



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

**DECRETO Nº 225, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023**

Altera o inciso II do art. 1º do Decreto nº 211 de 08 de novembro de 2023 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 que a metragem correta da área citada na Lei nº 1.836, de 20 de dezembro de 2019 é de 2.285,62m<sup>2</sup> (dois mil, duzentos e oitenta e cinco metros e sessenta e dois décimos quadrados);

CONSIDERANDO que o Decreto nº 211 de 2022 previa a metragem de área incorreta de 2.285,60m<sup>2</sup>;

CONSIDERANDO que o valor avaliado no exercício 2022, homologado pelo Decreto nº 211 de 2022, já está defasado;

**DECRETA:**

Art. 1º Fica alterado o inciso II do art. 1º do Decreto nº 211 de 08 de novembro de 2023, passando a conter nova redação e atualização do valor avaliado, conforme segue:

Art. 1º...

[...]

II- Área de 2.285,62m<sup>2</sup> da Matrícula nº 17.569 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapiranga/SC de propriedade do Município de São João do Oeste, avaliado no valor de R\$ 351.160,00 (trezentos e cinquenta e um mil, cento e sessenta reais).

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

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São João do Oeste, 19 de dezembro 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 – Avaliação de Área de 2.285,62m<sup>2</sup>, lote urbano N° 94-B, da Matrícula n° 17.569 Registro de Imóveis de Itapiranga /SC, situada na Rua Padre Francisco Xavier Riederer, no município de São João do Oeste, oriunda da matrícula n° 13.383 (Decreto de Desmembramento n° 106 de 16 de setembro de 2020) de propriedade do Município de São João do Oeste, registrado no Patrimônio do Município sob n° 50184, que atualmente está concedida para uso à empresa SORVETES SPLENDOR EIRELI - CNPJ 01.652.956/0001-30.**

**II- Edificação com 112,83 m<sup>2</sup>, conhecida como “Casa do Mel”, citada no contrato administrativo n° 65/2013, registrado no Patrimônio do Município sob n°50036 com 66,14m<sup>2</sup>, não consta averbação de edificações na matrícula n° 17.569.**

Conforme solicitado, segue avaliação.



Imagem 01: Imagem aérea do terreno

gh  
João do



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 Terreno possui 2.285,62 m<sup>2</sup>, tem uma localização razoável próxima ao centro da cidade, mas sem muita visibilidade, a inclinação é razoável e ruim, pois possui uma porcentagem de área em declive com vegetação, o acesso até o terreno é com pavimentação asfáltica, mas no trecho de frente ao terreno é com pavimentação com pedras cascalho e não possui passeio conforme norma a de acessibilidade. Assim foram aplicados os índices de potencial e restrição do terreno, considerando os valores médios aplicados para o município de São João do Oeste de R\$ 340,00 por m<sup>2</sup>, e os respectivos índices:

Localização: 0,8

Declividade: 0,7

Acesso: 0,7

Restrição e uso do terreno: 0,8

Valor metro quadrado: valor praticado no município x índices  
 $340,00 \times (0,8 \times 0,7 \times 0,7 \times 0,8) = \text{R\$ } 106,63$  (com arredondamento).

Valor do terreno: m<sup>2</sup> x valor/m<sup>2</sup>  
 $2.285,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 106,63 = \text{R\$ } 243.720,00$  (com arredondamento).

Foi realizada vistoria no local no dia 06 de novembro 2023, abaixo seguem imagens da edificação:



Imagem 01: Vista frontal

Fonte: Comissão de avaliação de imóveis, 2023.

gh

SP  
Carvalho



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



Imagem 02: Vista fundos

Fonte: Comissão de avaliação de imóveis, 2023.



Imagem 05 e 06: vista frontal

Fonte: Comissão de avaliação de imóveis, 2023.

gk

JP

Ubanilde



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

A seguir apresentamos análise dos sistemas da edificação:

CONDIÇÃO	SATISFATÓRIA	PEQUENOS REPAROS	GRANDES REPAROS	NÃO POSSUI	DESCRIÇÃO
Infraestrutura Estrutura	X				
Vedação	X				Fissuras
Cobertura	X				
Esquadrias	X				
Instalações elétricas	X				
Instalações hidráulicas	X				
Instalações de esgoto	X				Adequações
Instalações pluviais	X				
Acabamentos	X				
Piso	X				
Revestimentos	X				
Pintura	X				Desgaste
Acessibilidade				X	Não possui
Foro	X			X	

A edificação está localizada na Rua do Imigrante, vale salientar que na matrícula consta Rua Padre Francisco Xavier Riederer, no entanto está localizada na esquina destas duas ruas citadas, no perímetro urbano de São João do Oeste, apresenta condições satisfatórias de segurança e habitabilidade, possui decrepitude normal dos sistemas, e demanda de adequação do sistema de tratamento de esgoto e acessibilidade, e pequenos reparos na pintura.

Conforme imagens foi constatada ampliações da edificação além da metragem citada, desta forma, deverá ser realizada a regularização do imóvel, salientando que ficará a cargo da empresa.

A idade da construção e a falta de manutenção aceleraram a depreciação da construção, no momento não apresenta condições mínimas para sua utilização, sendo necessário reforma geral para sua recomposição. A norma brasileira NBR 14653-2 (Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos) define depreciação física como “a perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação”.

*GH* *JP*  
*Iranilde*



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

Para fins de avaliação, foi considerado o valor onde a infraestrutura e estrutura seriam possíveis de aproveitamento para eventual reforma. Assim, tendo o CUB referencial de 11/2023 disponível em file:///C:/Users/SJO/Downloads/7464-novembro-2023-sem-desoneracao.pdf, onde o valor é de R\$ 1.249,76 por metro quadrado para galpão industrial, foi utilizado a tabela do SINDUSCONPR, pois apresenta valores por tipologia de uso, e neste caso foi considerado **PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI)**, e acrescido um BDI de 20,50%. Posteriormente será calculada a depreciação física (d) em percentual, pelo critério de ROSS-HEIDECKE. Onde a idade da construção é 20 anos, e a de vida útil é de 60 anos, e necessitando de reparos importantes e sem valor.

**Critério de Heidecke**

Estado	Ref	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Valores de c (%)
a	1,0	Novo	0,00
b	1,5	Entre novo e regular	0,32
c	2,0	Regular	2,52
d	2,5	Entre regular e reparos simples	8,09
e	3,0	Reparos simples	18,10
f	3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20
g	4,0	Reparos importantes	52,60
h	4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i	5,0	Sem valor	100,00

Conservação (Entre reparos importantes e sem valor) = 4,5

Idade de conservação D=20 anos, Vp =60 anos =  $20/60 \times 100 = 33,33\%$

**Depreciação Física (Tabela de ROSS-HEIDECKE).**

Idade em % de duração	Estado de conservação							
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,32	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3

gk

SP

Joanilde



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

Desta maneira a Depreciação Física pelo critério Ross-Heidecke é equivalente à  $d = 36,8\%$

Quanto ao valor do imóvel no estado novo (Vn), é calculado da seguinte maneira:

$$Vn = (\text{área construída} \times \text{CUB}) \text{ acrescido BD1 de } 20,50\% = (112,83 \times \$ 1.249,76) + (20,50\%) =$$
$$Vn = \text{R\$ } 170.000,00 \text{ (com arredondamento).}$$

Vale salientar que existem divergências de áreas da edificação, sendo que foi utilizado para avaliação a metragem citada no **contrato administrativo nº 65/2013**. Além desta área foram realizadas outras ampliações que não são consideradas nesta avaliação, que foram realizadas pela empresa em uso de concessão.

$$\text{O Fator de depreciação: } Fd = \frac{(100-d)}{100} = \frac{(100-36,80)}{100} = 0,632$$

O valor da edificação depreciado (Vd) no estado atual de conservação é obtido multiplicando-se o valor do imóvel no estado novo (Vn), pelo Fator de depreciação (Fd).

$$\text{Valor Vd} = Vn \times Fd$$
$$Vd = \text{R\$ } 170.000,00 \times 0,632$$
$$Vd = \text{R\$ } 107.440,00$$

<b>TERRENO:</b>	<b>RS 243.720,00</b>
<b>EDIFICAÇÃO:</b>	<b>RS 107.440,00</b>
<b>TOTAL:</b>	<b>RS 351.160,00</b>

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, 18 de dezembro de 2023.

*Franciele Pancotte*  
FRANCIELE PANCOTTE  
Presidente

*Graziela Kerkhoff*  
GRAZIELA KERKHOFF  
Membro

*Ivanilde Mueller*  
IVANILDE MUELLER  
Membro