVEREIRO DE 2026

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 5
2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO 5
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO 5
4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO 5
4.2 HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO 7
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO OBJETO DE AVALIAÇÃO 8
6. CONCLUSÃO DO PTAM 8
APÊNDICE 9
APÊNDICE I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO 10
APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 11
APÊNDICE III – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO 11
APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1 12
APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2 13
APÊNDICE VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3 14
APÊNDICE VII – IMÓVEL REFERENCIAL 4 15
APÊNDICE VIII – IMÓVEL REFERENCIAL 5 16
ANEXOS 18
- CERTIDÃO DE MATRICULA DO IMÓVEL AVALIANDO 18
- TABELA DE FATORES CORRETIVOS QUANTO À TOPOGRAFIA DO TERRENO .. 18

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 orientação de processo de doação de área pública para a Associação dos Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, visando avaliar economicamente o bem imóvel a ser doado.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1.1. Área Institucional E-2, localizado na Alameda Rio Tietê no Conjunto Habitacional Beira Rio, com uma área de 1.468,18 metros quadrados. CAD.1149701, Matricula nº 119719.2.0049145-73.

C A R A C T E R I S T I C O S:- Um imóvel urbano de formato irregular, com as seguintes características e confrontações: Pela frente medindo 28,45m (vinte e oito metros e quarenta e cinco centímetros), confrontando com a Alameda Rio Tiete; pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel medindo 40,00m (quarenta metros), confrontando com a Área Institucional E-3; pelo lado direito medindo 15,59m (quinze metros e cinquenta e nove centímetros) em curva com raio de 9,00m (nove metros) mais 30,77m (trinta metros e setenta e sete centímetros) em alinhamento com a Alameda Rio São José; pelo fundo medindo 36,64m (trinta e seis metros e sessenta e quatro centímetros), confrontando com Área Institucional E-1, perfazendo uma área total de 1.468,18m² (Um mil e quatrocentos e sessenta e oito metros e dezoito centímetros) quadrados.

3.1.2. Características do imóvel avaliando

- Tipo de Implantação: Rua Pavimentada
- Cercamento: Parcialmente fechado com alambrado
- Uso Predominante: Residencial/Comercial
- Topografia: Plano
- Superfície: Seco
- Posição do terreno em relação à rua: abaixo do nível da rua 1,20 metros
- 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 corredor de comercio e serviço
- Elementos desvalorizantes: abaixo do nível da rua

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 em bairros similares, principalmente no bairro Jardim Universitário V o qual possui a maior oferta de terrenos a venda, conforme identificados abaixo;

Imóvel Referencial **R1**: Lote 34 da Quadra R, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua Eder Aparecido Mura, com testada de 10,00 metros e área de 200,00 metros quadrados, anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida pelo valor de R$ 75.000,00.

Imóvel Referencial **R2**: Lote 04 da Quadra R, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua Geraldo Telles, com testada de 10,00 metros e área de 200,00 metros quadrados, anunciado pela corretora Adriana Borges Almeida pelo valor de R$ 75.000,00.

Imóvel Referencial **R3**: Lote 11 da Quadra D, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua do Progresso, com testada de 10,00 metros e área de 200,00 metros quadrados, anunciado pela Imobiliária Estância Santa Fé no site https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/ pelo valor de R$ 72.000,00.

Imóvel Referencial **R4**: Lote 09 da Quadra Y, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua Geraldo Telles, com testada de 10,00 metros e área de 200,00 metros quadrados, anunciado pela Santa Fé Imobiliária no site https://www.santafeimobiliaria.com.br/ pelo valor de R$ 75.000,00.

Imóvel Referencial **R5**: Lote 15 da Quadra F, bairro Residencial Jardim Universitário V, localizado na Rua das Margaridas, com testada de 10,00 metros e área de 252,65 metros quadrados, anunciado pela Santa Fé Imobiliária no site https://www.santafeimobiliaria.com.br/ pelo valor de R$ 80.000,00.

Imóvel	Contato	Telefone	Endereço	Bairro	Quadra	Lote	Formato	Área (m²)
R1	Adriana	(17)-99603-7562	Rua Eder Aparecido Mura	Jardim Universitário V	R	34	Regular	200,00
R2	Adriana	(17)-99603-7562	Rua Geraldo Telles	Jardim Universitário V	R	04	Regular	200,00
R3	Imobiliária Estância Santa Fé	(17)-98137-0944	Rua do Progresso	Jardim Universitário V	D	11	Regular	200,00
R4	Santa Fé Imobiliária	(17)-3631-5305	Rua Geraldo Telles	Jardim Universitário V	Y	9	Regular	200,00
R5	Santa Fé Imobiliária	(17)-3631-5305	Rua das Margaridas	Jardim Universitário V	F	15	Regular	252,65

Tabela: Imóveis Referenciais

4.2 HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço	Condição	Topografia do terreno	Homogeinização R$	Preço homogeinizado	M2	Preço m2
R1	R$ 75.000,00	Anunciado por corretora	Plano Nível Rua	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00 Topografia 10% = - 7.500,00	R$ 60.000,00	200,00m²	R$ 300,00
R2	R$ 75.000,00	Anunciado por corretora	Plano Nível Rua	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00 Topografia 10% = - 7.500,00	R$ 60.000,00	200,00m²	R$ 300,00
R3	R$ 72.000,00	Anunciado por corretora	Plano Nível Rua	Desconto Anuncio 5% = -3.600,00 Desconto Corretagem 5% = -3.600,00 Topografia 10% = - 7.200,00	R$ 57.600,00	200,00m²	R$ 288,00
R4	R$ 75.000,00	Anunciado por corretora	Plano Nível Rua	Desconto Anuncio 5% = -3.750,00 Desconto Corretagem 5% = -3.750,00 Topografia 10% = - 7.500,00	R$ 60.000,00	200,00m²	R$ 300,00
R5	R$ 80.000,00	Anunciado por corretora	Plano Nível Rua	Desconto Anuncio 5% = -4.000,00 Desconto Corretagem 5% = -4.000,00 Topografia 10% = - 8.000,00	R$ 64.000,00	252,65m²	R$ 253,31

Tabela: Homogeinização 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.
- Foi descontado 10% do valor de cada imóvel referente a fatores corretivos quanto à topografia do imóvel avaliando que está abaixo do nível da rua cerca de 1,20 metros.

Valor Médio por m²: $\frac{300,00+300,00+288,00+300,00+253,31}{5}$ = R$ 288,26

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

DESCRIÇÃO	TAMANHO M²	VALOR R$/M2	VALOR
Área Institucional E-2, localizado na Alameda Rio Tietê no Conjunto Habitacional Beira Rio	1.468,18	R$ 288,26	R$ 423.217,57

Tabela: 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 do valor a ser atribuído ao imóvel objeto de avaliação, o qual será doado pela Prefeitura Municipal para a Associação dos Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região.

Foram utilizados cinco imóveis referenciais para comparação, que estão à venda, com mesmas características e compartilhando de infraestrutura urbana completa. 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, também foi utilizado o fator de correção devido a topografia do IA, haja visto que o mesmo está abaixo do nível da rua. Como resultado obtemos um valor de R$ 288,26 por metro quadrado para o imóvel avaliando, que multiplicado a sua área territorial obteve-se o valor de R$ 423.217,57.

Braz Odair Bello

Ivan Cesar Previato Lucheti

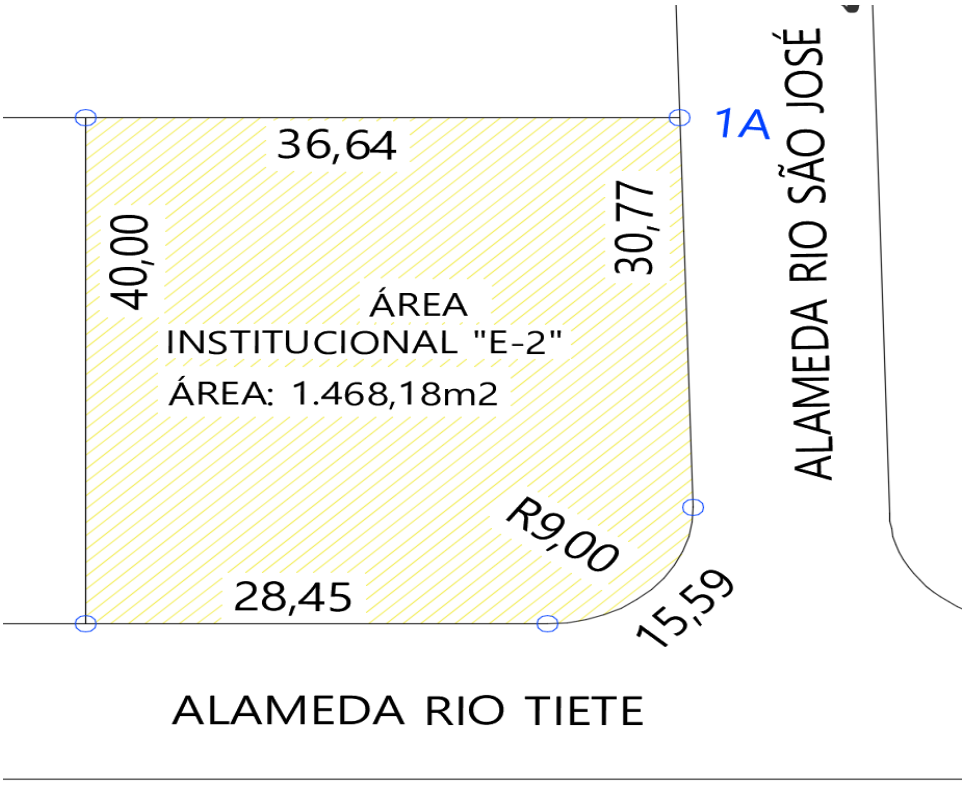
Valdir de Castro

Willyan Wilson Milan

APÊNDICE

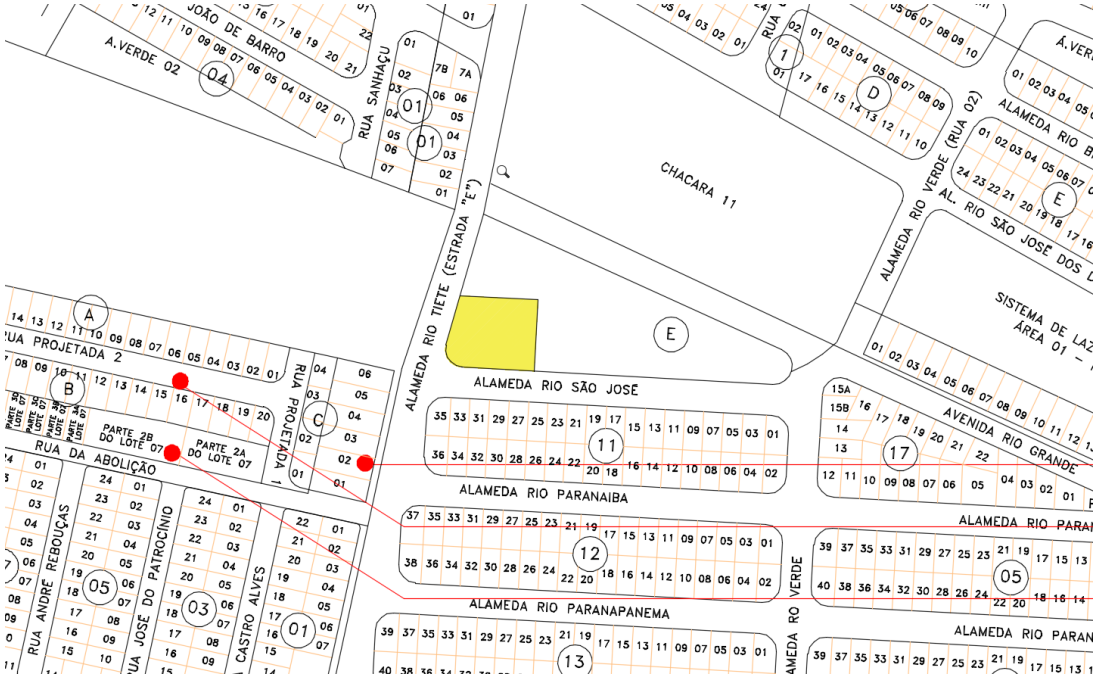
APÊNDICE I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

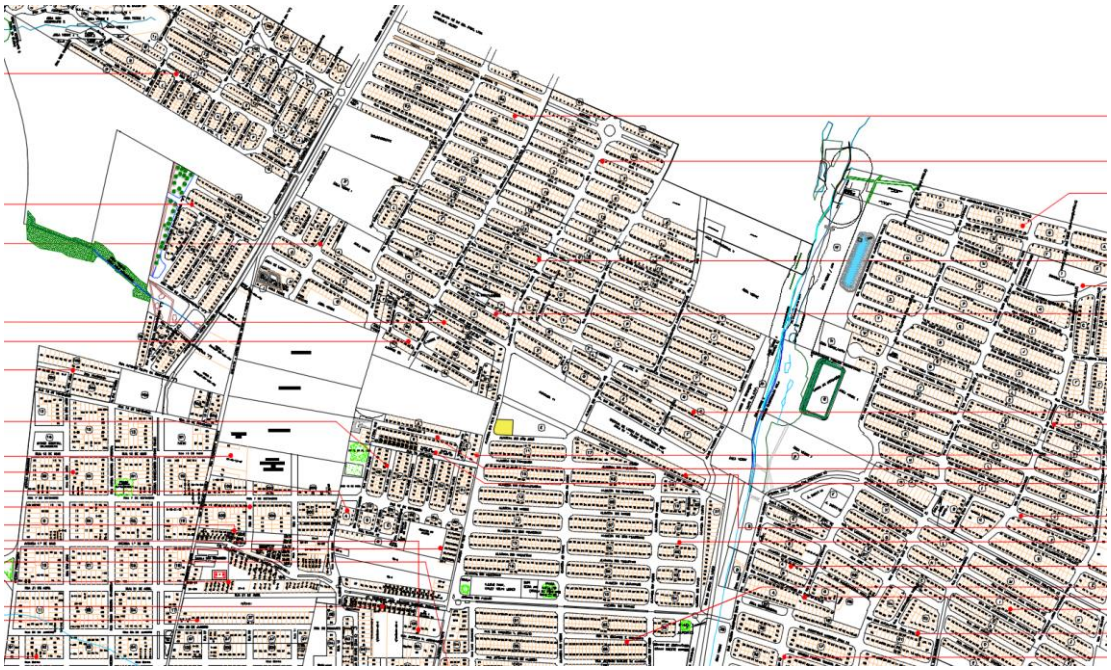
Área Institucional E-2, localizado na Alameda Rio Tietê no Conjunto Habitacional Beira Rio, com uma área de 1.468,18 metros quadrados. CAD.1149701, Matricula nº 119719.2.0049145-73.





APÊNDICE II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO





APÊNDICE III – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

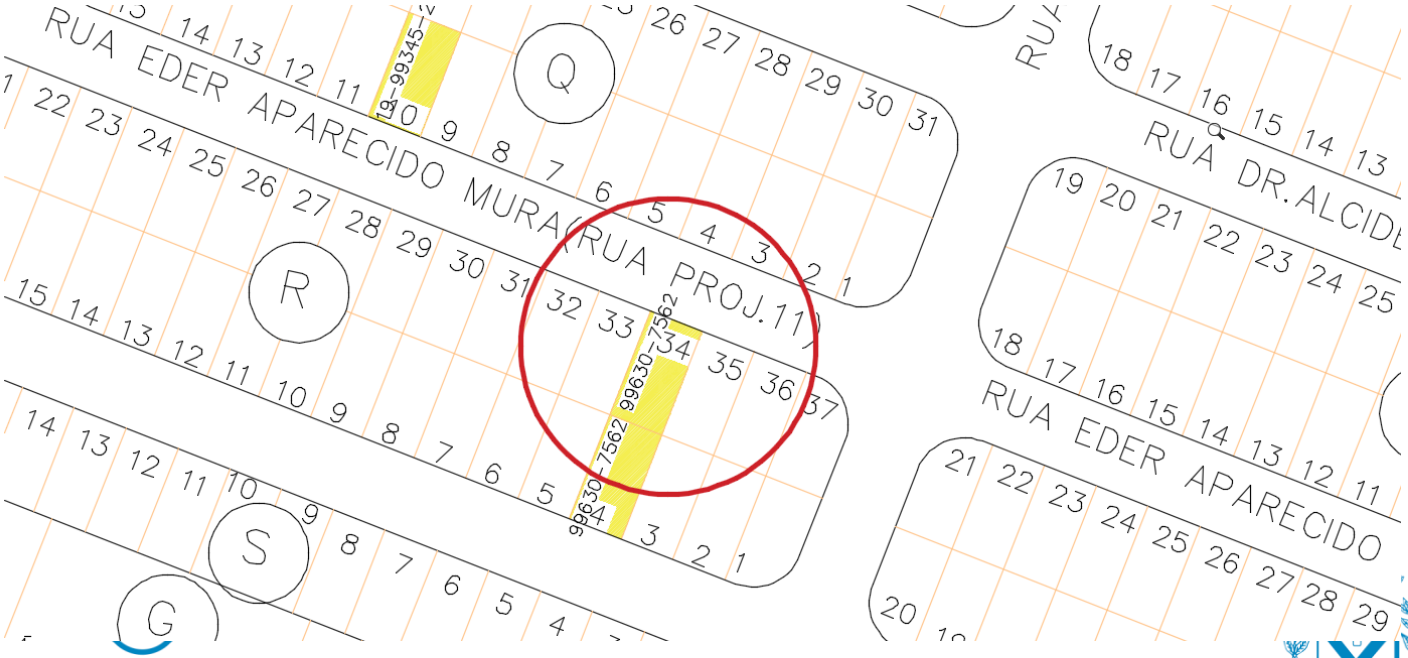
Área Institucional E-2, localizado na Alameda Rio Tietê no Conjunto Habitacional Beira Rio, com uma área de 1.468,18 metros quadrados. CAD.1149701, Matricula nº 119719.2.0049145-73.

APÊNDICE IV – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	R	34	Regular	10,00x20,00	200,00m²



Mapa de Localização

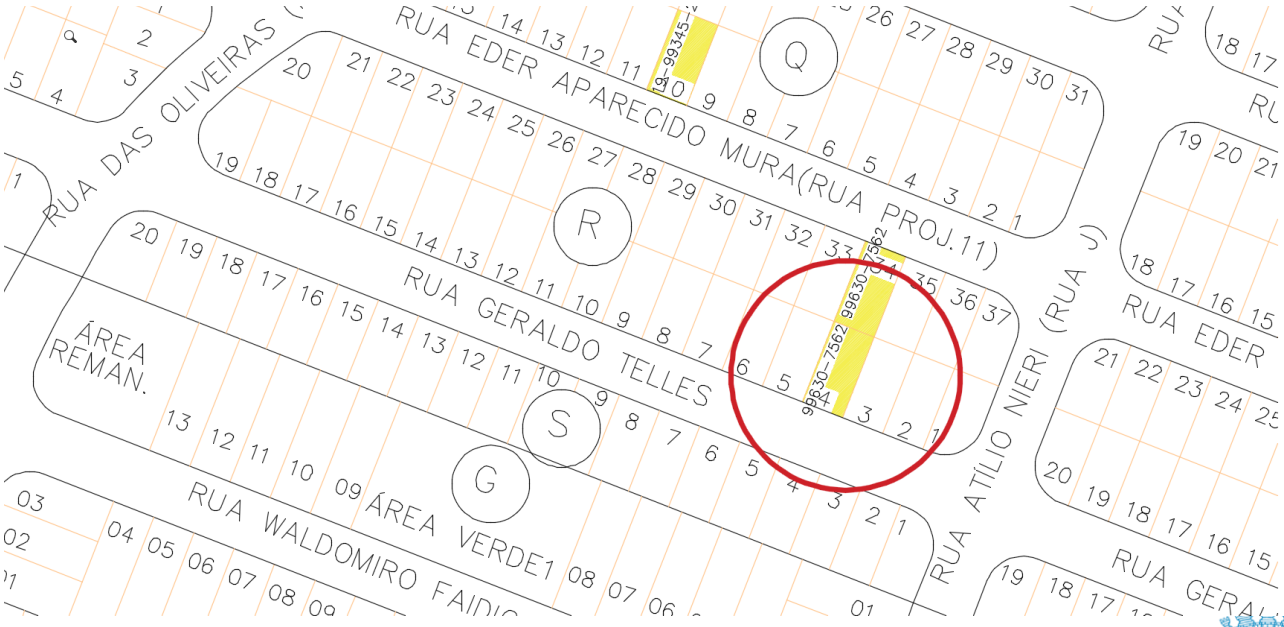


APÊNDICE V – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	R	04	Regular	10,00x20,00	200,00m²

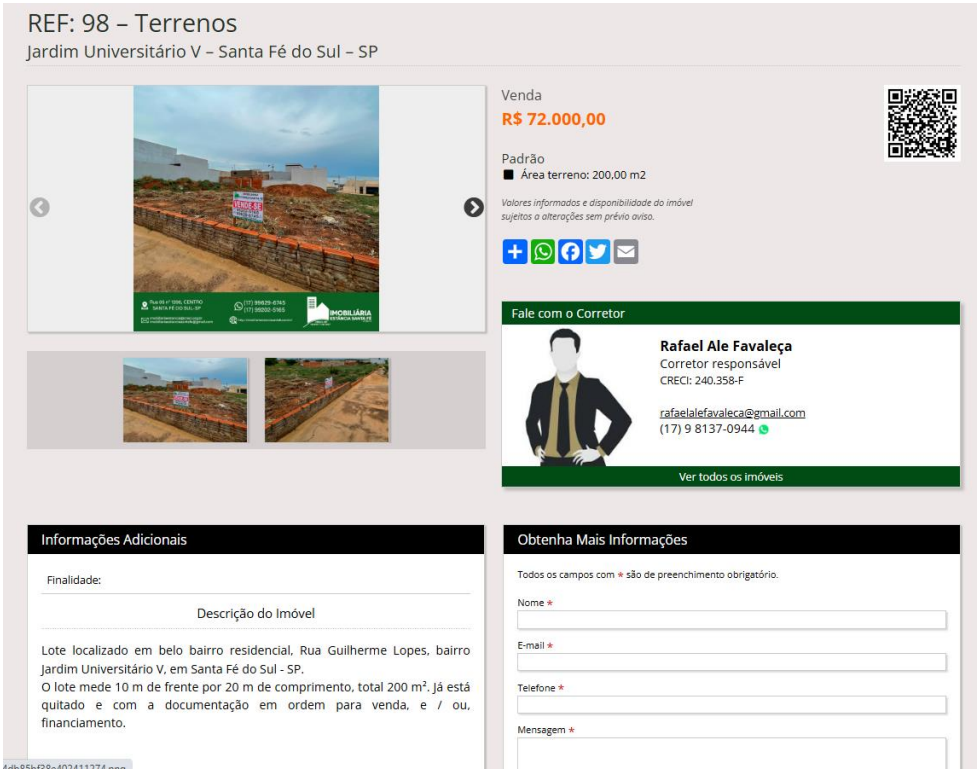


Mapa de Localização

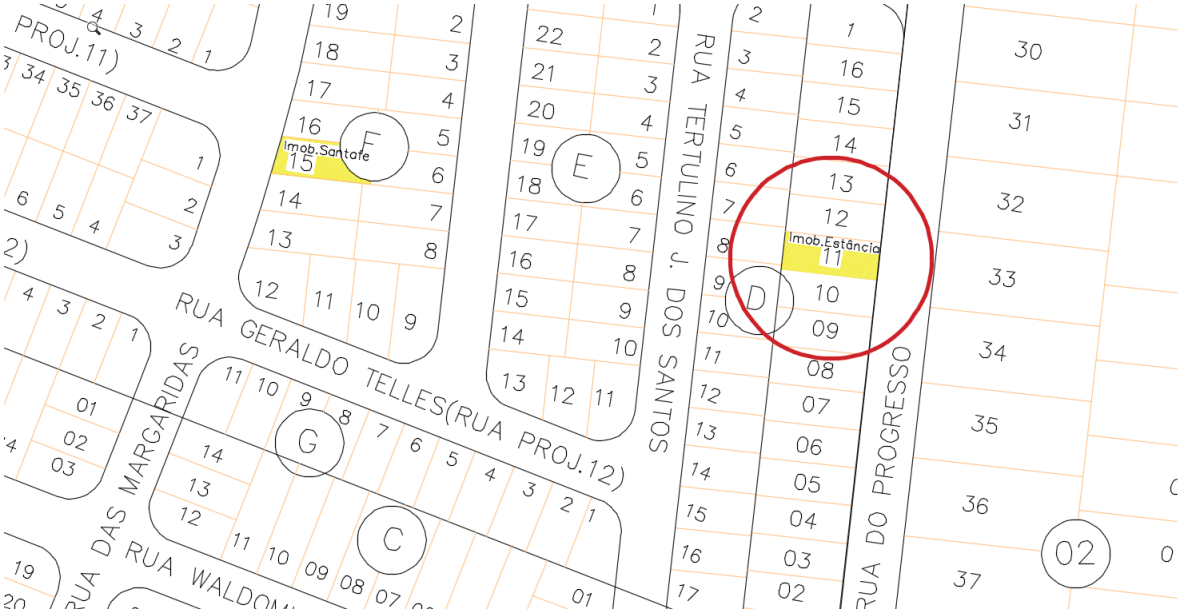


APÊNDICE VI – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	D	11	Regular	10,00x20,00m	200,00m²



Mapa de Localização

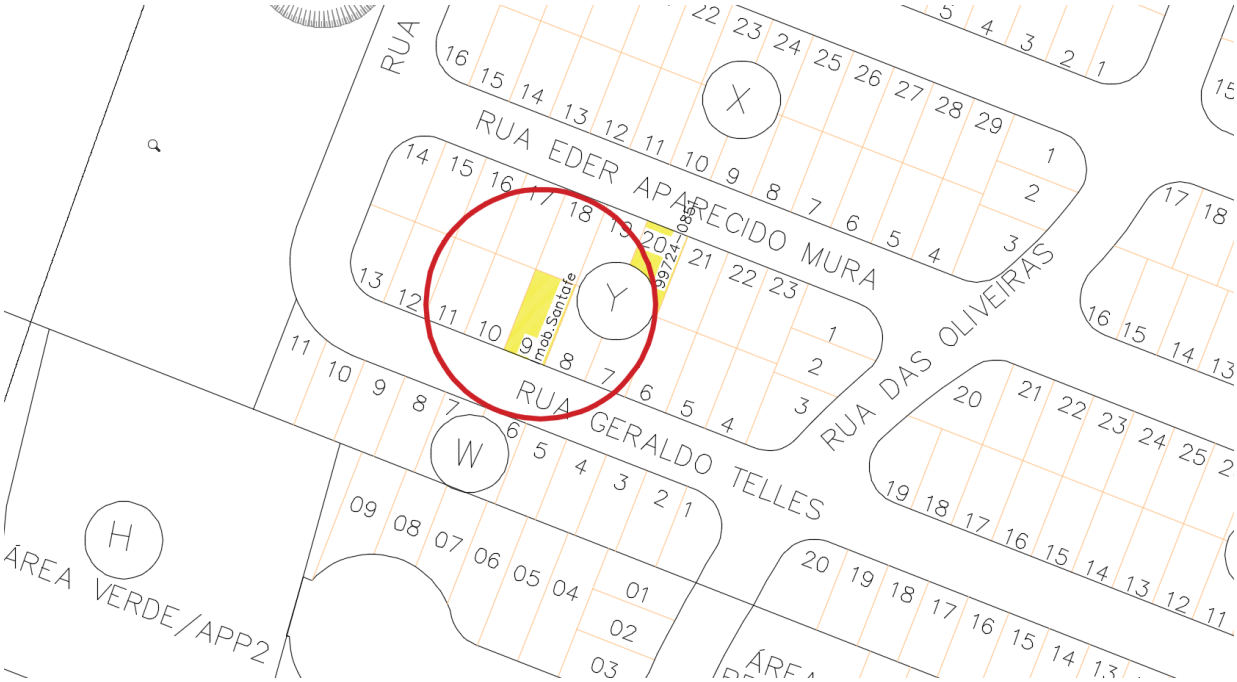


APÊNDICE VII – IMÓVEL REFERENCIAL 4

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	Y	09	Regular	10,00x20,00m	200,00m²



Mapa de Localização



APÊNDICE VIII – IMÓVEL REFERENCIAL 5

Bairro	Quadra	Lote	Formato	Dimensões	Área
Jardim Universitário V	F	15	Regular	10,14x26,13m	252,65m²



Mapa de Localização



APÊNDICE IX - 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 Planialtimétria 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.

ANEXOS

- **CERTIDÃO DE MATRICULA DO IMÓVEL AVALIANDO**
- **TABELA DE FATORES CORRETIVOS QUANTO À TOPOGRAFIA DO TERRENO**

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: 11.971-8

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL **Matrícula(CNM):119719.2.0049145-73**

Santa Fé do Sul, 07 de Novembro de 2025

DENOMINAÇÃO: ÁREA INSTITUCIONAL E-2.
LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA RIO TIETÊ - CONJUNTO HABITACIONAL BEIRA RIO.
MUNICÍPIO: SANTA FE DO SUL-SP.

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel urbano de formato irregular, com as seguintes características e confrontações: Pela frente medindo 28,45m (vinte e oito metros e quarenta e cinco centímetros), confrontando com a Alameda Rio Tietê; pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel medindo 40,00m (quarenta metros), confrontando com a Área Institucional E-3; pelo lado direito medindo 15,59m (quinze metros e cinquenta e nove centímetros) em curva com raio de 9,00m (nove metros) mais 30,77m (trinta metros e setenta e sete centímetros) em alinhamento com a Alameda Rio São José; pelo fundo medindo 36,64m (trinta e seis metros e sessenta e quatro centímetros), confrontando com Área Institucional E-1, **perfazendo uma área total de 1.468,18 metros quadrados.**
PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE SANTA FÉ DO SUL, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antonio Prado, nº 1616, em Santa Fé do Sul/SP.
REGISTRO ANTERIOR: Abertura da Matrícula nº 46.192, em 23 de fevereiro de 2024, desta Serventia. Eu, [illegible] Isabela Vieira Costa Silva, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, [illegible] Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. **(Prenotação nº 149.599, de 09 de outubro de 2025) (Selo Digital nº 1197193F10A00000179462251)**

"AV.01/M.49.145. Em 07 de Novembro de 2025. **(Prenotação nº 149.599, de 09 de Outubro de 2025) CADASTRO MUNICIPAL E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL** - Extrai-se do comprovante emitido pelo site oficial dos Correios, pesquisado em 22 de outubro de 2025, e da Certidão emitida pelo Município de Santa Fé do Sul/SP, de 28 de julho de 2025, relativa ao valor venal atual do imóvel desta Matrícula, que ele está cadastrado no Município com o nº **1149701**, e que ele está cadastrado no **CEP sob nº 15777-484.** Eu, [illegible] Isabela Vieira Costa Silva, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, [illegible] Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. **(Selo digital nº 1197193F10A00000179462251)**

DOCUMENTO DE CONSULTA
SEM VALOR JURÍDICO

Tabela de fatores corretivos quanto à topografia do terreno:

TOPOGRAFIA DO TERRENO	FATOR
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos em até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Aclive em até 10%	0,95
Aclive de 10% até 20%	0,90
Aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua em até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

Fonte: IBAPE/SP (2005).