



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

DECRETO Nº 183, DE 27 DE OUTUBRO DE 2023

Homologa nova avaliação de bem imóvel, revoga o Decreto nº 047 de 09 de março 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 150 de 19 de setembro de 2023 e em virtude da atualização da matrícula e compensação da área de acesso disposta na Lei Municipal nº 399 de 11 de agosto de 1997,

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 da fração a seguir especificada:

I – A área de 480,00 m², fração localizada na denominada na Linha São João, constante da matrícula nº 18.965 do Registro de Imóveis de Itapiranga, de propriedade da pessoa jurídica Imobiliária Terra Boa Ltda, avaliada no valor de R\$ 864,00 (oitocentos e sessenta e quatro reais).

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 047 de 2022.

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

São João do Oeste, 27 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 19 de setembro de 2023, conforme segue:

I - Área de 480,00m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados) parte da **Chácara Rural nº 11-B**, com área total de 43.765,00m² (Quarenta e três mil, setecentos e sessenta e cinco metros quadrados), constante da **matrícula nº 18.965**, Registro de Imóveis de Itapiranga /SC, situada na Linha São João, município de São João do Oeste, de propriedade da Imobiliária Terra Boa 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/>

Vale salientar que o laudo anterior está equivocado, o citado em resposta ao ofício 145/2021, descrito no Decreto 047/22, estima o valor do imóvel em R\$ 20,00 reais ao metro quadrado, o que resultaria em R\$ 200,00 (duzentos reais) ao hectare, mas os dados obtidos para o ano de 2022, o valor estaria acima do máximo praticado para terra de primeira, descrito em 90.000,00 ao hectare. Portanto, o Decreto 047/22 deverá ser revogado.

O imóvel está localizado na área rural, ao lado do perímetro urbano de São João do Oeste, apontada na imagem abaixo, e delimitada por levantamento apresentado pelo mapa em anexo, este realizado por profissional habilitado.



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.

A parcela objeto de avaliação é o alargamento do Arroio Fortaleza, este não possui acesso por rua oficial, é uma área imprópria para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo ser apenas como abrigo da fauna e flora silvestre, considerada Área de Preservação Permanente – APP total.

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

Terra de Servidão de Reserva Florestal: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) valor por hectare, equivalente a R\$ 1,80 (um real e oitenta centavos) por metro quadrado.

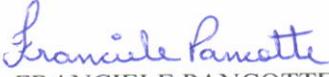
O valor do imóvel será calculado pelo valor unitário multiplicado pela sua área: tendo a metragem de $480,00 \text{ m}^2 \times 1,80 = \text{R\$ } 864,00$.

o valor avaliado é de **R\$ 864,00 (oitocentos e sessenta e quatro reais)**. Os cálculos foram desenvolvidos para a data de setembro de 2023.

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

São João do Oeste - SC, 27 de setembro de 2023.


GRAZIELA KERKHOFF
Membro


FRANCIELE PANCOTTE
Presidente


IVANILDE MUELLER
Membro