



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE
Município tricampeão nacional em alfabetização
Capital Catarinense da língua alemã

DECRETO Nº 179, DE 20 DE OUTUBRO DE 2023

Homologa nova avaliação de bem imóvel, revoga o Decreto nº 121 de 27 de junho de 2022 e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO OESTE**, Estado de Santa Catarina, no uso da atribuição que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, considerando disposto no Decreto nº 119 de 22 de junho de 2022 e em virtude da atualização dos valores de referência para avaliação de bens imóveis,

DECRETA:

Art. 1º Fica homologada a nova avaliação de bem imóvel realizada pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município nomeada pelo Decreto nº 076 de 25 de maio de 2023, com o objetivo de apurar o valor venal do lote a seguir especificado:

I - Lote Rural nº 65, matriculada no Registro de Imóveis da Comarca de Itapiranga sob nº 2617, com área de 109.068m², localizada na Linha Macuco- São João do Oeste, de propriedade da empresa Comercio de Móveis Fortelaza Ltda ME, avaliado no valor de R\$ 234.496,20 (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e noventa e seis e vinte centavos).

Art. 2º A avaliação expedida pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município está estampada no laudo anexo, que é parte integrante do presente Decreto.

Art. 3º Fica revogado na íntegra o Decreto nº 121 de 2022.

Art.4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São João do Oeste, 20 de outubro de 2023.


GENÉSIO MARINO ANTON
Prefeito



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE
Município tricampeão nacional em alfabetização
Capital Catarinense da língua alemã

Exmo Sr.

GENÉSIO MARINO ANTON

Prefeito Municipal do Município de São João do Oeste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cumprimentando-o cordialmente, sirvamos do presente, encaminhar resposta à solicitação de avaliação de imóvel encaminhada pela Vossa Excelência no dia 04 de outubro de 2023, conforme segue:

I - Área de 109.068,00 m² (cento e nove mil e sessenta e oito metros quadrados) do **LOTE RURAL Nº 65**, da gleba 01, constante da **matricula nº 2.617**, Registro de Imóveis de Itapiranga /SC, situada na Linha Macuco, município de São João do Oeste, de propriedade de Comércio de Móveis Fortelaza LTDA.

O objetivo da avaliação é para posterior **desapropriação**.

Para a avaliação deste imóvel foi considerado os valores fornecidos pela EPAGRI /CEPA, que fornece os valores mínimos, médios e máximos para terra nua para cada cidade em Santa Catarina, considerando estes dados, praticados em 2022, bem como a tipologia por categoria, elencados como terra de primeira, terra de segunda, terra de terceira (alta declividade) e terra para servidão florestal (reserva Legal), conforme tabela abaixo:

São João do Oeste

Terra de Primeira	45.000,00	68.333,33	90.000,00
Terra de Segunda	25.000,00	43.333,33	70.000,00
Terra de Terceira (Alta Declividade)	15.000,00	25.000,00	35.000,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	10.000,00	18.000,00	20.000,00

FONTE: <https://cepa.epagri.sc.gov.br/index.php/produtos/mercado-agricola/precos-de-terra-agricola/>

O imóvel está localizado na área rural de São João do Oeste, apontada na imagem abaixo.

EP *AP*
João



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE
Município tricampeão nacional em alfabetização
Capital Catarinense da língua alemã



Imagem 01: Vista da divisa oeste

Fonte: Comissão de avaliação de imóveis, 2023.



Imagem 01: Vista da divisa sul

Fonte: Comissão de avaliação de imóveis, 2023.

SP
Joa Gfc



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE
Município tricampeão nacional em alfabetização
Capital Catarinense da língua alemã



Imagem 03: Curso de água existente

Fonte: Comissão de avaliação de imóveis, 2023.



Imagem 04: Acesso com rua de cascalho.

Fonte: Comissão de avaliação de imóveis, 2023.

SP
João
SP



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE
Município tricampeão nacional em alfabetização
Capital Catarinense da língua alemã



Fonte: Google Earth, 2023.

O imóvel possui área com grande declividade e com presença de curso de água, e com a presença de vegetação de diversas espécies e tamanhos, desta forma sendo própria apenas para pastagem ou reflorestamento, podendo ser apenas como abrigo da fauna e flora silvestre, e tendo grande parcela como Área de Preservação Permanente – APP .

Desta forma, os parâmetros de cálculos considerados foram para área rural, conforme tabela acima, sendo a média para terra de Servidão de Reserva Florestal e terra de terceira (alta declividade) , que conduziram ao seguinte valor:

Terra de Servidão de Reserva Florestal: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) valor por hectare.

Terra de terceira (alta declividade): R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) valor por hectare.

A média entre os valores é de R\$ 21.500 (vinte e um mil e quinhentos reais). Equivalente a R\$ 2,15 (dois reais e quinze centavos) por metro quadrado.

Joa
Gh



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO OESTE
Município tricampeão nacional em alfabetização
Capital Catarinense da língua alemã

O valor do imóvel será calculado pelo valor unitário multiplicado pela sua área: tendo a metragem de $109.068,00 \text{ m}^2 \times 2,15 = \text{R\$ } 234.496,20$.

o valor avaliado é de **RS 234.496,20. (duzentos e trinta e quatro mil quatrocentos e noventa e seis reais e vinte centavos)**. Os cálculos foram desenvolvidos para a data de outubro de 2023.

Sem mais para o momento, reiteramos protestos de estima e consideração.

São João do Oeste - SC, 17 de outubro de 2023.


FRANCIELE PANCOTTE
Presidente


GRAZIELA KERKHOFF
Membro


IVANILDE MUELLER
Membro