



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

DECRETO Nº 110, DE 08 DE JULHO DE 2024

Homologa avaliação de bens imóveis realizada pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município, nomeada pelo Decreto nº 076 de 25 de maio 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,

DECRETA:

Art. 1º Fica homologada a avaliação de bens imóveis realizada pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município nomeada pelo Decreto nº 076, de 2023, com o objetivo de apurar o valor venal da fração a seguir especificada:

I – A área de 990,18m² (novecentos e noventa metros quadrados e dezoito decímetros quadrados), do Lote Rural nº 03-A1, oriundo da Matrícula nº 17.273 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapiranga/SC, situado na Linha Fortuna, município de São João do Oeste/SC, de propriedade de Fernando Sehn, Patrícia Sehn Matte, Alexandre Matte e Adilson Sehn, avaliada em R\$ 12.377,25 (doze mil e trezentos e setenta e sete mil e vinte e cinco 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 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São João do Oeste, 08 de julho de 2024.


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 07 de junho de 2024, conforme segue:

I - Área de 990,18m² (novecentos e noventa e dezoito metros quadrados) do Lote Rural N° 03-A, constante da matrícula n° 17.273, do Registro de Imóveis da Comarca de Itapiranga/SC, situado na Linha Fortuna, município de São João do Oeste/SC, de propriedade de Fernando Sehn, Patrícia Senh Matte, Alexandre Sehn e Adilson Sehn, conforme levantamento topográfico em anexo, tendo objetivo avaliar a área para posterior desapropriação.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização como fator oferta, fator topografia, fator superfície, fator aproveitamento, fator melhoramentos, fator acessibilidade, fator de porte e fator transposição.

Considerando que é uma gleba rural e apresenta características rurais (sinais de erosão do solo, fragmentos de vegetação nativa e exóticas, atividades agropecuárias, entre outros. A área apresenta declividade, tem localização próxima a SC 496, possui potencial pois está em área de expansão urbana, mas não está inserido no perímetro urbano e não possui infraestrutura.

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:

Preços - R\$ / ha			
Ano	Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo
2022			
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/>

Desta forma, considerando o valor máximo para terra de segunda, adicionando o percentual de índices de fatores e custas da desapropriação, obteve-se o seguinte valor unitário: R\$ 12,50 (doze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado.



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



IMAGEM 01: Vista aérea da localização do imóvel, GOOGLE EARTH 2024.

O valor do imóvel será calculado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, considerando a metragem 990,18m², o valor avaliado é de R\$ R\$ 12.377,25 (doze mil e trezentos e setenta e sete reais e vinte e cinco centavos).

Os cálculos foram desenvolvidos para a data de julho de 2024.

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

São João do Oeste - SC, 08 de julho de 2024.

Franciele Pancotte
FRANCIELE PANCOTTE

Presidente

Graziela Kerkhoff
GRAZIELA KERKHOFF

Membro