



À MUNICIPALIDADE DE SANTA FÉ DO SUL

RELATÓRIO SOBRE APORTE DE BEM PATRIMONIAL NO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL

BREVE RELATO:

Trata-se proposta de incorporação de bens patrimoniais pertencente a municipalidade de SANTA FÉ DO SUL ao Regime Próprio de Previdência do Município de SANTA FÉ DO SUL, com fundamento no Artigo 40 da Constituição Federal, em consonância com o Artigo 249 da Carta Magna.

Em atendimento ao que determina a Portaria Ministerial 1467/2022, o RPPS elaborou laudos mercadológicos e junto com as demais informações e documentos acostados, iremos analisar sua viabilidade.

Os bens imóveis são:

- A) Rua Um – Área Institucional 03 – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;
- B) Rua Quatro – Lote n. 01B – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;
- C) Rua Um – Lote n. 01C – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;
- D) Rua Um – Lote n. 01D – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;
- E) Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 01 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;
- F) Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 02 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;
- G) Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 03 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;
- H) Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 04 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;
- I) Rua 16, nº 640 – Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP.

Observando os Laudos Mercadológicos, que farão parte integral deste documento, os imóveis poderão fazer parte do ativo garantidor do Regime Próprio de Previdência Social do Município



de SANTA FÉ DO SUL, tendo como único objetivo, garantir o pagamento de benefícios futuros concedidos pelo sistema previdenciário, ficando então, desde já, impossibilitado de ser utilizado para outros fins.

INFORMAÇÕES GERAIS DO RPPS:

O sistema previdenciário do município de SANTA FÉ DO SUL, denominado como SANTAFÉPREV, tem a responsabilidade de administrar as concessões de benefícios previdenciários previstos em sua Lei Municipal, em consonância com a Constituição Federal. Para tanto, a autarquia, em sua estrutura técnica, recebe os recursos financeiros provenientes de contribuições patronais e funcionais e buscam aplicar, processos de capitalização, com objetivo de custear estes benefícios até o final da vida de seus segurados.

Em pesquisa no sistema CADPREV, mantido pelo Ministério da Previdência Social, podemos obter informações importantes na busca de elucidar de forma objetiva, a real condição do RPPS de SANTA FÉ DO SUL, em receber bem patrimonial.

No último Demonstrativo de Resultados da Avaliação Atuarial apresentado ao sítio oficial do sistema de controle de dados dos RPPS, apresentam os seguintes dados:

COMPARATIVO - TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS			
	2022	2023	2024
Ativos	1583	1604	1659
Aposentados	358	367	369
Pensionistas	128	134	136
Média Sal. Ativos	3.103,21	3.422,74	3.735,26
Média Prov. Inativos	2.848,07	3.096,80	3.310,97
Média Pensões	2.039,34	2.224,81	2.244,21
Id. Méd. Ativos	46,15	46,61	47,00
Id. Méd. Aposentados	67,01	67,84	68,65
Id. Méd. Pensionistas	59,89	60,27	59,74
Id. Proj .Aposentadoria	62,80	63,32	63,46

Em dados apresentados ao Sistema de Informações dos Regimes Públicos de Previdência Social referente ao mês de dezembro de 2024, temos 1659 servidores ativos, 369 aposentados e 136 pensionistas, totalizando 2.164 beneficiários.

Nas informações complementares, entre elas, o fluxo atuarial, apesar de demonstrar um período de superávit financeiro, o RPPS de SANTA FÉ DO SUL possui um significativo passivo atuarial, gerando assim, de acordo com o Plano de Benefícios atual, uma instabilidade financeira e atuarial as futuras gerações.

	Dez/2022	Dez/2023	Dez/2024
PASSIVOS DO PLANO			
Provisão para benefícios a conceder	269.198.948,54	289.075.007,93	338.755.040,65
Valor atual dos Benefícios Futuros	391.155.812,97	421.652.060,76	481.559.202,27
Valor Atual das Contribuições Futuras	121.956.864,43	132.577.052,84	142.804.161,62
ENTE	55.000.154,54	59.789.651,28	64.401.876,81
SERVIDOR	66.956.709,88	72.787.401,56	78.402.284,81
Provisão para benefícios concedidos	183.294.333,05	195.193.916,96	205.729.538,21
Valor atual dos Benefícios Futuros	183.799.139,91	195.962.221,66	206.729.594,33
Valor atual das contribuições Futuras	504.806,86	768.304,70	1.000.056,13
ENTE	0,00	0,00	0,00
SERVIDOR	504.806,86	768.304,70	1.000.056,13
ATIVOS DO PLANO			
Fundos de Investimento	186.659.758,37	212.210.231,21	231.395.279,93
Acordos Previdenciários	126.918.822,91	150.066.928,16	170.147.035,28
Compensação	24.510.426,36	25.086.446,10	26.833.804,82
	35.230.509,10	37.056.856,95	34.414.439,83

Imprescindível o entendimento que, apesar de obter um crescimento patrimonial significativo nos últimos anos, o crescimento das despesas previdenciárias tem sido extremamente altas, gerando assim, um aumento do passivo atuarial e por conseguinte, necessidade de adequação do plano de equacionamento do déficit atuarial.

Entre os anos de 2022 à 2024, o aumento com despesas previdenciárias apenas dos atuais segurados ativos, representam 24,57% de majoração. Já em relação aos aposentados e pensionistas, o aumento é de 11,89%.

	INFORMAÇÕES ATUARIAIS	2023-2022	2024-2023
Provisão para benefícios a conceder		7,38%	17,19%
Valor atual dos Benefícios Futuros		7,80%	14,21%
Valor Atual das Contribuições Futuras		8,71%	7,71%
ENTE		8,71%	7,71%
SERVIDOR		8,71%	7,71%
Provisão para benefícios concedidos		6,49%	5,40%
Valor atual dos Benefícios Futuros		6,62%	5,49%
Valor atual das contribuições Futuras		52,20%	30,16%
ENTE		-	-
SERVIDOR		52,20%	30,16%

Ao analisar estes percentuais, percebemos que os impactos gerados em virtude dos aumentos salariais e da concessão de benefícios, tem gerado aumento progressivo e intenso das despesas, gerando um aumento do passivo superior a 20% nos últimos dois anos.

Quando falamos de ativo garantir, percebemos que o aumento também foi bastante interessante (22,73%), porém, o seu montante, não faz frente ao crescimento da despesa, gerando um

desconrisso atuarial e uma instabilidade econômica ao ente nos próximos exercícios.

ATIVOS DO PLANO	13,69%	9,04%
<i>Fundos de Investimento</i>	18,24%	13,38%
<i>Acordos Previdenciários</i>	2,35%	6,97%
<i>Compensação</i>	5,18%	-7,13%

Categorias	Alíquota Definida na Avaliação (%)	R\$ Contribuição Esperada
Ente Federativo	11,50%	9.264.222,74
Taxa de Administração	3,00%	2.416.753,76
Ente Federativo - Total	14,50%	11.680.976,50
Segurados Ativos	14,00%	11.278.184,21
Aposentados	14,00%	66.717,00
Pensionistas	14,00%	8.137,89
TOTAL	28,50%	23.034.015,60

Em relação ao plano de custeio, percebemos que o RPPS possui uma alíquota de contribuição com percentuais ainda bastante reduzidos, ou seja, apenas 11,50% da base de contribuição é repassada pelo ente federativo para custeio das despesas previdenciárias, muito aquém, dos 28,00% permitidos, em conformidade do Artigo 2º da Lei Federal 9717/1998, além lógico, do plano de equacionamento de déficit.

O déficit atuarial, apresentado nos últimos estudos atuariais, vem sendo repassado pelo município de SANTA FÉ DO SUL com os seguintes valores, demonstrado na avaliação atuarial como não suficiente.

Ano	Aporte
2025	R\$ 13.444.480,51
2026	R\$ 14.619.895,87
2027	R\$ 16.108.467,08
2028	R\$ 17.302.543,75
2029	R\$ 17.475.569,19
2030	R\$ 17.650.324,88
2031	R\$ 17.826.828,13
2032	R\$ 18.005.096,41
2033	R\$ 18.185.147,37
2034	R\$ 18.366.998,85
2035	R\$ 18.550.668,83
2036	R\$ 18.736.175,52
2037	R\$ 18.923.537,28
2038	R\$ 19.112.772,65
2039	R\$ 19.303.900,38
2040	R\$ 19.496.939,38

2041	R\$ 19.691.908,78
2042	R\$ 19.888.827,86
2043	R\$ 20.087.716,14
2044	R\$ 20.288.593,30
2045	R\$ 20.491.479,24
2046	R\$ 20.696.394,03
2047	R\$ 20.903.357,97
2048	R\$ 21.112.391,55
2049	R\$ 21.323.515,46
2050	R\$ 21.536.750,62
2051	R\$ 21.752.118,12
2052	R\$ 21.969.639,31

LEI / DECRETO GARANTIDOR	R\$
LEI 4437/2023	274.371.920,02

Fixado em valor presente em R\$ 274.371.920,02, o plano de equacionamento do déficit atuarial compromete o orçamento municipal até o ano de 2052, podendo nos próximos anos, representar responsabilidades ainda maiores.

DOS FUNDAMENTOS DO APORTE DE ATIVOS

Com objetivo de equacionar o passivo atuarial e atender ao princípio do equilíbrio financeiro e atuarial previsto no Artigo 40 da Magna Carta, os valores previstos com contribuições, sejam elas com as alíquotas normais, ou com os valores necessários para pagamento do passivo, tem sido cada vez mais volumoso, impossibilitando em certos momentos, os entes federativos a manterem o custeio de atividades essenciais para a administração pública.

Em virtude das impossibilidades em certo momento de cumprir com os compromissos assumir junto ao Regime Próprio de Previdência Social e da necessidade de garantir aos servidores públicos vinculados o recebimento de contraprestação pecuniária após seu período laborativo, a norma geral e a constituição trouxeram mecanismos que possibilitam estes pagamentos com bens, direitos e demais ativos.

A vinculação destes mecanismos na estrutura previdenciária, sempre devem se pautar em princípios fundamentais a administração pública, entre eles, da legalidade, eficácia, eficiência e economicidade.

O escopo do sistema previdenciário na estrutura semelhante ao do Instituto de Previdência do Município de SANTA FÉ DO SUL, é de possuir ao longo do período o maior volume econômico possível para custeio das despesas futuras, se atentando a instabilidade do regime, além, da solvência e liquidez do plano de benefícios. As medidas possíveis de serem adotadas,

apesar de possibilitar a incorporação de ativos que não sejam, necessariamente dinheiro em espécie, possibilita que, com medidas de médio e longo prazo, gere retornos econômicos significativos, auxiliarando assim, na busca do equilíbrio do sistema e da capacidade econômica da autarquia em cumprir com os compromissos assumidos. Neste sentido, o Artigo 249 da Constituição Federal menciona:

Art. 249. Com o objetivo de assegurar recursos para o pagamento de proventos de aposentadoria e pensões concedidas aos respectivos servidores e seus dependentes, em adição aos recursos dos respectivos tesouros, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão constituir fundos integrados pelos recursos provenientes de contribuições e por bens, direitos e ativos de qualquer natureza, mediante lei que disporá sobre a natureza e administração desses fundos.
(Incluído pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998)

Em análise, é plenamente possível a incorporação destes bens, concedendo aos entes a possibilidade de transferência de seus ativos a estrutura previdenciária, sempre com o objetivo, de atender ao princípio do equilíbrio financeiro e atuarial. Ainda na situação exposta, a Lei Federal 9717/1998 também concede autonomia administrativa, no sentido de deliberar sobre este tema. Os ditames do art. 1º, III, da Lei nº9.717, de 1998, bem como o art. 8º, parágrafo único da Lei Complementar nº 101, de 2000, a Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF, quanto a limitação de utilização dos recursos previdenciários somente para seus fins, no caso, o pagamento dos benefícios previdenciários, incluindo os pagamentos das despesas administrativas da unidade gestora do RPPS. Em suma, a vinculação destes ativos, só poderão ser utilizados para pagamento de benefícios previdenciários.

Ademais, a recente remenda constitucional 103/2019 trouxe mais subsídios em relação as normas gerais de organização do sistema, vejamos:

§ 22 da EC nº 103:

"I – requisitos para sua extinção e consequente migração para o Regime Geral de Previdência Social;

II – modelo de arrecadação, de aplicação e de utilização dos recursos;

III – fiscalização pela União e controle externo e social;

IV – definição de equilíbrio financeiro e atuarial;

V – condições para instituição do fundo com finalidade previdenciária de que trata o art. 249 e para vinculação a ele dos recursos provenientes de contribuições e dos bens, direitos e ativos de qualquer natureza;

VI – mecanismos de equacionamento do déficit atuarial;

VII – estruturação do órgão ou entidade gestora do regime, observados os princípios relacionados com governança, controle interno e transparência;

VIII – condições e hipóteses para responsabilização daqueles que desempenhem atribuições relacionadas, direta ou indiretamente, com a gestão do regime;

IX – condições para adesão a consórcio público;

X – parâmetros para apuração da base de cálculo e definição de alíquota de contribuições ordinárias e extraordinárias”.

Abrangendo ainda mais a possibilidade de incorporação dos bens, direitos e ativos de qualquer natureza, apesar de já ser objeto de citações na Portarias Ministeriais 402, 403 e 464, a super portaria 1467/2022 menciona de forma bastante enfática a situação pretendida, possibilitando entre outras situações, o aporte de imóvel.

Reza o artigo 55 da sobredita Portaria MTP nº 1.467, de 2022 que, “no caso de a avaliação atuarial apurar déficit atuarial, deverão ser adotadas medidas para o seu equacionamento, que poderão consistir em:

I - plano de amortização com contribuições suplementares, na forma de alíquotas ou aportes mensais com valores preestabelecidos;

II - segregação da massa;

III - aporte de bens, direitos e ativos, observados os critérios previstos no art. 63; e

IV - adequações das regras de concessão, cálculo e reajusteamento dos benefícios, na forma do art.164.”

Art. 63. Em adição aos planos de amortização do deficit e de segregação da massa, poderão ser aportados, ao RPPS, bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza para equacionamento de deficit ou para constituição dos fundos referidos no art. 249 da Constituição Federal e no art. 6º da Lei nº 9.717, de 1998, desde que garantidas a solvência e a liquidez do plano de benefícios, a adequação do processo de análise e afetação aos princípios que regem a Administração Pública.

§ 1º A gestão dos bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza a serem aportados ao RPPS deverão observar, no mínimo, além das normas legais e regulamentares relativas à matéria, os seguintes parâmetros:

- I - aporte precedido de estudo técnico e processo transparente de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira;*
- II - observância de compatibilidade com os prazos e taxas das obrigações presentes e futuras do RPPS;*
- III - aprovação pelo conselho deliberativo do RPPS;*
- IV - vinculação realizada por meio de lei do ente federativo;*
- V - disponibilização, pela unidade gestora, aos segurados do RPPS, do estudo e do processo de avaliação e análise de sua viabilidade econômico-financeira; e*
- VI - obtenção de rentabilidade compatível com a meta atuarial.*

§ 2º Os bens, direitos e demais ativos devem ser destacados contabilmente como investimentos, conforme normas de contabilidade aplicáveis ao setor público e caso não possuam atributos para essa classificação, as receitas provenientes de sua exploração econômica ou de sua vinculação ao RPPS poderão ser consideradas nos fluxos atuariais, atendidos os princípios de razoabilidade e conservadorismo.

§ 3º As receitas financeiras geradas pelos bens, direitos e demais ativos deverão ser aplicadas conforme resolução do CMN.

§ 4º Os bens, direitos e demais ativos poderão, observados a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e o previsto em resolução do CMN, ser utilizados para integralização de cotas de fundos de investimento.

§ 5º Em caso de segregação da massa, os bens, direitos e demais ativos poderão ser alocados ao Fundo em Repartição ou ao Fundo em Capitalização, ou serem utilizados para sua revisão, observadas as demais prescrições legais e os parâmetros estabelecidos nesta Portaria.

Ao analisar todas as normas descritas, podemos chegar ao entendimento que, é plenamente possível a incorporação do patrimônio oferecido pela municipalidade, porém, nos atentando a parâmetros objetivos, o procedimento trará benefícios não só ao sistema previdenciário, mas também, aos segurados vinculados a estrutura do SANTAFÉPREV.

Fica evidente a possibilidade de incorporação, porém, necessário apresentar levantamento revestido de perspectiva de liquidez de modo a garantir a solvência do plano de benefícios, observando o horizonte temporal da necessidade das disponibilidades financeiras, não impondo que a liquidez seja imediata, especialmente em situações em que o RPPS seja detentor de ativos líquidos capazes de suportar seus compromissos num razoável horizonte, o que evidencia ser o caso do RPPS de SANTA FÉ DO SUL – SP, que se encontra com superávit financeiro e bom saldo financeiro aplicado no mercado. Não podemos pura e simplesmente incorporar todo patrimônio imobilizado e deixar o Regime Previdenciário, sem condições de assumir com suas obrigações imediatas.

Necessário ainda mencionar a Nota Técnica SEI nº 10/2017/CGACI/SRPPS/SPREV-MF, lançada pela Secretaria de Regimes Próprios de Previdência Social, tratando de aspectos relacionados a transações envolvendo bens imóveis no âmbito RPPS, da qual destacamos o seu item 21 que assim expressa:

“É que, consistindo a unidade gestora em uma entidade ou órgão da Administração Pública destinada a administrar, direta ou indiretamente, a concessão, o pagamento e a manutenção dos benefícios do plano, sua atuação no recebimento e aplicação dos recursos vinculados ao regime próprio se limita a tornar possível a consecução daqueles objetivos, tratando-se, pois, de atividade caracterizada pela incidentalidade, e, portanto, de natureza eminentemente instrumental”.

Portanto, para a concretização de medidas de monetização dos ativos, no sentido de se objetivar a satisfação de suas finalidades previdenciárias, qual seja, a viabilização da transformação dos mesmos em disponibilidades financeiras ou que possam gerar rendimentos, observada a aptidão do bem, considerando tratar de atividade diversa daquelas afetas ao objeto principal dos gestores, a elaboração e gestão de plano de ação de gestão, de

empreendedorismo ou alienação do ativo é fator determinante para a consecução dos objetivos do aporte, mediante ações realizadas diretamente ou por intermédio de consultorias ou assessorias especializadas, observada à legislação aplicável.

Imprescindível o entendimento, que a incorporação do bem imóvel não serve apenas como mecanismo permitido de diminuição, abatimento ou pagamento do plano de equacionamento de déficit, mas sim, um ativo garantidor que deverá ser estudo e aplicado, nos mesmos moldes dos recursos financeiros recebidos em espécie.

DOS BENS OFERTADOS:

O ativo garantidor aportável, como método de garantir o recebimento do passivo atuarial previsto em lei, viável em virtude dos mecanismos técnicos permitidos pela norma geral, tem como objetivo gerar segurança e eficácia a medida de diminuição ou pagamento do déficit atuarial, com avaliação mercadológica adequada, pontuada com valor real e principalmente, com possibilidade de gerar recursos financeiros futuros.

A geração de receitas deve ser bastante estudada, até para que não gere prejuízos ao ente e principalmente, ao sistema previdenciário, com uma possível simples alienação do bem, mas com a devida e correta gestão do ativo para garantia de receitas compatíveis com aquela desejada no momento da incorporação.

Para a efetivação do aporte, não basta apenas que aos bens e direitos seja atribuída uma expressão monetária, mas requer considerar também que a questão central e intransponível é que tenham capacidade de gerar disponibilidades financeiras. Releva também ressaltar que para que gerem recursos para o fundo de previdência, os bens devem ser aportados e transferidos a propriedade e que sejam vinculados à finalidade específica de garantir o pagamento dos benefícios previdenciários de responsabilidade do RPPS, e para isso, será necessário que sejam desafetados do domínio público e afetados à finalidade previdenciária.

A geração de recursos poderá ser da seguinte forma:

- Aluguel;
- Concessões;
- Parcerias Público e Privada;
- Venda;
- Fundo Imobiliário;
- Entre outros.

Falando especificamente dos bens ofertados apresentados em laudos mercadológicos, eles necessariamente precisam ser aportado por Lei Específica e com transnferência de



titulariedade ao Fundo Comum de Previdência do Município de SANTA FÉ DO SUL, com elaboração de escrituras pública em cartório oficial, bem como, posterior registros no cartório de registro de imóveis local.

Os imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal de SANTA FÉ DO SUL, está em área urbana e devidamente registradas, conforme já exposto anteriormente.

Rua Um – Área Institucional 03 – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

“O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 3 – com área de 1.120,38m², localizado na Rua Um do Residencial Portal do Sol, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.666 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos: “Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 29,94 metros mais 10,35 metros de frente pela Rua Um; pelo lado direito, medindo 30,00 metros, confronta com a área de Compensação Ambiental; pelo lado esquerdo, medindo 33,47 metros, confronta com a Rua Cinco; e finalmente aos fundos, medindo 39,00 metros, confronta com a área de Compensação Ambiental, perfazendo uma área total de 1.120,38m².”

Rua Quatro – Lote n. 01B – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

“O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01B – com área de 1.002,49m², localizado na Rua Quatro do Residencial Portal do Sol, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 46.001 (Matricula CNM: 119719.2.0046001-96) do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos: “Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 29,73 metros de frente, confronta com a Rua Quatro; pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, medindo 33,71m², confronta com o lote 01-A; pelo lado esquerdo, medindo 33,73 metros, confronta com o Lote 01-C; e finalmente aos fundos, medindo 29,73 metros, confronta com o lote 01-D, perfazendo uma área total de 1.002,49m².”

Rua Um – Lote n. 01C – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

“O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01C – com área de 1.092,75m², localizado na Rua Um esquina com a Rua Quatro do Residencial Portal do Sol, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 46.002 (Matricula CNM: 119719.2.0046002-93) do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos: “Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 26,87 metros de frente, confronta com a Rua Um; mais 14,69 metros onde confronta com a Rua Quatro faz confluência com o Raio de 7,00 metros; pelo lado direito, de quem da Rua Olha para o Imóvel, medindo 31,07 metros, confronta com a Rua Quatro; pelo lado esquerdo, medindo 23,56 metros, confronta com o Lote 01-D; e finalmente aos fundos, medindo 33,73 metros, confronta com o lote 01-B, perfazendo uma área total de 1.092,75m².”



Rua Um – Lote n. 01D – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

“O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01D – com área de 1.000,85m², localizado na Rua Um do Residencial Portal do Sol, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 46.003 (Matricula CNM: 119719.2.0046003-90) Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos: “Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 24,61 metros de frente, confronta com a Rua Um; pelo lado direito, de quem da Rua Olha para o Imóvel, medindo 53,29 metros, confronta com o Lote 01-C e Lote 01-B; pelo lado esquerdo, medindo 40,88 metros, confronta com o Lote 01-E; e finalmente aos fundos, medindo 21,26 metros, confronta com o lote 01-A, perfazendo uma área total de 1.000,85m². ”

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 01 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

“O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 01 – com área de 1.377,76m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.902 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos: “Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 91,88 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 02; pelo lado esquerdo, medindo 91,82 metros, confronta com a área remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.377,76m². ”

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 02 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 02 com área de 1.378,36m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.903 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos: “Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 91,94 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 03; pelo lado esquerdo, medindo 91,88 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 01; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.378,36m². ”

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 03 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

“O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 03 com área de 1.379,95m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia, imóvel este descrito nos termos da matrícula



nº 45.904 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos: “Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 92,00 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 04; pelo lado esquerdo, medindo 91,94 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 02; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.379,95m².

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 04 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

“O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 04 com área de 1.380,51m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.905 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos: “Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 92,07 metros, confronta com a área Institucional-2; pelo lado esquerdo, medindo 92,00 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 03; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.380,51m². ”

Rua 16, nº 640 – Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP.

“O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na RUA 16, nº 640, Centro, Santa Fé do Sul/SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 5.046 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos: “Imóvel urbano medindo 12,00x28,00 metros, ou seja, 336,00 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: 12,00 metros de frente para a Rua 16, distando-se aproximadamente 24,00 metros da rua 09 e 56,00 metros da rua 11; por 28,00 metros da frente aos fundos, por ambos os lados, confrontando-se por um deles com o lote 10-A de José Lino Silveira Leite e por outro com o lote 06-07-A da empresa Brasileira dos Correios e Telégrafos; e, nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta-se com o lote 05 de Mário Alves Gobbi, todos da mesma quadra;”

As análise apontam que:

- Que os terrenos atualmente não possuem destinações específicas nem estão sendo explorados;
- Áreas livres e desocupadas, desprovidas de quaisquer tipos de benfeitorias;
- Imóvel Rua 16, nº 640 – Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP com certa situação de deteriorização.

A inspeção revela que os terrenos e imóvel estão por hora inutilizados e sem quaisquer melhorias ou atividades em andamento por parte da Prefeitura de SANTA FÉ DO SUL.

DO ENCaminhamento PROCEDIMENTAL:



Em atendimento ao previsto na Portaria Ministerial 1467/2022, em especial, no seu Artigo 63, a municipalidade de SANTA FÉ DO SUL em conjunto o Regime Próprio de Previdência Social – SANTAFÉPREV, para efetivação do aporte do bem patrimonial, precisa cumprir com parâmetros já mencionados. Neste sentido, iremos a seguir, mencionar um a um e apresentar suas informações.

A- Estudo técnico e processo transparente de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira:

- 1- Avaliação Mercadológica em anexo, intitulada como Anexo II;
- 2- Análise de Viabilidade Econômica e Financeira, configurada por este relatório.

B- Observância de compatibilidade com os prazos e taxas das obrigações presentes e futuras do RPPS:

- 1- Analisando os compromissos futuros em relação as contribuições, podemos verificar pelo fluxo atuarial de 31/12/2024 que, temos compatibilidade entre as duas esferas, ou seja, receitas e despesas até o ano de 2043;
- 2- Se contarmos com o resultado atuarial, os valores são suficientes serão necessários a contar do ano de 2061, quando ocorrerá a total descapitalização do plano de benefícios do RPPS de SANTA FÉ DO SUL.

	Receitas Previdenciárias	Despesas Previdenciárias	Resultado Previdenciário	Saldo Financeiro do Exercício
2025	41.285.449,02	31.597.465,10	9.687.983,93	179.835.019,21
2026	42.925.903,64	31.183.580,95	11.742.322,69	191.577.341,90
2027	44.887.022,46	31.296.179,34	13.590.843,13	205.168.185,02
2028	46.694.086,21	31.000.471,29	15.693.614,92	220.861.799,94
2029	47.432.944,50	31.518.337,39	15.914.607,11	236.776.407,05
2030	48.219.097,32	31.786.997,72	16.432.099,61	253.208.506,66
2031	43.703.644,92	32.386.968,78	11.316.676,14	264.525.182,80
2032	44.246.162,12	32.564.873,78	11.681.288,34	276.206.471,14
2033	44.544.847,41	34.496.974,97	10.047.872,44	286.254.343,58
2034	44.989.832,24	34.856.734,13	10.133.098,11	296.387.441,69
2035	45.410.201,00	35.317.243,38	10.092.957,63	306.480.399,31
2036	45.800.738,51	35.801.585,06	9.999.153,44	316.479.552,75
2037	46.209.421,56	36.098.835,04	10.110.586,52	326.590.139,27
2038	46.549.689,14	36.771.140,60	9.778.548,54	336.368.687,81
2039	46.583.971,39	39.311.846,69	7.272.124,70	343.640.812,51
2040	46.696.724,18	40.384.939,41	6.311.784,76	349.952.597,27
2041	46.585.145,72	42.571.053,51	4.014.092,20	353.966.689,48
2042	46.331.773,82	44.775.346,52	1.556.427,30	355.523.116,78
2043	46.034.825,57	46.394.243,49	-359.417,92	355.163.698,86

2044	45.497.258,36	48.937.233,76	-3.439.975,40	351.723.723,46
2045	45.221.755,30	48.497.707,32	-3.275.952,02	348.447.771,44
2046	44.978.312,18	47.871.381,47	-2.893.069,29	345.554.702,15
2047	44.551.993,76	48.574.093,19	-4.022.099,44	341.532.602,71
2048	43.954.409,22	50.039.131,40	-6.084.722,18	335.447.880,54
2049	43.471.583,32	49.902.218,72	-6.430.635,40	329.017.245,14
2050	42.817.713,80	50.780.886,79	-7.963.172,99	321.054.072,15
2051	42.169.281,48	51.070.568,44	-8.901.286,96	312.152.785,19
2052	41.596.853,69	50.427.371,58	-8.830.517,90	303.322.267,29
2053	18.840.067,86	49.751.998,31	-30.911.930,45	272.410.336,84
2054	17.003.245,31	48.747.084,36	-31.743.839,05	240.666.497,78
2055	15.099.579,42	47.919.438,70	-32.819.859,27	207.846.638,51
2056	13.215.919,12	46.531.455,64	-33.315.536,53	174.531.101,98
2057	11.349.893,58	44.845.411,01	-33.495.517,43	141.035.584,55
2058	9.492.299,22	43.030.818,86	-33.538.519,64	107.497.064,91
2059	7.657.110,97	41.051.037,00	-33.393.926,03	74.103.138,88
2060	5.812.626,42	39.187.361,27	-33.374.734,85	40.728.404,04
2061	4.025.721,43	36.942.402,88	-32.916.681,45	7.811.722,59
2062	2.256.971,62	34.754.793,07	-32.497.821,45	-24.686.098,87
2063	1.734.927,21	32.535.960,16	-30.801.032,94	-55.487.131,81
2064	1.603.430,30	30.324.118,10	-28.720.687,79	-84.207.819,60
2065	1.468.443,94	28.196.160,57	-26.727.716,63	-110.935.536,24
2066	1.339.122,37	26.099.629,74	-24.760.507,37	-135.696.043,61
2067	1.217.781,72	24.031.359,42	-22.813.577,70	-158.509.621,31
2068	1.107.248,87	21.983.612,86	-20.876.363,99	-179.385.985,30
2069	1.006.528,63	19.974.907,00	-18.968.378,37	-198.354.363,68
2070	907.665,99	18.073.043,81	-17.165.377,82	-215.519.741,49
2071	813.547,75	16.266.795,15	-15.453.247,40	-230.972.988,89
2072	727.271,98	14.542.340,94	-13.815.068,96	-244.788.057,85
2073	646.334,47	12.924.311,38	-12.277.976,91	-257.066.034,76
2074	570.904,52	11.416.197,34	-10.845.292,82	-267.911.327,57
2075	501.094,87	10.020.345,06	-9.519.250,19	-277.430.577,77
2076	436.973,53	8.738.176,12	-8.301.202,59	-285.731.780,36
2077	378.560,22	7.570.117,25	-7.191.557,03	-292.923.337,39
2078	325.762,49	6.514.334,94	-6.188.572,45	-299.111.909,83
2079	278.410,96	5.567.448,57	-5.289.037,61	-304.400.947,45
2080	236.267,27	4.724.695,34	-4.488.428,07	-308.889.375,52
2081	199.036,88	3.980.188,35	-3.781.151,46	-312.670.526,98
2082	166.392,02	3.327.375,55	-3.160.983,53	-315.831.510,51
2083	137.988,59	2.759.378,80	-2.621.390,21	-318.452.900,72
2084	113.474,77	2.269.164,23	-2.155.689,46	-320.608.590,18
2085	92.506,08	1.849.844,54	-1.757.338,46	-322.365.928,64
2086	74.753,71	1.494.844,47	-1.420.090,76	-323.786.019,40
2087	59.878,85	1.197.388,89	-1.137.510,04	-324.923.529,44

2088	47.550,05	950.848,97	-903.298,92	-325.826.828,36
2089	37.448,78	748.854,65	-711.405,87	-326.538.234,23
2090	29.268,61	585.277,45	-556.008,84	-327.094.243,07
2091	22.712,86	454.184,25	-431.471,39	-327.525.714,47
2092	17.509,12	350.127,28	-332.618,16	-327.858.332,63
2093	13.418,67	268.332,71	-254.914,04	-328.113.246,67
2094	10.228,42	204.539,27	-194.310,85	-328.307.557,52
2095	7.750,42	154.988,64	-147.238,22	-328.454.795,73
2096	5.828,57	116.558,85	-110.730,28	-328.565.526,02
2097	4.340,26	86.798,18	-82.457,91	-328.647.983,93
2098	3.190,59	63.808,44	-60.617,85	-328.708.601,78
2099	2.305,57	46.110,10	-43.804,53	-328.752.406,31

- C- Aprovação pelo conselho deliberativo do RPPS: Todas as informações a serem apresentadas deverão ser fornecidas ao Conselho Administrativo do Regime Próprio de Previdência do Município de SANTA FÉ DO SUL para análise e deliberação, devendo o documento oficial comprovar a manifestação favorável do colegiado;
- D- Vinculação realizada por meio de lei do ente federativo: instruído pelo processo administrativo a medida deverá ser submetida à aprovação do Poder Legislativo do qual deverá constar a desafetação do terreno para quaisquer outras finalidades e a autorização de aporte ao Fundo de Recursos Previdenciários do RPPS municipal, as obrigações das partes quanto a manutenção e segurança do imóvel até a sua destinação, bem como, as responsabilidades dos administradores do SANTAFÉPREV no processo de monetização, item a cumprir pela aprovação da lei, conforme minuta de projeto a este apensado (Anexo I);
- E- Disponibilização, pela unidade gestora, aos segurados do RPPS, do estudo e do processo de avaliação e análise de sua viabilidade econômico- financeira: no caso a gestão municipal e do SANTAFÉPREV deverão disponibilizar as informações do processo de avaliação do imóvel, preferencialmente nos sítios oficiais, fazendo constar do processo essa medida;
- F- Obtenção de rentabilidade compatível com a meta atuarial: sendo a opção de monetização pela alienação do bem, considerando que a própria avaliação indica possibilidade de variação de até 5% nos preços dos imóveis e ainda que eventuais processos de alienação ou ação de empreendedorismo não se realiza de imediato, recomenda-se que os aportes se deem com um deságio de 10% dos preços da avaliação, de forma a compatibilizar também com a meta atuarial prevista na avaliação atuarial para o exercício de 2025.



DOS VALORES APURADOS DOS BENS:

Após as análises e conclusões já expostas, recomendamos que os bens sejam aportados com as características e informações apresentadas no item anterior e com preço certo e ajustado em:

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 01 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais).

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 02 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00 (Duzentos e Treze Mil Reais).

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 03 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00 (Duzentos e Treze Mil Reais).

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 04 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00 (Duzentos e Treze Mil Reais).

Rua Quatro – Lote n. 01B – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 472.000,00 (Quatrocentos e Setenta e Dois Mil Reais).

Rua Um – Lote n. 01C – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 510.000,00 (Quinhentos e Dez Mil Reais).

Rua Um – Lote n. 01D – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 471.000,00 (Quatrocentos e Setenta e Um Mil Reais).

Rua Um – Área Institucional 03 – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 525.000,00 (Quinhentos e Vinte e Cinco Mil Reais).

Rua 16, nº 640 – Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 465.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais).



DOS VALORES A SEREM APORTADOS

Os processos de precificação dos imóveis foram feitos com base na média de valores de imóveis que possuam características iguais ou semelhantes aos que foram oferecidos pela municipalidade, porém, observa-se uma discrepância importante entre os laudos mercadológicos feitos por esta empresa e os valores ofertados no processo licitatório realizado pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul. Neste sentido, até buscando maiores informações, verificamos que, os laudos formulados por servidores públicos municipais da Prefeitura de Santa Fé do Sul, realizou determinação de valores utilizando alguns precedentes que não são possíveis serem feitos na elaboração de nosso processo de Estudo de Viabilidade.

Diante do exposto e utilizando a premissa de proporcionar maior segurança econômica ao RPPS, entendemos importante e preventivo que os valores dos bens a serem aportados, sejam os mesmos utilizados no Processo Licitatório sob nº 09/2023, vejamos:

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 01 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 156.651,31 (Cento e Cinquenta e Seis Mil, Seiscentos e Cinquenta e Um Reais e Trinta e Um Centavos).

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 02 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 156.719,53 (Cento e Cinquenta e Seis Mil, Setecentos e Dezenove Reais e Cinquenta e Três Centavos).

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 03 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 156.900,32 (Cento e Cinquenta e Seis Mil, Novecentos Reais e Trinta e Dois Centavos).

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 04 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 156.963,99 (Cento e Cinquenta e Seis Mil, Novecentos e Sessenta e Três Reais e Noventa e Nove Centavos).

Rua Quatro – Lote n. 01B – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 380.745,70 (Trezentos e Oitenta Mil, Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Setenta Centavos).

Rua Um – Lote n. 01C – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;



VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 415.026,45 (Quatrocentos e Quinze Mil, Vinte e Seis Reais e Quarenta e Cinco Centavos).

Rua Um – Lote n. 01D – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 380.122,83 (Trezentos e Oitenta Mil, Cento e Vinte e Dois Reais e Oitenta e Três Centavos).

Rua Um – Área Institucional 03 – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 425.520,32 (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil, Quinhentos e Vinte Reais e Trinta e Dois Centavos).

Rua 16, nº 640 – Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP;

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 465.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais).

VALOR GLOBAL DE INCORPORAÇÃO: R\$ 2.720.650,45 (Dois Milhões, Setecentos e Vinte Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais e Quarenta e Cinco Centavos)

ENCAMINHAMENTO INTERNO

Finalizado o procedimento interno e aprovado pelo Poder legislativo, deverá o Instituto de Previdência do Município de **SANTA FÉ DO SUL**, regularizar no que tange aos registros cartoriais com a devida transferência de propriedade do bem aportado ao Fundo Comum de Previdência, preferencialmente, fazendo consignar nos registros que se tratam de ativos com a finalidade exclusiva de garantir as obrigações do plano de benefícios do RPPS municipal.

DO DEVIDO PROCESSO DE CONTABILIZAÇÃO DO BEM:

Finalizado processo de incorporação do bem patrimonial no ativo garantidor no Fundo Comum gerido pelo SANTAFÉPREV, chegou a vez de contabilizar nos documentos oficiais contábeis e demais lançamentos.

Ao efetivar o devido lançamento contábil, o RPPS deverá utilizar o valor que efetivamente foi repassado o bem e em nosso parecer, a recomendação é que faça com o valor **R\$ 2.720.650,45 (Dois Milhões, Setecentos e Vinte Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais e Quarenta e Cinco Centavos)**.

Finalizado o lançamento contábil, deverão estes valores serem informados no Demonstrativo de Aplicações e Investimentos de Recursos – DAIR pelos valores contabilizados, **inicialmente, pelos respectivos valores do aporte e, posteriormente, pelos seus respectivos valores de mercado atualizados.**

NOTAS INFORMATIVAS E ORIENTAÇÕES GERAIS:



Finalizados os processos técnicos e burocráticos, são necessárias algumas observações e informações que devem ser atendidos pelo ente federativo e o Regime Próprio de Previdência Social:

- 1- Antes da conclusão do processo e deliberação por parte do conselho administrativo, se faz necessária a verificação de qualquer restrições que possam comprometer a liquidez do ativo em virtude de imposições legais, contrato, acordo, definição no plano diretor, ou que estejam vinculados ou afetados a finalidades específicas, hipótese que se faz necessário a desafetação de forma a tornar o ativo livre para possíveis negociações e ou implementações de mecanismos de monetização futura;
- 2- Fazer previsão legal para que eventuais despesas necessárias aos procedimentos de transferência, manutenção dos imóveis, restaurações, proteções, segurança, tributos etc., mediante consignação em lei, da obrigação pelo custeamento dessas despesas pelo ente federativo. O recurso do RPPS não pode ser utilizado para estes fins;
- 3- Realização anual de novo laudo mercadológico para lançamento nos livros e informações contábeis e devida contabilização no ativo garantidor a ser utilizado nas avaliações atuariais;
- 4- É vedada a utilização em parte ou total do bem a ser aportado para utilização por parte do Poder Executivo, Legislativo, Autarquias e Fundações, exceto, se ocorrer por intermédio de contrato de locação e uso com o pagamento justo de aluguel ao RPPS, sob pena de configuração de prejuízo e utilização indevida, sob as penas da Lei 9717/1998;
- 5- A aprovação de projeto de lei em desconformidade com as orientações e informações fornecidas, não garante a real vinculação do bem patrimonial, sendo inviabilizada a contabilização dos valores;
- 6- Recomendamos que o Instituto de Previdência do Município de SANTA Fé DO SUL busque ao longo dos próximos meses ou anos, realizar estudo técnico para decidir em conjunto com os conselhos do RPPS, qual o caminho a ser tomado e não só, aguardar aumento patrimonial com a denominada especulação imobiliária.

DA CONCLUSÃO TÉCNICA:

Após o devido encaminhamento das ações inciais visando a incorporação do bem patrimonial indicado pela municipalidade, **o parecer é pela viabilidade do aporte dos bens elencados neste documento, desde que cumpridos os rituais normativamente exigidos.**

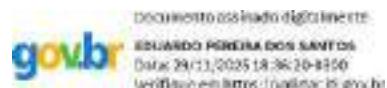
Mencionamos ainda a obrigatoriedade de vinculação por lei específica e somente depois desta



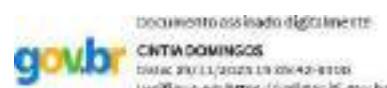
os devidos registros cartoriais os efeitos no Fundo Comum de Previdência poderão ser percebidos.

Sem Mais;

SANTA FÉ DO SUL/SP, 29 de novembro de 2025



Eduardo Pereira dos Santos
Advogado – OAB/SP nº 411.646



Cintia Domingos
Administradora – CRA/SP nº 147.967

ANEXO I

PROJETO DE LEI Nº XXXX, de xx de xxxxxxxxx de 202x

Dispõe sobre o aporte de imóveis ao Regime Próprio de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de SANTA FÉ DO SUL - SP, administrado pelo SANTAFÉPREV – Instituto Municipal de Previdência de SANTA FÉ DO SUL – SP.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de SANTA FÉ DO SUL – SP aprovou, e eu, Francisco Antonio Sardelli, Prefeito do Município de SANTA FÉ DO SUL - SP, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Ficam desafetados para quaisquer outras finalidades e consequentemente autorizado o aporte do seguinte terreno de propriedade da municipalidade de SANTA FÉ DO SUL – SP para o Fundo de Recursos Previdenciários do Regime Próprio dos Servidores do Município de SANTA FÉ DO SUL -SP, gerido pelo SANTAFÉPREV – Instituto de Previdência do Município de SANTA FÉ DO SUL - SP:

- I- Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 01 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;
- II- Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 02 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;
- III- Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 03 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;
- IV- Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 04 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;
- V- Rua Quatro – Lote n. 01B – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;
- VI- Rua Um – Lote n. 01C – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;
- VII- Rua Um – Lote n. 01D – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;
- VIII- Rua Um – Área Institucional 03 – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;
- IX- Rua 16, nº 640 – Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP.

Art. 2º. Para fins de aporte e incorporação ao patrimônio do Fundo de Recursos Previdenciários do RPPS dos servidores públicos municipais de Santa Fé do Sul, os valor dos imóveis constante nos incisos do Artigo 1º, ficam assim estipulado:

- I- Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 01 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;

- VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 156.651,31 (Cento e Cinquenta e Seis Mil, Seiscentos e Cinquenta e Um Reais e Trinta e Um Centavos).
- II- **Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 02 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;**
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 156.719,53 (Cento e Cinquenta e Seis Mil, Setecentos e Dezenove Reais e Cinquenta e Três Centavos).
- III- **Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 03 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;**
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 156.900,32 (Cento e Cinquenta e Seis Mil, Novecentos Reais e Trinta e Dois Centavos).
- IV- **Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 04 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP;**
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 156.963,99 (Cento e Cinquenta e Seis Mil, Novecentos e Sessenta e Três Reais e Noventa e Nove Centavos).
- V- **Rua Quatro – Lote n. 01B – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;**
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 380.745,70 (Trezentos e Oitenta Mil, Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Setenta Centavos).
- VI- **Rua Um – Lote n. 01C – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;**
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 415.026,45 (Quatrocentos e Quinze Mil, Vinte e Seis Reais e Quarenta e Cinco Centavos).
- VII- **Rua Um – Lote n. 01D – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;**
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 380.122,83 (Trezentos e Oitenta Mil, Cento e Vinte e Dois Reais e Oitenta e Três Centavos).
- VIII- **Rua Um – Área Institucional 03 – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP;**
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 425.520,32 (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil, Quinhentos e Vinte Reais e Trinta e Dois Centavos).
- IX- **Rua 16, nº 640 – Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP;**
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 465.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais).

Art. 3. Fica então, aportados a estrutura previdenciária do Regime Próprio de Previdência Social do Município de Santa Fé do Sul, com base nos Artigos 40 e 249 da Constituição Federal e Artigo 55, Inciso III da Portaria 1467/2022, o valor de **R\$ 2.720.650,45 (Dois Milhões, Setecentos e Vinte Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais e Quarenta e Cinco Centavos)**, a serem utilizado como pagamento do plano de amortização de déficit atuarial do ano de 2026, **previsto na Lei Municipal nº xxxxx**, de responsabilidade do órgão Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, ficando a municipalidade e os demais órgãos vinculado, obrigados a providenciarem os pagamento dos valores faltantes, de acordo com o previsto na Portaria 1467/2022.

Art. 4º A guarda e manutenção dos imóveis de que trata o art. 1º continuam sob a responsabilidade das áreas técnicas do Poder Executivo do Município até as suas alienações ou implementação de mecanismos de monetização e ou geração de receitas próprias, independentemente de notificação ou interpelação dos órgãos de fiscalização.

Art. 5º A diretoria executiva do SANTAFÉPREFEVERá, em até um ano contado a partir da vigência desta lei, implementar as medidas necessárias para a alienação dos imóveis, em caráter prioritário, ou a implementação de mecanismos que proporcionem a suas valorizações e geração de receitas próprias compatíveis com a meta atuarial definida para o RPPS, observando a legislação aplicada.

Parágrafo único. O Conselho Administrativo do RPPS deverá acompanhar as medidas de que trata o caput.

Art. 6º O imóvel aportado ao Fundo de Recursos Previdenciários do RPPS de SANTA FÉ DO SUL - SP de que trata esta Lei constituem ativos garantidores do plano de benefícios, devendo ser registrados e mantido em sua contabilidade em conformidade com a legislação de caráter normativo geral que rege a matéria.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de SANTA FÉ DO SUL – SP, em xx de xxxxxxx de 202x.

Prefeito Municipal

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliado:	Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 01 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação de Valor Mercadológico de Venda
Interessado:	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, <u>CNPJ n. 45138070/0001-49</u>



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

Sumário.....	2
1. SOLICITANTE.....	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. Partes da ABNT/NBR.....	4
6. Abreviaturas.....	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	6
REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
Características da Região - Zoneamento.....	8
Sobre a perspectiva de valorização do I.A:	8
10. CONFRONTAÇÕES.....	10
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	10
12. METODOLOGIA UTILIZADA.....	11
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	11
13.1. R1 – Imóvel Referencial 1	11
13.2. R2 – Imóvel Referencial 2	12
13.3. R3 – Imóvel Referencial 3	12
13.4. R4 – Imóvel Referencial 4	13
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	13
14.1. <i>Quanto aos preços do tipo oferta</i>	14
14.2. <i>Resultado auferido</i>	15
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs	15
16. NOTAS	16
17. CONCLUSÃO	17
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 250.000,00	17
18. ANEXOS	18
18.1. <i>Curriculum do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer</i>	18

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP, CEP 15.775/000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA** do terreno situado à **ÁREA INSTITUCIONAL 01 – com área de 1.377,76m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia**, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, inscrita no CNPJ sob o número 45.138.070/0001-49, imóvel este descrito nos termos da **matrícula nº 45.902** do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 116490



4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente*”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando- se o artigo 6º, o qual versa que “*A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis*”.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno;

A. T.C - Área Total construída;

A.C - Idade aparente da construção;

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Art. - Artigo;

AT - Área do terreno;

C.M2 - Custo por metro quadrado;

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;



DTC – Depreciação por Tempo de Construção;

IA - Imóvel em Avaliação;

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano;

M² - Metro quadrado;

MG - Média geral;

NBR - Normas Brasileiras;

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

R - Referenciais;

R.F.D - Resultado do fator de depreciação;

TG - Total Geral;

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação;

V.L - Valor da locação;

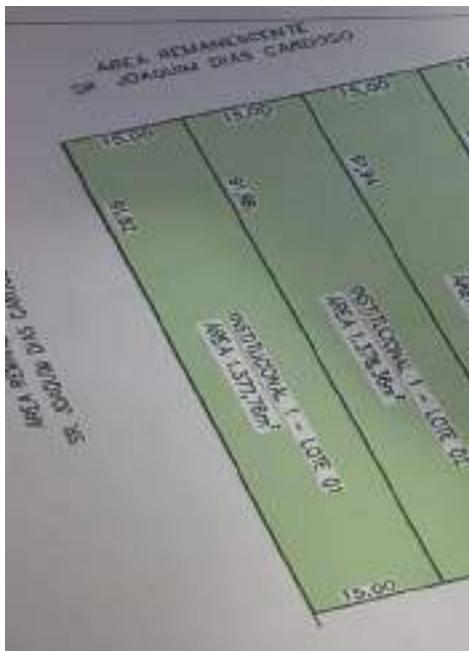
V.M - Valor médio;

V.V - Valor de venda.

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 01 – com área de 1.377,76m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.902 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos:

“Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 91,88 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 02; pelo lado esquerdo, medindo 91,82 metros, confronta com a área remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.377,76m².“



Acima foto do I.A na planta do Residencial (com as medidas destacadas)



Acima foto da planta quadra do Residencial com destaque na Cor Amarela o I.A.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in loco", no dia 27/10, analisado a localização exata do I.A e suas divisas, onde atualmente não possui qualquer finalidade definida ou explorada pela Prefeitura de Santa Fé do Sul, tratando-se de um terreno livre e desocupado, sem qualquer benfeitoria.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliado.

Sobre o Terreno

Testada	Topografia	Muro	Esquina	Implantação	Uso	Superfície	Posição
15,00m	Aclividade de 15%	Não	Não	Pavimentação Asfáltica	Residencial	Seco	Em Nível

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de quem da Rua Um olha para o I.A

VISTA ÁREA GERAL DO IMÓVEL/RESIDENCIAL SANTA JULIA



Características da Região - Zoneamento

O imóvel avaliado está localizado na Rua Quatro, local que apresenta as características descritas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento P.M Santa Fé do Sul: Residencial Principal Estrada próxima do I.A: Estrada Vicinal Agenor Fiovarante Silvestrini

Sobre a perspectiva de valorização do I.A:

A área de 1.377,76 m² localizada no Loteamento Residencial Santa Julia, na cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, apresenta um grande potencial de valorização nos próximos anos, embasadas por alguns pontos abaixo descritos:

1. Localização atraente e contato com a natureza:

Santa Fé do Sul é uma cidade com forte apelo turístico e ambiental (rios, represas e áreas verdes), o que atrai moradores que buscam qualidade de vida e quem investe em imóveis de lazer e segunda residência — fatores que costumam pressionar os preços dos terrenos na região.

2. Expansão de loteamentos e oferta estruturada:

A cidade tem recebido diversos loteamentos novos com infraestrutura completa (ruas pavimentadas, rede de água/energia, áreas de lazer), o que sinaliza demanda por terrenos e também eleva o padrão da oferta local — isso tende a valorizar lotes em loteamentos com boa infraestrutura como o Residencial Santa Júlia.

3. Investimentos públicos em infraestrutura:

Obras municipais recentes e projetos de asfaltamento e recuperação de estradas vicinais melhoraram o acesso e conectividade entre bairros e com rodovias próximas — obras públicas desse tipo normalmente aumentam a atratividade de terrenos próximos e reduzem custos logísticos para quem constrói.

4. Crescimento da demanda local por habitação e serviços:

Notícias e análises locais apontam que o mercado imobiliário de Santa Fé do Sul vem se destacando pela procura crescente, seja por residentes fixos, seja por investidores — maior procura com oferta limitada costuma gerar valorização. Fonte: oportunidades.santafedosul.com.br

5. Proximidade a empreendimentos e polos urbanos:

Quando um terreno fica perto de polos de serviços (comércio, escolas, áreas de lazer) ou de outros loteamentos consolidados, tende a ficar mais valorizado por facilitar vida diária e por tornar o imóvel mais atrativo para compra ou locação. Em Santa Fé do Sul há movimentação de incorporadoras e loteadoras tornando certas regiões mais procuradas.

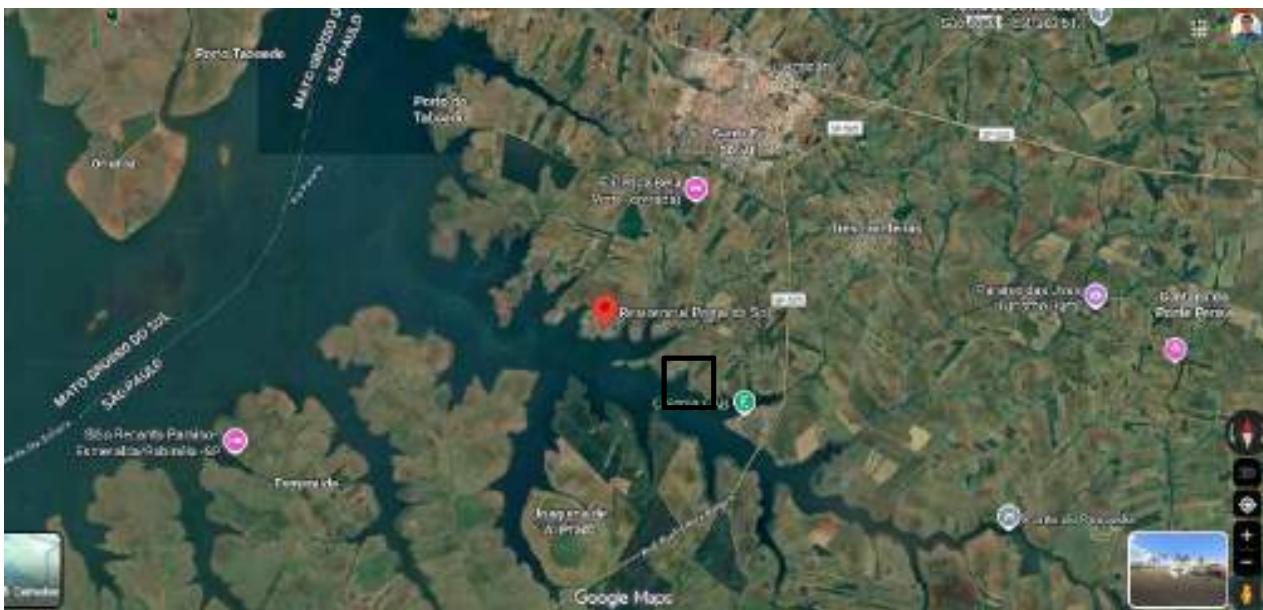
6. Potencial para uso misto (residencial + lazer / investimento):

Terrenos em loteamentos que combinam fácil acesso ao rio/represa, boa infraestrutura e proximidade urbana funcionam bem tanto para quem quer construir casa de veraneio quanto para quem busca investimento (venda futura ou locação curta/temporada), diversificando as fontes de demanda e sustentando a valorização.

Cenário do município – Santa Fé do Sul (SP):

Para embasar a valorização, destacam-se alguns dados do município que reforçam o cenário favorável:

- População estimada de **36.098 habitantes** em 2024. Fonte: ibge.gov.br+3Portal017+3informamais.com.br+3
- Área territorial de aproximadamente **206,54 km²** (2024) e densidade demográfica de cerca de 168,46 hab/km². Fonte: ibge.gov.br+1
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de **0,784** (dados UNDP/2010) Fonte: UNDP+1
- PIB per capita de cerca de R\$ **41.007,46** em 2021. Fonte: [segundo IBGE](http://(segundo)IBGE)
- A cidade é classificada como “Estância Turística”, o que reforça o apelo de lazer, turismo e qualidade de vida. Fonte: es.wikipedia.org+1
- A cidade apresenta destaque em saúde e qualidade de vida: por exemplo, figurou entre os 50 municípios com melhores indicadores de saúde segundo ranking da consultoria Urban Systems. Fonte: informamais.com.br



Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet
Rede de água

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 45.902 do Oficial de Registro de Imóveis do município de Santa Fé do Sul/SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Coordenadas Geográficas: -20.272692190736006, -50.945094786728454

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (Cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

13.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Rua Tucunaré - R\$ 400.000,00 – 1.800,00 M²
Imóvel a venda com Paulani - Tel. 17. 99704-3009

13.2. R2 – Imóvel Referencial 2

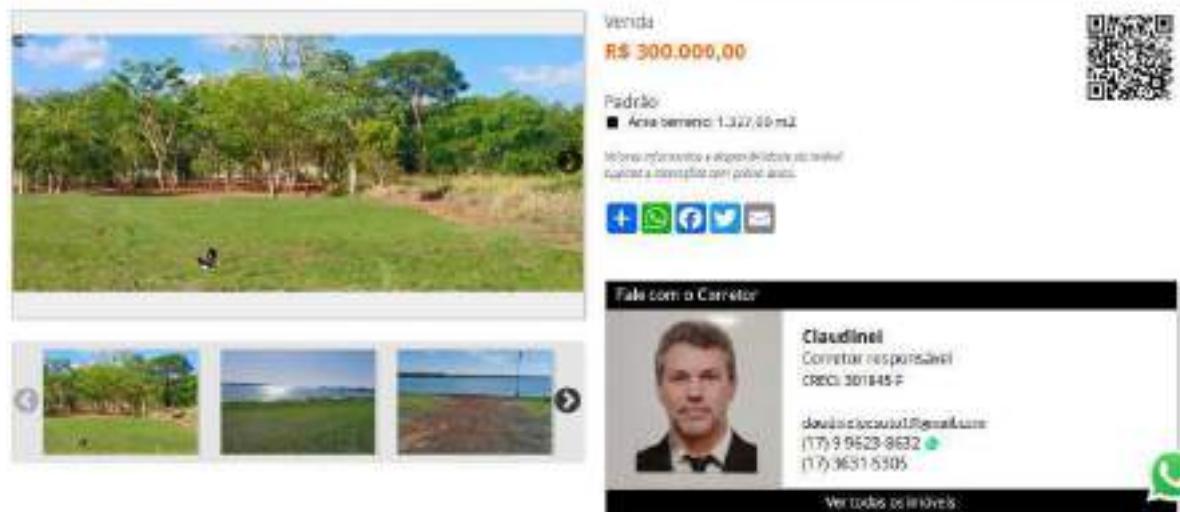


Santa Julia Residencial - R\$ 280.000,00 – 1.370,00M²
Imóvel a venda na Imobiliária JM Santa Fé – Tel. 17. 3661-6003

13.3. R3 – Imóvel Referencial 3

REF: 280 – Terrenos

Rua Projetada A, S/N – Rua Projetada A – Residencial Santa Júlia – Santa Fé do Sul – SP – CEP: 15775-000



venda
R\$ 300.000,00

Padrão
■ Área terreno: 1.327,00 m²

Ver mais informações e imagens de todos os imóveis
Acessar a internet pelos links presentes abaixo.

[+](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#)

Tale com o Corretor

 **Claudienei**
Corretor responsável
CRECI 301845-F
claudienei.santafelocais@gmail.com
(17) 9 9923-8632 
(17) 3631-5305 

[Ver todos os imóveis](#)

Rua Projetada - R\$ 300.000,00 – 1.327,00 M²
Imóvel à venda no portal Santa Fé Imobiliária – Tel. 17. 99623-8632

13.4. R4 – Imóvel Referencial 4



Rua Tucunaré Lote 07 Quadra 03 - R\$ 280.000,00 – 1.200,00 M²
Imóvel à venda direto com a proprietária MARA - Tel. 17. 99704-7255

13.5. R5 - Imóvel Referencial 5



Santa Julia - R\$ 200.000,00 – 2.004,00 M²
Imóvel à venda direto com o proprietário Donizete - Tel. 17. 99607-7074

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Na avaliação de imóveis, a comparação com propriedades similares desempenha um papel fundamental para determinar o valor justo. No entanto, a ausência de semelhança direta

entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliado demandou a aplicação de cálculos específicos para garantir a obtenção de valores comparativos mais precisos. Isso foi necessário para estabelecer uma base de comparação mais homogênea e condizente com a realidade.

Para alcançar essa homogeneidade entre os imóveis referenciais e o imóvel em avaliação, foram realizadas adaptações e ajustes por meio de cálculos específicos. Esses cálculos visaram normalizar as diferenças entre as propriedades, levando em conta variáveis como tamanho, localização, características estruturais e outros fatores relevantes para a determinação do valor.

Durante o processo de comparação, se identificou a necessidade de excluir amostras específicas, no caso o I.R 01, devido a falta de similitude entre as demais amostras dos I.R em relação ao I.A.

Abaixo estão apresentados os cálculos detalhados que compõem as amostras dos imóveis referenciais (I.R) em relação ao imóvel em avaliação (I.A.). Esses cálculos foram essenciais para estabelecer uma base comparativa mais precisa e relevante para a conclusão da avaliação.

É importante ressaltar que a precisão e a exatidão desses cálculos são fundamentais para assegurar uma avaliação justa e confiável do imóvel em questão, levando em consideração todos os elementos que influenciam o seu valor no mercado imobiliário.

14.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor diferenciado para adequá-los ao valor de mercado.

Neste caso em tela, para aplicação do “Fator redutor de negociação” diferenciado, observa-se por este subscritor que o I.A possui baixa liquidez, diante de um mercado desaquecido, principalmente por atualmente ter uma alta taxa de juros para o crédito imobiliário, com condições macroeconômicas desfavoráveis, com demanda reduzida para o tipo de imóvel, com indicadores locais que mostram prazos alongados para absorção de imóveis similares, reforçando a baixa liquidez.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preço e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{\text{Valor Anunciado} \times 25}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de **25% (vinte e cinco por cento)** deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada na coluna “Área Terreno (m²)”.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)					
Endereço do IA:		ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Rua Tucunaré do Residencial Santa Júlia		Cidade/UF: São Paulo/SP	
Terreno [m ²]:		1.377,76			
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:					
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fase de pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação
R1			Anúncio		
R2	Santa Júlia Residencial	1.261,00	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ -(70.000,00)
R3	Rua Projatade	1.327,00	Anúncio	R\$ 300.000,00	R\$ -(75.000,00)
R4	Rua Tucunaré	1.200,00	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ -(70.000,00)
R5	Santa Júlia Residencial	2.004,00	Anúncio	R\$ 300.000,00	R\$ -(50.000,00)
R6			Anúncio		R\$ -
R7			Anúncio		R\$ -
R8			Anúncio		R\$ -
R9			Anúncio		R\$ -
R10			Anúncio		R\$ -
				Total:	R\$ 519,84
		Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):		R\$	154,96

14.2. Resultado auferido

Considerando a metragem de terreno do imóvel avaliado e multiplicando-se pelo valor médio do metroquadrado de terreno (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 213.499,34
--	----------------

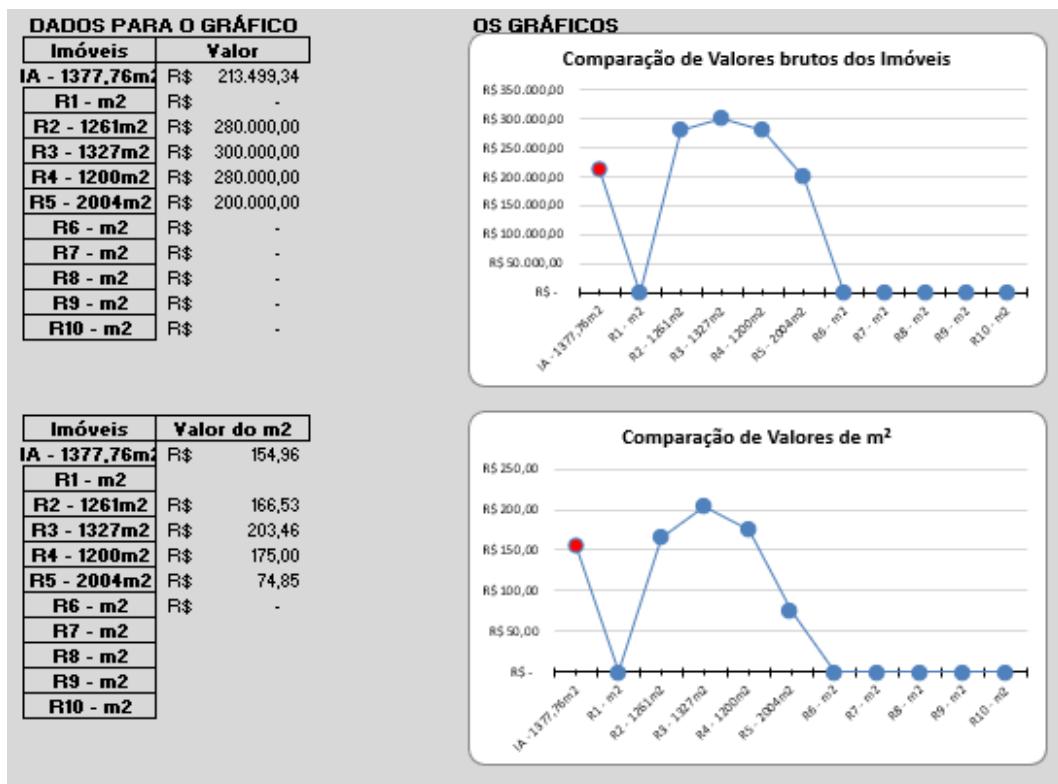
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, sejado imóvel avaliando,sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam no mesmo município do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00
(Duzentos e Treze Mil Reais).**

Portratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente;

 Assinei nesse ato e faço digitalmente
FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
Data: 25/11/2025 16:03:04-0300
Verifique em <https://validar.cti.gov.br>

Fernando Brajão Romão
Creci-SP 122081-F; CNAI 38193

18. ANEXOS

18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: Fernando Brajão Romão
- Qualificação: Corretor de Imóveis e Avaliador de Imóveis
- CRECI: 122081-F - 2ª Região (São Paulo)
- Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário CNAI nº 38193
- Endereço: Av. Tabelião Passarella, 272 – Centro – Mairiporã/SP CEP 07600-027
- Telefone: (11) 99906-1292

Habilidades Profissionais e Experiência.

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.



Anexo V

C O F E C I

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernando Brajao Romao, CPF nº 34211801805, RG nº 26440974-7 SSP/SP, CRECI nº 122081, Endereço: Tabeliao Passarella 272 Centro, Mairipora-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL/SP

MAIRIPORA-SP , 10 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116490



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 116490, 10 de Novembro de 2025



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI/SP Nº 122081-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **640C230C58**

Data/hora de emissão: **1 de novembro de 2025 às 14h24m47s**

Válida até: **14h24m47s de 1 de dezembro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

18.2. Matrícula do Imóvel

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://matriculador-web.onn.org.br/licitacao/UDP0-N0K0X-7DHNW-PD5Q5>



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTROS - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA - CNS 11.871-8

CERTIDÃO
(Decreto 1905 - art. 19, § 1º, da L. n. 6.012/73)



Comarca de Santa Fé do Sul
Sexta feira 13 de Setembro de 2023

Oficial de Registro de Imóveis
JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
Código Nacional de Serventia 11.871-8

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0045902-06

Santa Fé do Sul, 13 de Setembro de 2023

DENOMINAÇÃO: LOTE 01 - ÁREA INSTITUCIONAL 1.
LOCALIZAÇÃO: RUA TUCUNARÉ- RESIDENCIAL SANTA JULIA.
MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul -SP.

CARACTERÍSTICAS: Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente com a Rua Tucunaré; pelo lado direito, da qual da Rua Olha para o imóvel, medindo 91,88 metros, confronta com o Institucional 1- Lote 02; pelo lado esquerdo, medindo 91,82 metros, confronta com a Área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a Área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.377,76 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Coronel Antônio Prado, nº 1618, em Santa Fé do Sul-SP.

REGISTRO ANTERIOR: abertura da Matrícula nº 45.148, de 09 de setembro de 2022, desta Serventia. Eu, Eilton Jones Ferreira, Escrivente, formulei e digitali; e Eu, Christiane de Almeida Rabelo Góis, 1º Substituto do Oficial, conferi e subscreveu. (Preenchimento nº 138.187, de 21 de Agosto de 2023) (Selos Digitais nº 1197193F19A00000146690239)

"AV.01/IM.46.902". Em 13 de Setembro de 2023. (Preenchimento nº 138.187, de 21 de agosto de 2023) - CADASTRO MUNICIPAL - Extrai-se da Certidão emitida pelo Município de Santa Fé do Sul-SP, de 14 de Julho de 2023, relativa ao/ao venal atuar do imóvel desta Matrícula, que só está cadastrado no Município com o nº 1279123. Eu, Eilton Jones Ferreira, Escrivente, formulei e digitali; e Eu, Christiane de Almeida Rabelo Góis, 1º Substituto do Oficial, conferi e subscreveu. (Selos digitais nº 1197193F19A00000146690239)

"AV.02/IM.46.902". Em 07 de Novembro de 2023. (Preenchimento nº 138.877, de 04 de outubro de 2023) - DEBAIXETAÇÃO - Peço requerimento do proprietário, de 27 de setembro de 2023, nos termos da Lei Municipal nº 4.537, de 26 de setembro de 2023 e demais documentos que foram digitalizados nesta Serventia, averba-se que o imóvel desta Matrícula foi DEBAIXETADO de sua finalidade, área institucional (atualmente Domínio Público); passando a Bem Doméstico do proprietário. Eu, José Mário Pinto Pavon, Escrivente Coordenador, formulei e digitali; e Eu, Christiane de Almeida Rabelo Góis, 1º Substituto do Oficial, conferi e subscreveu. (Selos digitais nº 1197193F19A00000146690239)

saeC

119719.2.0045902-06

Pag: 1/1



VALIDAR NO
SISTEMA DOCUMENTO

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ontr.org.br/index/UDP8G-N8K8X-7DHNW-FCQ5W>

CERTIDÃO - Pedido: 70217		CUSTAS
CERTIFICO: P. DOK. FR. que o presente certidão de mandado N.º 88888, foi encaminhado à forma de documento eletrônico, mediante utilização de certificação digital autenticada pela CP-Brasil nos termos da Lei Federal nº 12.300/2010, e que é de competência da Promotoria P.º 2.200-2, de 24 de Agosto de 2021. Remata a entrega jurídica ao endereço a ultimo dia útil anterior à data de expedição.		R\$ 81
PERÍODO DE VALIDADE:		Confirmação feita por: Jean Marcin Peix Paulon Assinante
Para fins do disposto no art. 4º da Lei nº 12.300/2010, e nos "1ºs" do art. 12 do Cap. XVII do Documento Unificado, o presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.		
Santa Fé do Sul, 06 de novembro de 2023		



SELO DIGITAL

1197193F30E0000910966823X

Para conferir a procedência deste documento entre em contato com o
CPF Cadastrado ou acesse o ambiente eletrônico <https://saec.ontr.com.br/>

SAEC

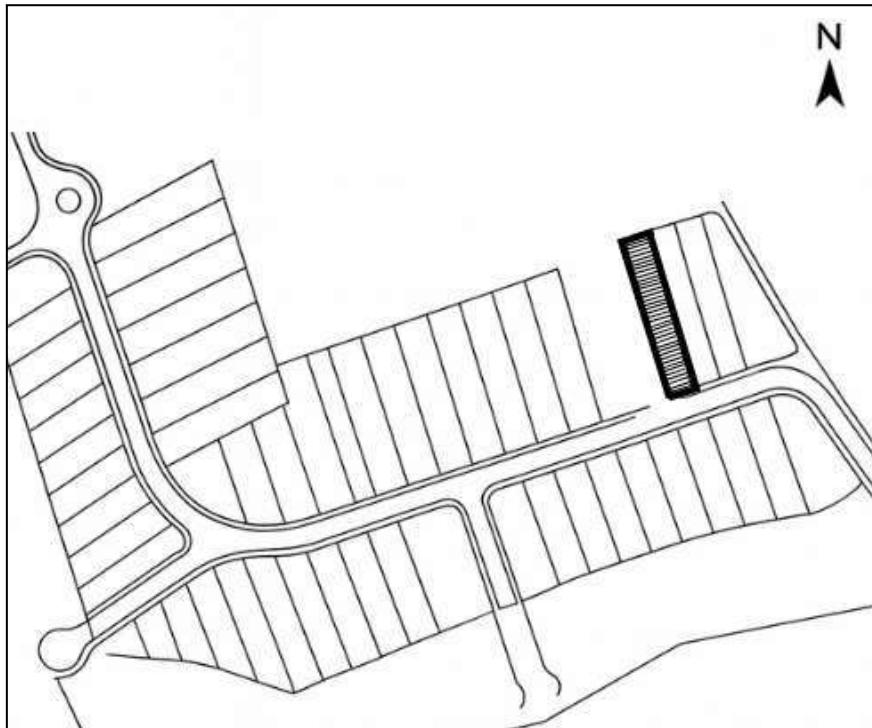
ONTR

Documentos assinados eletronicamente
vêm com certificação digital.

MEMORIAL DESCRIPTIVO

Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 01
Residencial Santa Júlia
Santa Fé do Sul – SP

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica –
PTAM 116490



Representação sem escala



Vista aérea do imóvel

1. Características do Imóvel

- **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
 - **CNPJ:** 45.138.070/0001-49
- **Tipo:** Terreno institucional / lote urbano
- **Situação:** Terreno livre, desocupado, não edificado e sem benfeitorias
- **Área total:** 1.377,76 m²
- **Matrícula:** nº 45.902
- **Topografia:** Aclive aproximado de 15%
- **Superfície:** Seca, sem indícios de alagamento
- **Implantação:** Em nível, sem construções
- **Muro / fechamento:** Não possui
- **Pavimentação:** Rua pavimentada
- **Infraestrutura disponível:**
 - Rede de água
 - Rede de energia elétrica
 - Rede de internet e telefonia
 - Pavimentação asfáltica
 - Iluminação pública

2. Localização

Endereço: Rua Tucunaré – Área Institucional 01

Bairro: Residencial Santa Júlia

Município: Santa Fé do Sul – SP

Coordenadas Geográficas: -20.272692190736006, -50.945094786728454

O imóvel está inserido em loteamento residencial consolidado, com infraestrutura completa e proximidade a áreas verdes, represa e pontos de interesse turístico, reforçando seu potencial de valorização.

3. Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel avaliado encontra-se classificado na **Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPRBD)**, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Fé do Sul, instituído pela **Lei Complementar nº 360/2022**, com alterações posteriores.

A ZPRBD caracteriza-se por áreas destinadas a ocupações residenciais de menor adensamento, priorizando baixa verticalização, maior permeabilidade do solo e equilíbrio entre edificações e áreas livres. Em conformidade com a Tabela 3 – Parâmetros para Ocupação do Solo (Anexo 3 da LC 360/2022), aplicam-se ao lote os seguintes índices urbanísticos:

Parâmetro Urbanístico	Especificação / Valor
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo: 0,05 / Máximo: 0,50
Taxa de Ocupação (TO)	60% (máxima)
Taxa de Permeabilidade (TP)	20% (mínima)
Recuo Frontal	5,00 m
Recuos Laterais	1,50 m (cada lateral)
Recuo de Fundos	1,50 m
Gabarito / Altura	Não explicitamente limitado; condicionado ao CA
Uso Predominante	Residencial unifamiliar / baixa densidade
Observação	Para imóveis institucionais inseridos na zona, aplicam-se os mesmos índices, salvo diretrizes específicas emitidas pelo Município.

Tais parâmetros orientam e limitam a implantação de edificações futuras, garantindo baixa densidade construtiva e adequação ao caráter residencial predominante da zona. Para imóveis institucionais localizados dentro de zonas residenciais, permanecem válidos os mesmos índices urbanísticos, exceto quando houver diretrizes específicas emitidas pelo município.

4. Descrição do Terreno (confrontações)

Conforme Matrícula nº **45.902**

- **Frente:** 15,00m – para a Rua Tucunaré
- **Lateral direita:** 91,88 m – confrontando com Área Institucional 1 – Lote 02
- **Lateral esquerda:** 91,82 m – confrontando com a área remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso
- **Fundos:** 15,00m – confrontando com área remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso
- **Área total:** 1.377,76 m²

5. Condições da Vistoria

Vistoria realizada **in loco** em 27/10/2025.

Conforme constatado no relatório:

- Terreno totalmente livre e desocupado;
- Ausência de qualquer construção ou ocupação irregular;
- Identificação clara das divisas conforme planta do loteamento;
- Topografia com acíope médio, dentro do padrão local;
- Vias pavimentadas e infraestrutura urbana completa no entorno;

6. Características da Região

O Residencial Santa Júlia apresenta:

- Bairro residencial consolidado, com predominância de uso habitacional;
- Vias pavimentadas e acesso facilitado;
- Proximidade a áreas verdes, represa e pontos turísticos;
- Acesso próximo à Estrada Vicinal Agenor Fiovarante Silvestrini;

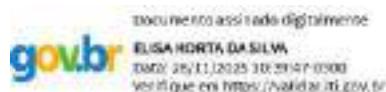
Perspectiva de valorização: Segundo análise do laudo técnico, a região apresenta forte potencial de valorização em razão do crescimento de novos loteamentos com infraestrutura completa, do turismo e da qualidade de vida associados à represa e às áreas naturais, dos investimentos públicos recentes em pavimentação e acessos, do aumento significativo na procura por terrenos na cidade, da atração de investidores e loteadoras, bem como do potencial para uso residencial, de lazer ou para investimentos sazonais.

7. Valor Avaliado

Conforme Parecer Técnico - **PTAM 116490**

Valor de mercado estimado: R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais)

Mairiporã, 19 de novembro de 2025



Arq. Elisa Horta da Silva
CAU A133562-6



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16284668

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ELISA HORTA DA SILVA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 413.XXX.XXX-74
Nº do Registro: 00A1335626

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16284668I00CT001
Data de Cadastro: 17/11/2025
Data de Registro: 17/11/2025

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 23385040 Pago em: 17/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$625,00

CPF/CNPJ: 45.XXX.XXX/0001-49
Data de Início: 17/11/2025
Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil CEP: 15775000
Tipo Logradouro: RUA Nº: LOTE 01
Logradouro: TUCUNARE Complemento:
Bairro: RESIDENCIAL SANTA JÚLIA Cidade/UF: SANTA FÉ DO SUL/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 1.377,76
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsável Técnico pelo Memorial Descritivo para composição de Laudo Mercadológico.

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM116490.
Responsável pelo parecer de avaliação: Fernando Brajão Romão. Creci-SP 122081-F; CNAI 38193.

Endereço: Rua Tucunaré - Área Institucional 01
Bairro: Residencial Santa Júlia
Município: Santa Fé do Sul - SP
Coordenadas Geográficas: -20.272692190736006, -50.945094786728454



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16284668I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul	INICIAL	17/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ELISA HORTA DA SILVA, registro CAU nº 00A1335626, na data e hora: 2025-11-17 19:36:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

Documento assinado digitalmente
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
DATA: 17/11/2025 19:36:58
Verifique em <https://validar.rtt.gov.br>



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 21/11/2025 às 18:16:37 por: siccau, ip 10.244.5.244.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliado:	Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 02 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação de Valor Mercadológico de Venda
Interessado:	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, CNPJ n. 45138070/0001-49



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

Sumário.....	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	3
4. Partes da ABNT/NBR	4
5. Abreviaturas	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	7
 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	 7
Características da Região - Zoneamento	8
Sobre a perspectiva de valorização do I.A:	8
10. CONFRONTAÇÕES.....	10
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	10
12. METODOLOGIA UTILIZADA	11
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	11
13.1. <i>R1 – Imóvel Referencial 1</i>	11
13.2. <i>R2 – Imóvel Referencial 2</i>	12
13.3. <i>R3 – Imóvel Referencial 3</i>	12
13.4. <i>R4 – Imóvel Referencial 4</i>	13
13.5. <i>R5 - Imóvel Referencial 5</i>	13
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	14
14.1. <i>Quanto aos preços do tipo oferta</i>	15
14.2. <i>Resultado auferido</i>	16
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	16
16. NOTAS.....	17
17. CONCLUSÃO	18
 VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00.....	 18
18. ANEXOS	19
18.1. <i>Curriculum do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer</i>	19

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP, CEP 15.775/000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA** do terreno situado à **ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 02 com área de 1.378,36m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia**, de propriedade de **Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP**, inscrita no CNPJ sob o número 45.138.070/0001-49, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.903 do Oficial de Registro de Imóveis de **Santa Fé do Sul/SP**.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 116491



4. COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente*”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “*A elaboração de Parecer*



Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

4. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

5. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno;

A. T.C - Área Total construída;

A.C - Idade aparente da construção;

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Art. - Artigo;

AT - Área do terreno;

C.M2 - Custo por metro quadrado;



CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;

DTC – Depreciação por Tempo de Construção;

IA - Imóvel em Avaliação;

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano;

M² - Metro quadrado;

MG - Média geral;

NBR - Normas Brasileiras;

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

R - Referenciais;

R.F.D - Resultado do fator de depreciação;

TG - Total Geral;

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação;

V.L - Valor da locação;

V.M - Valor médio;

V.V - Valor de venda.

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 02 com área de 1.378,36m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.903 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos:

“Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo

91,94 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 03; pelo lado esquerdo, medindo 91,88 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 01; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.378,36m².”



Acima foto do I.A na planta do Residencial (com as medidas destacadas)



Acima foto da planta quadra do Residencial com destaque na Cor Amarela o I.A.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco", no dia 27/10/2025, analisado a localização exata do I.A e suas divisas, onde atualmente não possui qualquer finalidade definida ou explorada pela Prefeitura de Santa Fé do Sul, tratando-se de um terreno livre e desocupado, sem qualquer benfeitoria.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Testada	Topografia	Muro	Esquina	Implantação	Uso	Superfície	Posição
15,00m	Aclividade de 15%	Não	Não	Pavimentação Asfáltica	Residencial	Seco	Em Nível

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de quem da Rua Um olha para o I.A

VISTA ÁREA GERAL DO IMÓVEL/RESIDENCIAL SANTA JULIA



Características da Região - Zoneamento

O imóvel avaliado está localizado na Rua Tucunaré, local que apresenta as características descritas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento P.M Santa Fé do Sul: Residencial Principal Estrada próxima do I.A: Estrada Vicinal Agenor Fiovarante Silvestrini

Sobre a perspectiva de valorização do I.A:

A área de 1.378,36 m² localizada no Loteamento Residencial Santa Julia, na cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, apresenta um grande potencial de valorização nos próximos anos, embasadas por alguns pontos abaixo descritos:

1. Localização atraente e contato com a natureza:

Santa Fé do Sul é uma cidade com forte apelo turístico e ambiental (rios, represas e áreas verdes), o que atrai moradores que buscam qualidade de vida e quem investe em imóveis de lazer e segunda residência — fatores que costumam pressionar os preços dos terrenos na região.

2. Expansão de loteamentos e oferta estruturada:

A cidade tem recebido diversos loteamentos novos com infraestrutura completa (ruas pavimentadas, rede de água/energia, áreas de lazer), o que sinaliza demanda por terrenos e também eleva o padrão da oferta local — isso tende a valorizar lotes em loteamentos com boa infraestrutura como o Residencial Santa Júlia.

3. Investimentos públicos em infraestrutura:

Obras municipais recentes e projetos de asfaltamento e recuperação de estradas vicinais melhoram o acesso e conectividade entre bairros e com rodovias próximas — obras públicas desse tipo normalmente aumentam a atratividade de terrenos próximos e reduzem custos logísticos para quem constrói.

4. Crescimento da demanda local por habitação e serviços:

Notícias e análises locais apontam que o mercado imobiliário de Santa Fé do Sul vem se destacando pela procura crescente, seja por residentes fixos, seja por investidores — maior procura com oferta limitada costuma gerar valorização. Fonte: ojornaldesantafedosul.com.br

5. Proximidade a empreendimentos e polos urbanos:

Quando um terreno fica perto de polos de serviços (comércio, escolas, áreas de lazer) ou de outros loteamentos consolidados, tende a ficar mais valorizado por facilitar vida diária e por tornar o imóvel mais atrativo para compra ou locação. Em Santa Fé do Sul há movimentação de incorporadoras e loteadoras tornando certas regiões mais procuradas.

6. Potencial para uso misto (residencial + lazer / investimento):

Terrenos em loteamentos que combinam fácil acesso ao rio/rempresa, boa infraestrutura e proximidade urbana funcionam bem tanto para quem quer construir casa de veraneio quanto para quem busca investimento (venda futura ou locação curta/temporada), diversificando as fontes de demanda e sustentando a valorização.

Cenário do município – Santa Fé do Sul (SP):

Para embasar a valorização, destacam-se alguns dados do município que reforçam o cenário favorável:

- População estimada de **36.098 habitantes** em 2024. Fonte: [ibge.gov.br+3Portal
017+3informamais.com.br+3](http://ibge.gov.br+3Portal017+3informamais.com.br+3)
- Área territorial de aproximadamente **206,54 km²** (2024) e densidade demográfica de cerca de 168,46 hab/km². Fonte: ibge.gov.br+1
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de **0,784** (dados UNDP/2010) Fonte: UNDP+1
- PIB per capita de cerca de R\$ **41.007,46** em 2021. Fonte: segundo IBGE

- A cidade é classificada como “Estância Turística”, o que reforça o apelo de lazer, turismo e qualidade de vida. Fonte: es.wikipedia.org+1
- A cidade apresenta destaque em saúde e qualidade de vida: por exemplo, figurou entre os 50 municípios com melhores indicadores de saúde segundo ranking da consultoria Urban Systems. Fonte: informamais.com.br



Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet
Rede de água

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 45.903 do Oficial de Registro de Imóveis do município de Santa Fé do Sul/SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Foto aérea em destaque o I.A.

Coordenadas Geográficas: -20.272663994614593, -50.94487221105215

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (Cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

13.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Rua Tucunaré - R\$ 400.000,00 – 1.800,00 M²
Imóvel a venda com Paulani - Tel. 17. 99704-3009

13.2. R2 – Imóvel Referencial 2

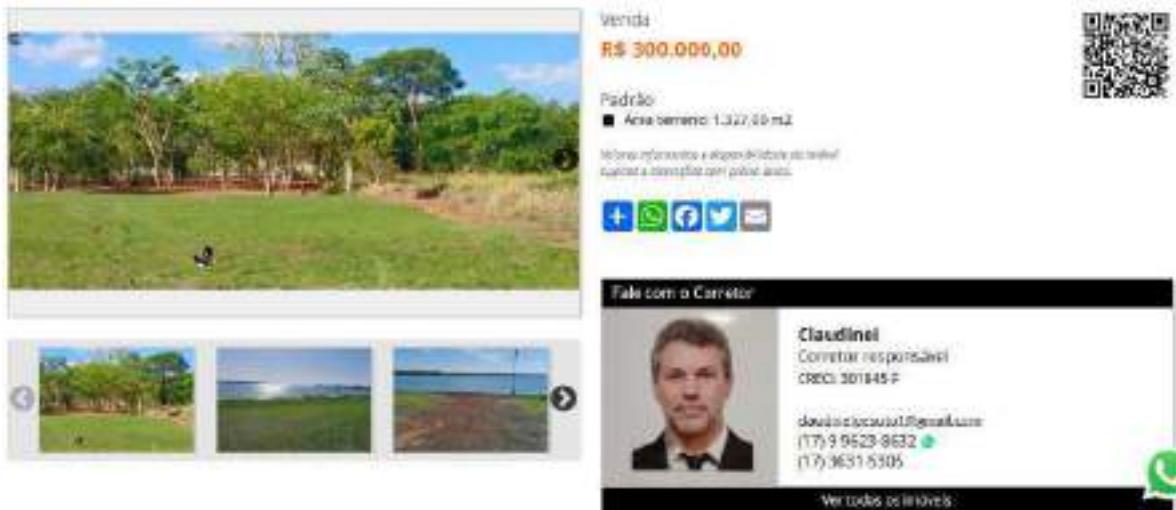


Santa Julia Residencial - R\$ 280.000,00 – 1.370,00M²
Imóvel a venda na Imobiliária JM Santa Fé – Tel. 17. 3661-6003

13.3. R3 – Imóvel Referencial 3

REF: 280 – Terrenos

Rua Projetada A, S/N – Rua Projetada A - Residencial Santa Júlia – Santa Fé do Sul – SP – CEP: 15775-000



venda
R\$ 300.000,00

Padrão
■ Área terreno: 1.327,00 m²

Ver mais informações e imagens de todos os imóveis
Acessar a internet com o seu dispositivo.

+

Fale com o Corretor

**Claudiene**
Corretor responsável
CRECI 301845-F

claudiene.silveira1@gmail.com
(17) 9 99623-8632 
(17) 36315305

 Ver todos os imóveis

Rua Projetada - R\$ 300.000,00 – 1.327,00 M²
Imóvel à venda no portal Santa Fé Imobiliária – Tel. 17. 99623-8632

13.4. R4 – Imóvel Referencial 4



Rua Tucunaré Lote 07 Quadra 03 - R\$ 280.000,00 – 1.200,00 M²
Imóvel à venda direto com a proprietária MARA - Tel. 17. 99704-7255

13.5. R5 - Imóvel Referencial 5



Santa Julia - R\$ 200.000,00 – 2.004,00 M²
Imóvel à venda direto com a proprietário Donizete - Tel. 17. 99607-7074

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Na avaliação de imóveis, a comparação com propriedades similares desempenha um papel fundamental para determinar o valor justo. No entanto, a ausência de semelhança direta entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliado demandou a aplicação de cálculos específicos para garantir a obtenção de valores comparativos mais precisos. Isso foi necessário para estabelecer uma base de comparação mais homogênea e condizente com a realidade.

Para alcançar essa homogeneidade entre os imóveis referenciais e o imóvel em avaliação, foram realizadas adaptações e ajustes por meio de cálculos específicos. Esses cálculos visaram normalizar as diferenças entre as propriedades, levando em conta variáveis como tamanho, localização, características estruturais e outros fatores relevantes para a determinação do valor.

Durante o processo de comparação, se identificou a necessidade de excluir amostras específicas, no caso o I.R 01, devido a falta de similitude entre as demais amostras dos I.R em relação ao I.A.

Abaixo estão apresentados os cálculos detalhados que compõem as amostras dos imóveis referenciais (I.R) em relação ao imóvel em avaliação (I.A.). Esses cálculos foram essenciais para estabelecer uma base comparativa mais precisa e relevante para a conclusão da avaliação.

É importante ressaltar que a precisão e a exatidão desses cálculos são fundamentais para assegurar uma avaliação justa e confiável do imóvel em questão, levando em consideração todos os elementos que influenciam o seu valor no mercado imobiliário.

14.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor diferenciado para adequá-los ao valor de mercado.

Neste caso em tela, para aplicação do “Fator redutor de negociação” diferenciado, observa-se por este subscritor que o I.A possui baixa liquidez, diante de um mercado desaquecido, principalmente por atualmente ter uma alta taxa de juros para o crédito imobiliário, com condições macroeconômicas desfavoráveis, com demanda reduzida para o tipo de imóvel, com indicadores locais que mostram prazos alongados para absorção de imóveis similares, reforçando a baixa liquidez.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preço e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{\text{Valor Anunciado} \times 25}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de **25% (vinte e cinco por cento)** deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada na coluna “Área Terreno (m²)”.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:				Cidade/UF:		
Terreno (m²):				Santa Fé do Sul/SP		
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte de pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor do mercado do m²
R1	Rua Tucunare	1.800,00	Anúncio	R\$ -	-	
R2	Santa Julia Residencial	1.261,00	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ (70.000,00)	R\$ 166,53
R3	Rua Projetada	1.327,00	Anúncio	R\$ 300.000,00	R\$ (75.000,00)	R\$ 203,46
R4	Rua Tucunaro	1.200,00	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ (70.000,00)	R\$ 175,00
R5	Santa Julia Residencial	2.004,00	Anúncio	R\$ 200.000,00	R\$ (50.000,00)	R\$ 74,85
R6			Anúncio	R\$ -	-	
R7			Anúncio	R\$ -	-	
R8			Anúncio	R\$ -	-	
R9			Anúncio	R\$ -	-	
R10			Anúncio	R\$ -	-	
				Total:	R\$	R\$ 613,84
						R\$ 154,96
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						

14.2. Resultado auferido

Considerando a metragem de terreno do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado de terreno (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 213.592,32
--	-----------------------

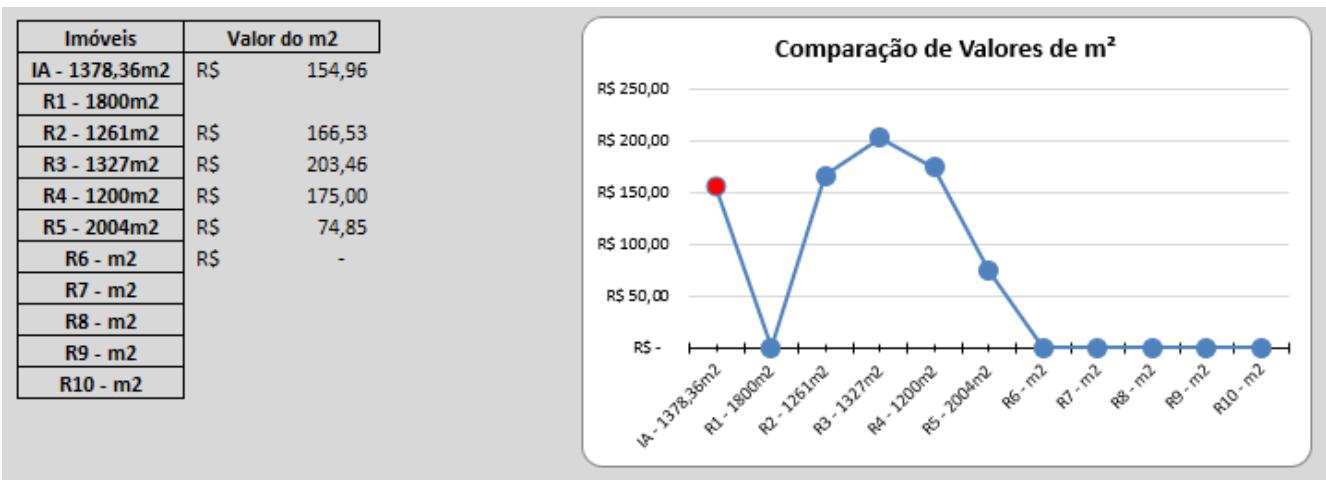
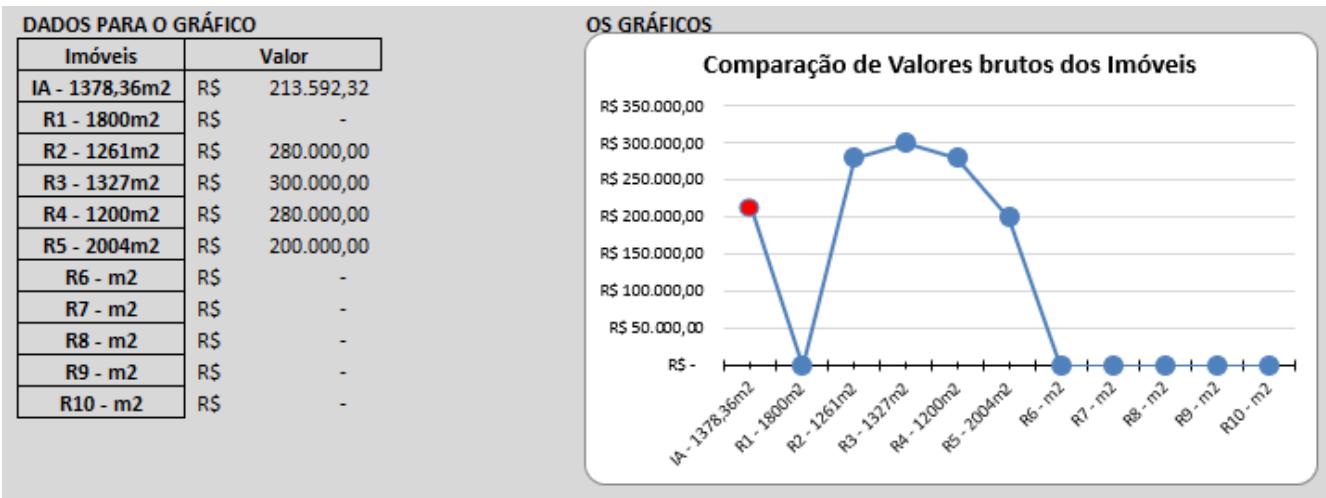
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam no mesmo município do imóvel avaliado.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliado, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00
(Duzentos e Treze Mil Reais).**

Portratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente;

 Assinatura digitalizada
FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
RGID: 25/13.2825.36.38.94-0300
Verifique em <https://validar.rg.br>

Fernando Brajão Romão
Creci-SP 122081-F; CNAI 38193

18. ANEXOS

18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: Fernando Brajão Romão
- Qualificação: Corretor de Imóveis e Avaliador de Imóveis
- CRECI: 122081-F - 2ª Região (São Paulo)
- Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário CNAI nº 38193
- Endereço: Av. Tabelião Passarella, 272 – Centro – Mairiporã/SP CEP 07600-027
- Telefone: (11) 99906-1292

Habilidades Profissionais e Experiência.

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.



Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernando Brajao Romao, CPF nº 34211801805, RG nº 26440974-7 SSP/SP, CRECI nº 122081, Endereço: Tabeliao Passarella 272 Centro, Mairipora-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL/SP

MAIRIPORA-SP , 10 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116491



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 116491, 10 de Novembro de 2025



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI/SP Nº 122081-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **640C230C58**

Data/hora de emissão: **1 de novembro de 2025 às 14h24m47s**

Válida até: **14h24m47s de 1 de dezembro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

18.2. Matrícula do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 11.871-9



CERTIDÃO

(Decreto-lei - nº. 19.51º da Lei 6.015/73)

CNM: 119719.2.0045903-02

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS

Código Nacional de Serventia 11.871-9

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0045903-02

Santa Fé do Sul, 13 de Setembro de 2023

DENOMINAÇÃO: LOTE 02 - ÁREA INSTITUCIONAL 1.

LOCALIZAÇÃO: RUA TUCUNARÉ- RESIDENCIAL SANTA JULIA.

MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul -SP.

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel, medindo 91,94 metros, confronta com o Institucional 1- Lote 03; pelo lado esquerdo, medindo 91,88 metros, confronta com Institucional 1- Lote 01; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a Área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.378,36 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, exp. Santa Fé do Sul-SP.

REGISTRO ANTERIOR: abertura da nº 45.148, de 09 de setembro de 2022, desta Serventia. Eu, Eliton Jonas Ferreira, Escrevente, formulei e digital; e Eu, Cristiane de Almeida Rabolo Góis, 1º Substituto do Oficial, conferi e subscrevo. (Preenchimento nº 138.157, de 21 de Agosto de 2023) (Selo Digital nº 1197193F10A0000014863923U)

"AV.01/M.46.903". Em 13 de Setembro de 2023. (Preenchimento nº 138.157, de 27 de Agosto de 2023) - CADASTRO MUNICIPAL - Extrai-se da Certidão emitida pelo Município de Santa Fé do Sul-SP, de 14 de Julho de 2023, relativa ao valor venal atual do imóvel dessa Matrícula, que ele está cadastrado no Município com o nº 1278194. Eu, Eliton Jonas Ferreira, Escrevente, formulei e digital; e Eu, Cristiane de Almeida Rabolo Góis, 1º Substituto do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo digital nº 1197193F10A0000014868823W)

"AV.02/M.46.903". Em 07 de Novembro de 2023. (Preenchimento nº 138.877, de 04 de outubro de 2023). **DESAFETAÇÃO** - Pelo requerimento do proprietário, de 27 de setembro de 2023, nos termos da Lei Municipal nº 4.537, de 26 de setembro de 2023 e demais documentação que ficam digitalizados nesta Serventia, averba-se que o imóvel dessa Matrícula foi **DESAFETADO** de sua finalidade, área institucional (categoria Domínio Público) passando a **Bem Dominical** do proprietário. Eu, João Batista Pinto Paulon, Escrevente Coordenador, formulei e digital; e Eu, João Batista Pinto Paulon, Escrevente Coordenador, Cristiane de Almeida Rabolo Góis, 1º Substituto do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo digital nº 1197193F10A0000014863923W)



Valido aqui
este documento

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://assessorador-web.ontr.org.br/docs/XA24Y-W7PMC-M9UQM-KD2AT>

CERTIDÃO - Pedido: 84363	CUSTAS
CERTIFICO o DOCUMENTO, que é o presente certidão da matrícula n.º 48892, foi expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pelo GP-Brazil, nos termos da Medida Provisória nº 2.220-2, de 25 de agosto de 2001. Rebrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Envolvimento Assento 44,20 Doc. Fazenda 0,00 Registro Civil 0,00 Trib. Justiça 0,00 Ministério Públco 0,00 Imposto Municipal 0,00 TOTAL 44,20
PERÍODO DE VALIDADE	Comunicação feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º da Lei Federal nº 8.240/91, e letra "v" do art. 15 do Cap. XIV do Plano Diretor CBJ (PDC), o presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	assinatura digital ARTANE PAJALA QUEIROZ ARAUJO corrente corredora
Santa Fé do Sul, 09 de outubro de 2025	



SELO DIGITAL

1197193F30E0000132120250

Para conferir a procedência deste documento acesse a leitura do QR Code fornecido ou acesse o endereço eletrônico <https://sefodigital.jus.br>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliado:	Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 03 – Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação de Valor Mercadológico de Venda
Interessado:	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, CNPJ n. 45138070/0001-49



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

Sumário.....	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	3
4. Partes da ABNT/NBR	4
5. Abreviaturas	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	6
 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	 7
Características da Região - Zoneamento	7
Sobre a perspectiva de valorização do I.A:	8
10. CONFRONTAÇÕES.....	10
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	10
12. METODOLOGIA UTILIZADA	10
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	11
13.1. <i>R1 – Imóvel Referencial 1</i>	11
13.2. <i>R2 – Imóvel Referencial 2</i>	12
13.3. <i>R3 – Imóvel Referencial 3</i>	12
13.4. <i>R4 – Imóvel Referencial 4</i>	13
13.5. <i>R5 - Imóvel Referencial 5</i>	13
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	13
14.1. <i>Quanto aos preços do tipo oferta</i>	14
14.2. <i>Resultado auferido</i>	15
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	15
16. NOTAS.....	16
17. CONCLUSÃO	17
 VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00.....	 17
18. ANEXOS	18
18.1. <i>Curriculum do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer</i>	18

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP, CEP 15.775/000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do terreno situado à ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 03 com área de 1.379,95m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, inscrita no CNPJ sob o número 45.138.070/0001-49, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.904 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 116493



4. COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente*”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “*A elaboração de Parecer*



Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

4. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

5. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno;

A. T.C - Área Total construída;

A.C - Idade aparente da construção;

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Art. - Artigo;

AT - Área do terreno;

C.M2 - Custo por metro quadrado;



CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;

DTC – Depreciação por Tempo de Construção;

IA - Imóvel em Avaliação;

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano;

M² - Metro quadrado;

MG - Média geral;

NBR - Normas Brasileiras;

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

R - Referenciais;

R.F.D - Resultado do fator de depreciação;

TG - Total Geral;

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação;

V.L - Valor da locação;

V.M - Valor médio;

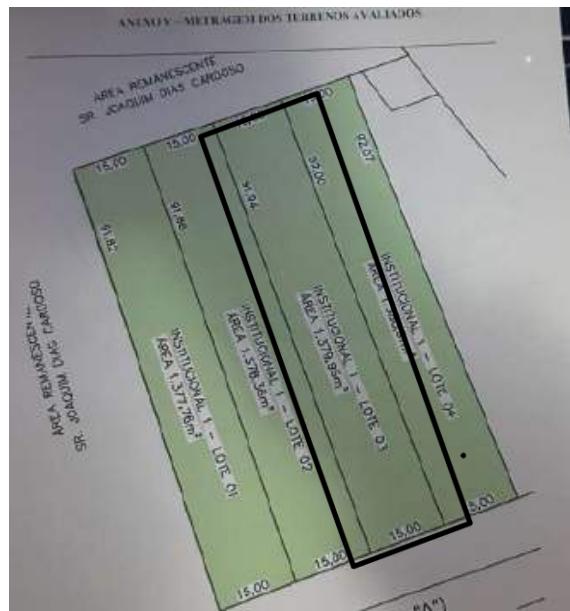
V.V - Valor de venda.

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 03 com área de 1.379,95m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.904 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos:

“Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo

92,00 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 04; pelo lado esquerdo, medindo 91,94 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 02; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.379,95m².



Acima foto do I.A na planta do Residencial (com as medidas destacadas)



Acima foto da planta quadra do Residencial com destaque na Cor Amarela o I.A.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco", no dia 27/10/2025, analisado a localização exata do I.A e suas divisas, onde atualmente não possui qualquer finalidade definida ou explorada pela Prefeitura de Santa Fé do Sul, tratando-se de um terreno livre e desocupado, sem qualquer benfeitoria.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliado.

Sobre o Terreno

Testada	Topografia	Muro	Esquina	Implantação	Uso	Superfície	Posição
15,00m	Aclividade de 15%	Não	Não	Pavimentação Asfáltica	Residencial	Seco	Em Nível

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de quem da Rua Um olha para o I.A

VISTA ÁREA GERAL DO IMÓVEL/RESIDENCIAL SANTA JULIA



Características da Região - Zoneamento

O imóvel avaliado está localizado na Rua Tucunaré, local que apresenta as características descritas na seguinte tabela.

Sobre a Região
Zoneamento P.M Santa Fé do Sul: Residencial Principal Estrada próxima do I.A: Estrada Vicinal Agenor Fiovarante Silvestrini

Sobre a perspectiva de valorização do I.A:

A área de 1.379,95 m² localizada no Loteamento Residencial Santa Julia, na cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, apresenta um grande potencial de valorização nos próximos anos, embasadas por alguns pontos abaixo descritos:

1. Localização atraente e contato com a natureza:

Santa Fé do Sul é uma cidade com forte apelo turístico e ambiental (rios, represas e áreas verdes), o que atrai moradores que buscam qualidade de vida e quem investe em imóveis de lazer e segunda residência — fatores que costumam pressionar os preços dos terrenos na região.

2. Expansão de loteamentos e oferta estruturada:

A cidade tem recebido diversos loteamentos novos com infraestrutura completa (ruas pavimentadas, rede de água/energia, áreas de lazer), o que sinaliza demanda por terrenos e também eleva o padrão da oferta local — isso tende a valorizar lotes em loteamentos com boa infraestrutura como o Residencial Santa Júlia.

3. Investimentos públicos em infraestrutura:

Obras municipais recentes e projetos de asfaltamento e recuperação de estradas vicinais melhoraram o acesso e conectividade entre bairros e com rodovias próximas — obras públicas desse tipo normalmente aumentam a atratividade de terrenos próximos e reduzem custos logísticos para quem constrói.

4. Crescimento da demanda local por habitação e serviços:

Notícias e análises locais apontam que o mercado imobiliário de Santa Fé do Sul vem se destacando pela procura crescente, seja por residentes fixos, seja por investidores — maior procura com oferta limitada costuma gerar valorização. Fonte: ojornaldesantafedosul.com.br

5. Proximidade a empreendimentos e polos urbanos:

Quando um terreno fica perto de polos de serviços (comércio, escolas, áreas de lazer) ou de outros loteamentos consolidados, tende a ficar mais valorizado por facilitar vida diária e por tornar o imóvel mais atrativo para compra ou locação. Em Santa Fé do Sul há movimentação de incorporadoras e loteadoras tornando certas regiões mais procuradas.

6. Potencial para uso misto (residencial + lazer / investimento):

Terrenos em loteamentos que combinam fácil acesso ao rio/rempresa, boa infraestrutura e proximidade urbana funcionam bem tanto para quem quer construir casa de veraneio quanto para quem busca investimento (venda futura ou locação curta/temporada), diversificando as fontes de demanda e sustentando a valorização.

Cenário do município – Santa Fé do Sul (SP):

Para embasar a valorização, destacam-se alguns dados do município que reforçam o cenário favorável:

- População estimada de **36.098 habitantes** em 2024. Fonte: [ibge.gov.br+3Portal 017+3informamais.com.br+3](#)
- Área territorial de aproximadamente **206,54 km²** (2024) e densidade demográfica de cerca de 168,46 hab/km². Fonte: [ibge.gov.br+1](#)
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de **0,784** (dados UNDP/2010) Fonte: [UNDP+1](#)
- PIB per capita de cerca de R\$ **41.007,46** em 2021. Fonte: [\(segundo\) IBGE](#)
- A cidade é classificada como “Estância Turística”, o que reforça o apelo de lazer, turismo e qualidade de vida. Fonte: [es.wikipedia.org+1](#)
- A cidade apresenta destaque em saúde e qualidade de vida: por exemplo, figurou entre os 50 municípios com melhores indicadores de saúde segundo ranking da consultoria Urban Systems. Fonte: [informamais.com.br](#)



Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet
Rede de água

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 45.904 do Oficial de Registro de Imóveis do município de Santa Fé do Sul/SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Foto aérea em destaque o I.A.

Coordenadas Geográficas: -20.27252680796961, -50.94463438064552

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (Cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

13.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Rua Tucunaré - R\$ 400.000,00 – 1.800,00 M²
Imóvel a venda com Paulani - Tel. 17. 99704-3009

13.2. R2 – Imóvel Referencial 2

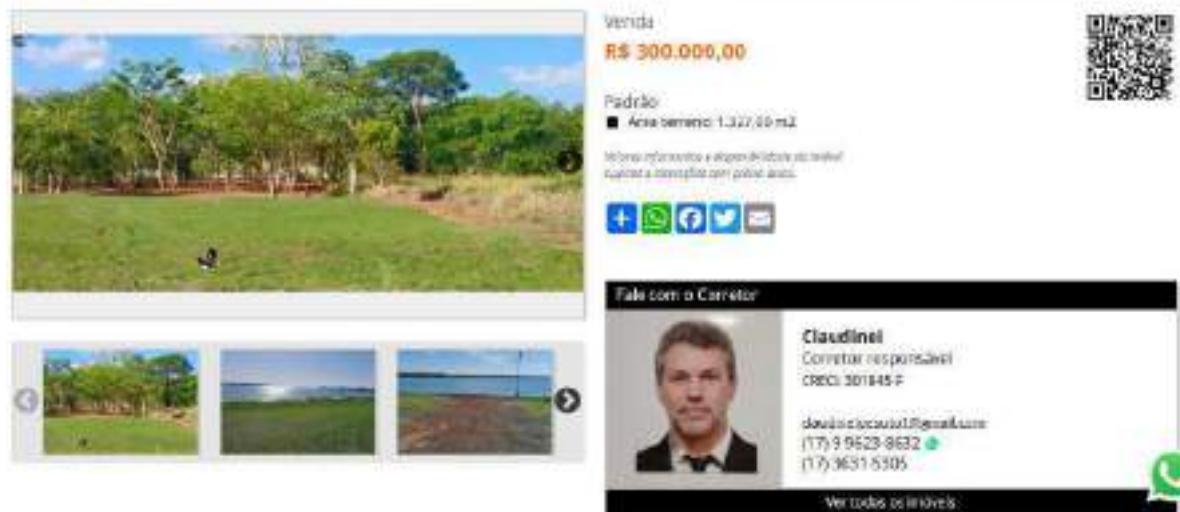


Santa Julia Residencial - R\$ 280.000,00 – 1.370,00M²
Imóvel a venda na Imobiliária JM Santa Fé – Tel. 17. 3661-6003

13.3. R3 – Imóvel Referencial 3

REF: 280 – Terrenos

Rua Projetada A, S/N – Rua Projetada A – Residencial Santa Júlia – Santa Fé do Sul – SP – CEP: 15775-000



venda
R\$ 300.000,00

Padrão
■ Área terreno: 1.327,00 m²

Ver mais informações e imagens de todos os imóveis
Acessar a internet pelos links presentes abaixo.

[+](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#)

Tale com o Corretor

 **Claudienei**
Corretor responsável
CRECI 301845-F
claudienei.silva1@gmail.com
(17) 9 9923-8632
(17) 3631-5305

[Ver todos os imóveis](#) 

Rua Projetada - R\$ 300.000,00 – 1.327,00 M²
Imóvel à venda no portal Santa Fé Imobiliária – Tel. 17. 99623-8632

13.4. R4 – Imóvel Referencial 4



Rua Tucunaré Lote 07 Quadra 03 - R\$ 280.000,00 – 1.200,00 M²
Imóvel à venda direto com a proprietária MARA - Tel. 17. 99704-7255

13.5. R5 - Imóvel Referencial 5



Santa Julia - R\$ 200.000,00 – 2.004,00 M²
Imóvel à venda direto com o proprietário Donizete - Tel. 17. 99607-7074

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Na avaliação de imóveis, a comparação com propriedades similares desempenha um papel fundamental para determinar o valor justo. No entanto, a ausência de semelhança direta

entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliado demandou a aplicação de cálculos específicos para garantir a obtenção de valores comparativos mais precisos. Isso foi necessário para estabelecer uma base de comparação mais homogênea e condizente com a realidade.

Para alcançar essa homogeneidade entre os imóveis referenciais e o imóvel em avaliação, foram realizadas adaptações e ajustes por meio de cálculos específicos. Esses cálculos visaram normalizar as diferenças entre as propriedades, levando em conta variáveis como tamanho, localização, características estruturais e outros fatores relevantes para a determinação do valor.

Durante o processo de comparação, se identificou a necessidade de excluir amostras específicas, no caso o I.R 01, devido a falta de similitude entre as demais amostras dos I.R em relação ao I.A.

Abaixo estão apresentados os cálculos detalhados que compõem as amostras dos imóveis referenciais (I.R) em relação ao imóvel em avaliação (I.A.). Esses cálculos foram essenciais para estabelecer uma base comparativa mais precisa e relevante para a conclusão da avaliação.

É importante ressaltar que a precisão e a exatidão desses cálculos são fundamentais para assegurar uma avaliação justa e confiável do imóvel em questão, levando em consideração todos os elementos que influenciam o seu valor no mercado imobiliário.

14.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor diferenciado para adequá-los ao valor de mercado.

Neste caso em tela, para aplicação do “Fator redutor de negociação” diferenciado, observa-se por este subscritor que o I.A possui baixa liquidez, diante de um mercado desaquecido, principalmente por atualmente ter uma alta taxa de juros para o crédito imobiliário, com condições macroeconômicas desfavoráveis, com demanda reduzida para o tipo de imóvel, com indicadores locais que mostram prazos alongados para absorção de imóveis similares, reforçando a baixa liquidez.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preço e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{\text{Valor Anunciado} \times 25}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de **25% (vinte e cinco por cento)** deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada na coluna “Área Terreno (m²)”.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)					
Endereço do IA: ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 03 - Rua Tucunaré do Residencial Santa Júlia			Cidade/UF: Santa Fé do Sul/SP		
	Terreno (m ²):	1.379,95			
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação
R1	Rua Tucunaré	1.800,00	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ -
R2	Santa Júlia Residencial	1.261,00	Anúncio	R\$ 170.000,00	R\$ 266,53
R3	Rua Projetada	1.327,00	Anúncio	R\$ 300.000,00	R\$ 203,46
R4	Rua Tucunaré	1.200,00	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ 275,00
R5	Santa Júlia Residencial	2.004,00	Anúncio	R\$ 200.000,00	R\$ 74,85
R6			Anúncio		R\$ -
R7			Anúncio		R\$ -
R8			Anúncio		R\$ -
R9			Anúncio		R\$ -
R10			Anúncio		R\$ -
				Total:	R\$ 619,84
				Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):	R\$ 154,96

14.2. Resultado auferido

Considerando a metragem de terreno do imóvel avaliado e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado de terreno (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 213.838,71
--	-----------------------

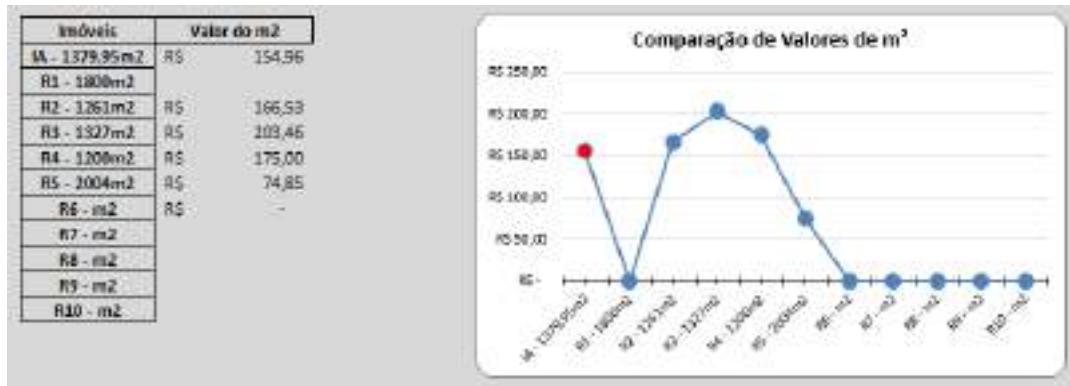
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam no mesmo município do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliado, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

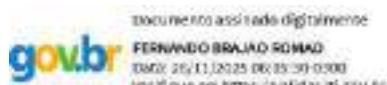
Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00
(Duzentos e Treze Mil Reais).**

Portratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente;


Documento assinado digitalmente.
FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
Data: 25/11/2025 06:03:39-03:00
Verifique em <https://validar.tit.gov.br>

Fernando Brajão Romão
Creci-SP 122081-F; CNAI 38193

18. ANEXOS

18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: Fernando Brajão Romão
- Qualificação: Corretor de Imóveis e Avaliador de Imóveis
- CRECI: 122081-F - 2ª Região (São Paulo)
- Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário CNAI nº 38193
- Endereço: Av. Tabelião Passarella, 272 – Centro – Mairiporã/SP CEP 07600-027
- Telefone: (11) 99906-1292

Habilidades Profissionais e Experiência.

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.



Anexo V

C O F E C I

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernando Brajao Romao, CPF nº 34211801805, RG nº 26440974-7 SSP/SP, CRECI nº 122081, Endereço: Tabeliao Passarella 272 Centro, Mairipora-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL/SP

MAIRIPORA-SP , 10 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116493



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 116493, 10 de Novembro de 2025



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI/SP Nº 122081-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **640C230C58**

Data/hora de emissão: **1 de novembro de 2025 às 14h24m47s**

Válida até: **14h24m47s de 1 de dezembro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

18.2. Matrícula do Imóvel

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://servidor-web.com.br/validar/0328-596351-27CBA-JLFP>

REGISTRO DE DIREITOS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓS
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA - CNM 119719

Vahe seu
site documento

CERTIDÃO
(Decreto - nº. 13.5.2º da Lei 6.613/71)

Oficial de Registro de Imóveis
JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓS
Código Nacional de Serventia 119719

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matricula(CNM):119719.2.0045904-96

Santa Fé do Sul, 13 de Setembro de 2023

DENOMINAÇÃO: LOTE 03 - ÁREA INSTITUCIONAL 1.
LOCALIZAÇÃO: RUA TUCUNARÉ - RESIDENCIAL SANTA JULIA.
MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul - SP.

CARACTERÍSTICAS: Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 19,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel, medindo 92,00 metros, confronta com o Institucional 1- Lote 04; pelo lado esquerdo, medindo 91,94 metros, confronta com Institucional 1- Lote 02; e finalmente aos fundos, medindo 18,00 metros, confronta com a Área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.379,98 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Pado, nº 1616, em Santa Fé do Sul - SP.

REGISTRO ANTERIOR: abertura da nº 45.148, de 09 de setembro de 2022, desto Serventia, Eu. Elton Jonas Ferreira, Escrivane, formulei e digitei; e Eu, Crisciane de Almeida Rabelo Góis, 1º Substituto do Oficial, confiei e subscrevo. (Preenchimento nº 138.187, de 21 de agosto de 2023) (Belo Digital nº 1197193F10A0000014668723Y)

"AV.01/M-45.904". Em 13 de Setembro de 2023. (Preenchimento nº 138.187, de 21 de agosto de 2023) - CADASTRO MUNICIPAL - Extrai-se da Certidão emitida pelo Município de Santa Fé do Sul - SP, de 14 de Julho de 2023, relativa ao valor venal atual do imóvel desta Matrícula, que ele está cadastrado no Município com o nº1230108. Eu. Elton Jonas Ferreira, Escrivane, formulei e digitei; e Eu, Crisciane de Almeida Rabelo Góis, 1º Substituto do Oficial, confiei e subscrevo. (Belo digital nº 1197193F10A00000146688236)

"AV.02/M-45.904". Em 07 de Novembro de 2023. (Preenchimento nº 138.877, de 04 de outubro de 2023). DESAFETAÇÃO - Peço requerimento do proprietário, de 27 de setembro de 2023, nos termos da Lei Municipal nº 4.527, de 26 de setembro de 2023 e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia, aviso-se que o imóvel desta Matrícula foi DESAFETADO de sua finalidade, área institucional (domínio público) passando a ser destinado ao proprietário. Eu. Mario Pinto Paulin, Escrivane Coordenador, formulei e digitei; e Eu, Crisciane de Almeida Rabelo Góis, 1º Substituto do Oficial, confiei e subscrevo. (Belo digital nº 1197193F10A0000014668823Y)

Saec 119719-AA 189134

Barcode: 1197193F10A0000014668823Y

Nota: 1/1

www.servidorweb.com.br | 0800 772 0000 | 119719-AA 189134



Vente aux
moyens courants

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://administrador-web.oni.org.br/documents/5d15328-59c05b-27c7c84-3lfpa>

GERTIDÃO - Pedido T0217	CUSTAS
DERTIFICO o SOL PE que o presente consta da entidade a 2000 m numero 00001 de documento pertence ao processo de certificação digital desenvolvido pelo CEF-Brasil nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 20 de agosto de 2001. Retirada a situação jurídica do Imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição.	PROFESSOR Estados Avv. Fernanda Bragato Sá PTE. Júlia Ministério Público Município TOTAL AC. 01
PERÍODO DE VALIDADE	Conferência feita por: JOSÉ MARCOS PINTO PAULINHO
Faxiro da disposição no mesmo, e no art. 1º do Decreto Federal nº 53.245/96, é feita "o" dia 18 do Outubro do Ano de 2000 , e consta o endereço é VALDEMAR FONSECA 22 DAE , a contar da data da sua emissão.	José Marcos Pinto Paulin Salvatore



SELO DIGITAL

3.197193E-305 8700001006702 NC

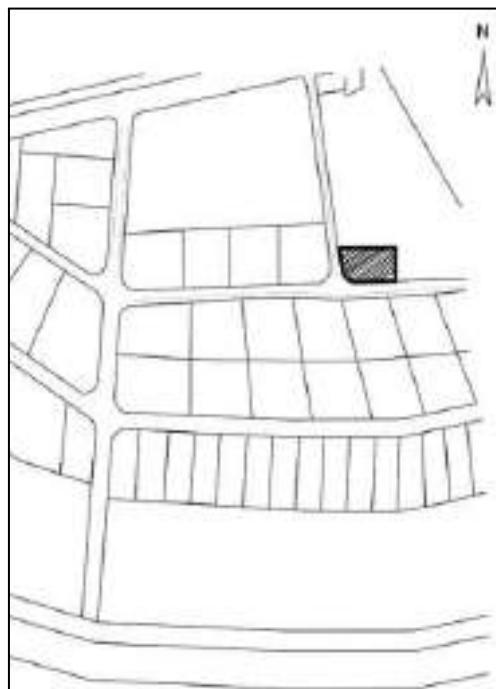
Para confirmar a procedência destes documentos efetue a busca no
CR-Code impresso ou busque o documento eletrônico pelo número
de identificação.

conr

MEMORIAL DESCritivo

**Rua Um – Área Institucional 03 – Residencial Portal do Sol
Santa Fé do Sul – SP**

Memorial com base nos documentos de avaliação mercadológica – **PTAM 116479**



Representação sem escala



Vista aérea do imóvel

1. Características do Imóvel

- **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
 - **CNPJ:** 45.138.070/0001-49
- **Tipo:** Terreno institucional / lote urbano
- **Situação:** Terreno livre, não edificado, sem benfeitorias
- **Área total:** 1.120,38 m²
- **Matrícula:** nº 45.666
- **Topografia:** Terreno plano
- **Superfície:** Seca, sem indícios de alagamento
- **Implantação:** Nível da rua
- **Muro / fechamento:** Não possui
- **Pavimentação:** Rua pavimentada
- **Infraestrutura disponível:**
 - Rede de água
 - Rede de energia elétrica
 - Rede de internet e telefonia
 - Iluminação pública
 - Arruamento pavimentado

2. Localização

Endereço: Rua Um – Área Institucional 03

Bairro: Residencial Portal do Sol

Município: Santa Fé do Sul – SP

Coordenadas Geográficas: -20.262354014290533, -50.963764083918925

O imóvel está inserido em loteamento de padrão elevado, próximo à Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná), com controle de acesso, áreas de lazer e residências de alto padrão já implantadas. A região é reconhecida como Estância Turística, o que reforça sua perspectiva de valorização.

3. Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel avaliado encontra-se classificado na **Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPRBD)**, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Fé do Sul, instituído pela **Lei Complementar nº 360/2022**, com alterações posteriores.

A ZPRBD caracteriza-se por áreas destinadas a ocupações residenciais de menor adensamento, priorizando baixa verticalização, maior permeabilidade do solo e equilíbrio entre edificações e áreas livres. Em conformidade com a Tabela 3 – Parâmetros para Ocupação do Solo (Anexo 3 da LC 360/2022), aplicam-se ao lote os seguintes índices urbanísticos:

Parâmetro Urbanístico	Especificação / Valor
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo: 0,05 / Máximo: 0,50
Taxa de Ocupação (TO)	60% (máxima)
Taxa de Permeabilidade (TP)	20% (mínima)
Recuo Frontal	5,00 m
Recuos Laterais	1,50 m (cada lateral)
Recuo de Fundos	1,50 m
Gabarito / Altura	Não explicitamente limitado; condicionado ao CA
Uso Predominante	Residencial unifamiliar / baixa densidade
Observação	Para imóveis institucionais inseridos na zona, aplicam-se os mesmos índices, salvo diretrizes específicas emitidas pelo Município.

Tais parâmetros orientam e limitam a implantação de edificações futuras, garantindo baixa densidade construtiva e adequação ao caráter residencial predominante da zona. Para imóveis institucionais localizados dentro de zonas residenciais, permanecem válidos os mesmos índices urbanísticos, exceto quando houver diretrizes específicas emitidas pelo município.

4. Descrição do Terreno (confrontações)

Conforme Matrícula nº 45.666

- **Frente:** 29,94m + 10,35m com testada para a Rua Um
- **Lateral direita:** 30,00 m – confronta com Área de Compensação Ambiental
- **Lateral esquerda:** 33,47 m – confronta com a Rua Cinco
- **Fundos:** 39,00 m – confronta com Área de Compensação Ambiental
- **Área total: 1.120,38 m²**

5. Condições da Vistoria

A vistoria foi realizada **in loco** pelo avaliador (27/10/2025), constatando:

- Terreno livre e desocupado;
- Ausência de construções ou ocupações irregulares;
- Esquina com dupla frente, favorecendo potencial construtivo;
- Topografia plana, facilitando implantação futura;
- Vias pavimentadas e infraestrutura completa no entorno;

6. Características da Região

- Bairro residencial consolidado, com loteamento fechado;
- Próximo aos seguintes pontos relevantes:
 - Haras Art Ranch
 - Marina Sabores
 - Parque Águas Claras
 - Restaurante BBQ
- Acesso próximo à **Estrada Vicinal Alcides Alves Pereira**

Perspectiva de valorização: O loteamento possui apenas 60 lotes, com residências de alto padrão em construção, além de localização privilegiada junto à represa — fatores que fortalecem a valorização progressiva.

7. Valor Avaliado:

Conforme Parecer Técnico PTAM 116479

Valor de mercado estimado em **R\$ 595.000,00** (Quinhentos e noventa e cinco mil reais)

Mairiporã, 19 de novembro de 2025



Arq. Elisa Horta da Silva
CAU A133562-6

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16284641

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ELISA HORTA DA SILVA

CPF: 413.XXX.XXX-74

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 00A1335626

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16284641I00CT001

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL

Data de Cadastro: 17/11/2025

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 17/11/2025

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23385000

Pago em: 17/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul

CPF/CNPJ: 45.XXX.XXX/0001-49

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Data de Início: 17/11/2025

Valor do Serviço/Honorários: R\$625,00

Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 15775000

Tipo Logradouro: RUA

Nº: ÁREA INSTITUCIONAL 0

Logradouro: TUCUNARE

Complemento:

Bairro: RESIDENCIAL SANTA JÚLIA

Cidade/UF: SANTA FÉ DO SUL/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 1.379,95

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsável Técnico pelo Memorial Descritivo para composição de Laudo Mercadológico.

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM 116493.

Responsável pelo parecer de avaliação: Fernando Brajão Romão. Creci-SP 122081-F; CNAI 38193.

Endereço: Rua Tucunaré - Área Institucional 01 - Lote 03

Bairro: Residencial Santa Júlia

Município: Santa Fé do Sul - SP

Coordenadas Geográficas: -20.27252680796961, -50.94463438064552

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16284641

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16284641I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul	INICIAL	17/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ELISA HORTA DA SILVA, registro CAU nº 00A1335626, na data e hora: 2025-11-17 19:29:13, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

Documento assinado digitalmente
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
DATA: 17/11/2025 19:29:21-0300
Verifique em <https://validar.rtt.gov.br>



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 21/11/2025 às 18:18:31 por: siccau, ip 10.244.5.244.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliado: Rua Tucunaré – Área Institucional 01 – Lote 04
– Bairro Residencial Santa Julia, Santa Fé do Sul/SP

Finalidade do Parecer: Determinação de Valor Mercadológico de Venda

Interessado: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP,
CNPJ n. 45138070/0001-49



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

Sumário.....	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. Partes da ABNT/NBR	4
6. Abreviaturas.....	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA.....	7
REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
Características da Região - Zoneamento	9
Sobre a perspectiva de valorização do I.A:	9
10. CONFRONTAÇÕES.....	11
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	11
12. METODOLOGIA UTILIZADA	12
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	12
13.1. <i>R1 – Imóvel Referencial 1</i>	12
13.2. <i>R2 – Imóvel Referencial 2</i>	13
13.3. <i>R3 – Imóvel Referencial 3</i>	13
13.4. <i>R4 – Imóvel Referencial 4</i>	14
13.5. <i>R5 – Imóvel Referencial 5</i>	14
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	15
14.1. <i>Quanto aos preços do tipo oferta</i>	16
14.2. <i>Resultado auferido</i>	17
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	17
16. NOTAS.....	18
17. CONCLUSÃO	19
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00.....	19
18. ANEXOS.....	20
18.1. <i>Curriculum do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer</i>	20

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP, CEP 15.775/000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA** do terreno situado à **ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 04 com área de 1.380,51m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia**, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, inscrita no CNPJ sob o número 45.138.070/0001-49, imóvel este descrito nos termos da **matrícula nº 45.905** do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

4. DA COMPETÊNCIA

PTAM – 116496



Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.



5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECL 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno

A. T.C - Área Total construída

A.C - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas Art. – Artigo

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M² - Metro quadrado

MG - Média geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referenciais

R.F.D - Resultado do fator de depreciação.

TG - Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L - Valor da locação

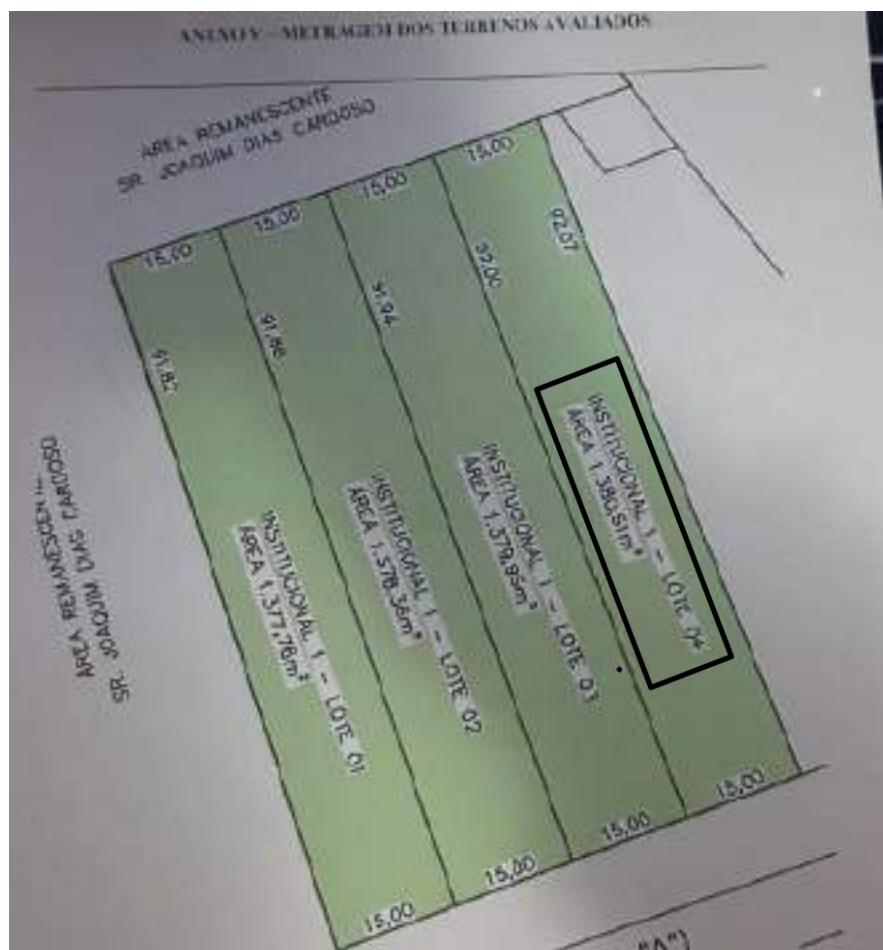
V.M - Valor médio

V.V - Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na **ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 04 com área de 1.380,51m², localizado na Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia**, imóvel este descrito nos termos da **matrícula nº 45.905** do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos:

"Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 92,07 metros, confronta com a área Institucional-2; pelo lado esquerdo, medindo 92,00 metros, confronta com a área Institucional 1 – Lote 03; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.380,51m²."



Acima foto do I.A na planta do Residencial (com as medidas destacadas)

ANEXO IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS AVALIADOS



Acima foto da planta quadra do Residencial com destaque na Cor Amarela o I.A.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco", no dia 27/10/2025 no período da manhã, acompanhado por Elio Miler, presidente do SantaFéPrev, analisado a localização exata do I.A e suas divisas, onde atualmente não possui qualquer finalidade definida ou explorada pela Prefeitura de Santa Fé do Sul, tratando-se de um terreno livre e desocupado, sem qualquer benfeitoria.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliado.

Sobre o Terreno

Testada	Topografia	Muro de alvenaria	Esquina	Tipo de Implantação	Uso	Superfície	Posição em relação a Rua
15,00m (Rua Tucunaré)	Aclividade de 15%	Não	Não	Rua pavimentada	residencial	seco	No mesmo nível

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de quem da Rua Um olha para o I.A

VISTA ÁREA GERAL DO IMÓVEL/RESIDENCIAL SANTA JULIA



Características da Região - Zoneamento

O imóvel avaliado está localizado na Rua Tucunaré, local que apresenta as características descritas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento P.M Santa Fé do Sul: Residencial Principal Estrada próxima do I.A: Estrada Vicinal Agenor Fiovarante Silvestrini

Sobre a perspectiva de valorização do I.A:

A área de 1.380,51 m² localizada no Loteamento Residencial Santa Julia, na cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, apresenta um grande potencial de valorização nos próximos anos, embasadas por alguns pontos abaixo descritos:

1. Localização atraente e contato com a natureza:

Santa Fé do Sul é uma cidade com forte apelo turístico e ambiental (rios, represas e áreas verdes), o que atrai moradores que buscam qualidade de vida e quem investe em imóveis de lazer e segunda residência — fatores que costumam pressionar os preços dos terrenos na região.

2. Expansão de loteamentos e oferta estruturada:

A cidade tem recebido diversos loteamentos novos com infraestrutura completa (ruas pavimentadas, rede de água/energia, áreas de lazer), o que sinaliza demanda por terrenos e

também eleva o padrão da oferta local — isso tende a valorizar lotes em loteamentos com boa infraestrutura como o Residencial Santa Júlia.

3. **Investimentos públicos em infraestrutura:**

Obras municipais recentes e projetos de asfaltamento e recuperação de estradas vicinais melhoram o acesso e conectividade entre bairros e com rodovias próximas — obras públicas desse tipo normalmente aumentam a atratividade de terrenos próximos e reduzem custos logísticos para quem constrói.

4. **Crescimento da demanda local por habitação e serviços:**

Notícias e análises locais apontam que o mercado imobiliário de Santa Fé do Sul vem se destacando pela procura crescente, seja por residentes fixos, seja por investidores — maior procura com oferta limitada costuma gerar valorização. Fonte: oportunidadesantafedosul.com.br

5. **Proximidade a empreendimentos e polos urbanos:**

Quando um terreno fica perto de polos de serviços (comércio, escolas, áreas de lazer) ou de outros loteamentos consolidados, tende a ficar mais valorizado por facilitar vida diária e por tornar o imóvel mais atrativo para compra ou locação. Em Santa Fé do Sul há movimentação de incorporadoras e loteadoras tornando certas regiões mais procuradas.

6. **Potencial para uso misto (residencial + lazer / investimento):**

Terrenos em loteamentos que combinam fácil acesso ao rio/represa, boa infraestrutura e proximidade urbana funcionam bem tanto para quem quer construir casa de veraneio quanto para quem busca investimento (venda futura ou locação curta/temporada), diversificando as fontes de demanda e sustentando a valorização.

Cenário do município – Santa Fé do Sul (SP):

Para embasar a valorização, destacam-se alguns dados do município que reforçam o cenário favorável:

- População estimada de **36.098 habitantes** em 2024. Fonte: ibge.gov.br+3Portal_017+3informamais.com.br+3
- Área territorial de aproximadamente **206,54 km²** (2024) e densidade demográfica de cerca de 168,46 hab/km². Fonte: ibge.gov.br+1
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de **0,784** (dados UNDP/2010) Fonte: UNDP+1
- PIB per capita de cerca de **R\$ 41.007,46** em 2021. Fonte: [segundo IBGE](http://(segundo) IBGE)
- A cidade é classificada como “Estância Turística”, o que reforça o apelo de lazer, turismo e qualidade de vida. Fonte: es.wikipedia.org+1

- A cidade apresenta destaque em saúde e qualidade de vida: por exemplo, figurou entre os 50 municípios com melhores indicadores de saúde segundo ranking da consultoria Urban Systems. Fonte: informamais.com.br



Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet
Rede de água

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 45.905 do Oficial de Registro de Imóveis do município de Santa Fé do Sul/SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Foto aérea em destaque o I.A.

Coordenadas Geográficas: -20.272466778610234, -50.94439696626272

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los como imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (Cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

13.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Rua Tucunaré - R\$ 400.000,00 – 1.800,00 M²
Imóvel a venda com Paulani - Tel. 17. 99704-3009

13.2. R2 – Imóvel Referencial 2

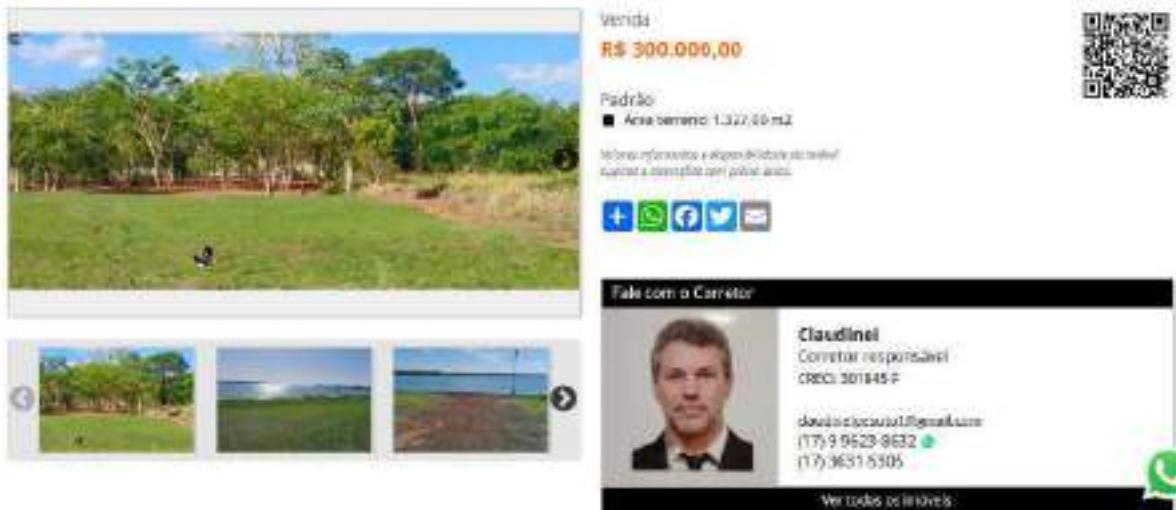


Santa Julia Residencial - R\$ 280.000,00 – 1.370,00M²
Imóvel a venda na Imobiliária JM Santa Fé – Tel. 17. 3661-6003

13.3. R3 – Imóvel Referencial 3

REF: 280 – Terrenos

Rua Projetada A, S/N – Rua Projetada A - Residencial Santa Júlia – Santa Fé do Sul – SP – CEP: 15775-000



venda
R\$ 300.000,00

Padrão
■ Área terreno: 1.327,00 m²

Ver mais informações e imagens de todos os imóveis
Acessar a internet com o seu smartphone.

+

Fale com o Corretor

**Claudiene**
Corretor responsável
CRECI 301845-F

claudiene.silva1@gmail.com
(17) 9 99623-8632 
(17) 36315305

 Ver todos os imóveis

Rua Projetada - R\$ 300.000,00 – 1.327,00 M²
Imóvel à venda no portal Santa Fé Imobiliária – Tel. 17. 99623-8632

13.4. R4 – Imóvel Referencial 4



Rua Tucunaré Lote 07 Quadra 03 - R\$ 280.000,00 – 1.200,00 M²
Imóvel à venda direto com a proprietária MARA - Tel. 17. 99704-7255

13.5. R5 - Imóvel Referencial 5



Santa Julia - R\$ 200.000,00 – 2.004,00 M²
Imóvel à venda direto com a proprietário Donizete - Tel. 17. 99607-7074

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Na avaliação de imóveis, a comparação com propriedades similares desempenha um papel fundamental para determinar o valor justo. No entanto, a ausência de semelhança direta entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliado demandou a aplicação de cálculos específicos para garantir a obtenção de valores comparativos mais precisos. Isso foi necessário para estabelecer uma base de comparação mais homogênea e condizente com a realidade.

Para alcançar essa homogeneidade entre os imóveis referenciais e o imóvel em avaliação, foram realizadas adaptações e ajustes por meio de cálculos específicos. Esses cálculos visaram normalizar as diferenças entre as propriedades, levando em conta variáveis como tamanho, localização, características estruturais e outros fatores relevantes para a determinação do valor.

Durante o processo de comparação, se identificou a necessidade de excluir amostras específicas, no caso o I.R 01, devido a falta de similitude entre as demais amostras dos I.R em relação ao I.A.

Abaixo estão apresentados os cálculos detalhados que compõem as amostras dos imóveis referenciais (I.R) em relação ao imóvel em avaliação (I.A.). Esses cálculos foram essenciais para estabelecer uma base comparativa mais precisa e relevante para a conclusão da avaliação.

É importante ressaltar que a precisão e a exatidão desses cálculos são fundamentais para assegurar uma avaliação justa e confiável do imóvel em questão, levando em consideração todos os elementos que influenciam o seu valor no mercado imobiliário.

14.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor diferenciado para adequá-los ao valor de mercado.

Neste caso em tela, para aplicação do “Fator redutor de negociação” diferenciado, observa-se por este subscritor que o I.A possui baixa liquidez, diante de um mercado desaquecido, principalmente por atualmente ter uma alta taxa de juros para o crédito imobiliário, com condições macroeconômicas desfavoráveis, com demanda reduzida para o tipo de imóvel, com indicadores locais que mostram prazos alongados para absorção de imóveis similares, reforçando a baixa liquidez.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preço e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{\text{Valor Anunciado} \times 25}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de **25% (vinte e cinco por cento)** deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada na coluna “Área Terreno (m²)”.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)					Cidade/UF: Santa Fé do Sul/SP	
Endereço do IA:		ÁREA INSTITUCIONAL 01 – Lote 04 - Rua Tucunaré do Residencial Santa Julia				
Terreno: (m²)		1.380,53				
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte de pesquisa	Valor de Venda	Fator rodotor da negociação	Valor do mercado de m²
R1	Rua Tucunaré	1.800,00	Anúncio	R\$ -	R\$ -	
R2	Santa Julia Residencial	1.261,00	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ (70.000,00)	R\$ 186,53
R3	Rua Projetação	1.327,00	Anúncio	R\$ 300.000,00	R\$ (75.000,00)	R\$ 203,48
R4	Rua Tucunaré	1.300,00	Anúncio	R\$ 180.000,00	R\$ (70.000,00)	R\$ 175,00
R5	Santa Julia Residencial	2.004,00	Anúncio	R\$ 200.000,00	R\$ (30.000,00)	R\$ 174,85
R6			Anúncio	R\$ -	R\$ -	
R7			Anúncio	R\$ -	R\$ -	
R8			Anúncio	R\$ -	R\$ -	
R9			Anúncio	R\$ -	R\$ -	
R10			Anúncio	R\$ -	R\$ -	
		Total:		R\$ 619.84		
<i>Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): R\$ 154,98</i>						

14.2. Resultado auferido

Considerando a metragem de terreno do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado de terreno (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 213.925,48
--	-----------------------

15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

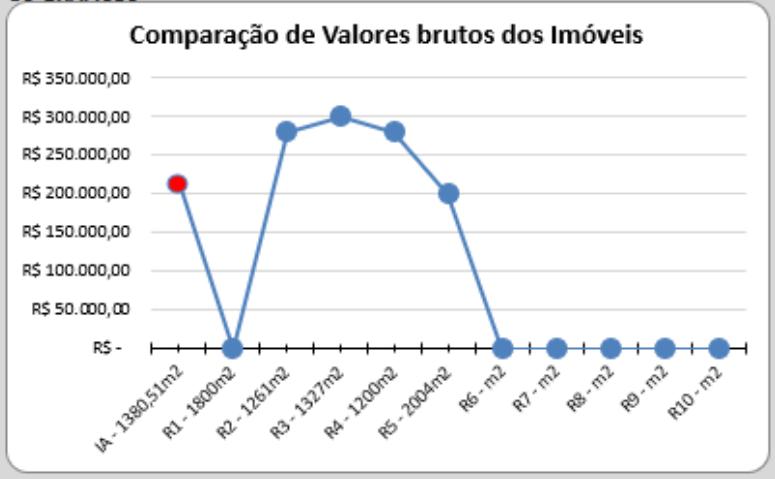
O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

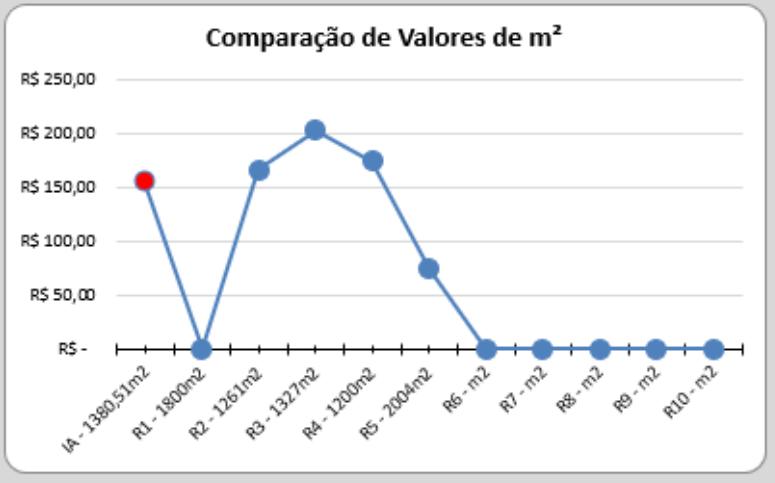
Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 1380,51m ²	R\$ 213.925,48
R1 - 1800m ²	R\$ -
R2 - 1261m ²	R\$ 280.000,00
R3 - 1327m ²	R\$ 300.000,00
R4 - 1200m ²	R\$ 280.000,00
R5 - 2004m ²	R\$ 200.000,00
R6 - m ²	R\$ -
R7 - m ²	R\$ -
R8 - m ²	R\$ -
R9 - m ²	R\$ -
R10 - m ²	R\$ -

OS GRÁFICOS


Imóveis	Valor do m ²
IA - 1380,51m ²	R\$ 154,96
R1 - 1800m ²	R\$ 166,53
R2 - 1261m ²	R\$ 203,46
R3 - 1327m ²	R\$ 175,00
R4 - 1200m ²	R\$ 74,85
R5 - 2004m ²	R\$ -
R6 - m ²	-
R7 - m ²	-
R8 - m ²	-
R9 - m ²	-
R10 - m ²	-



16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam no mesmo município do imóvel avaliado.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliado, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 213.000,00
(Duzentos e Treze Mil Reais).**

Portratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente;

 Assinei nesse ato digitalmente.
FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
Data: 26/11/2025 06:25:29 -0300
Verifique em <https://validador.mt.gov.br>

Fernando Brajão Romão
Creci-SP 122081-F; CNAI 38193

18. ANEXOS

18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: Fernando Brajão Romão
- Qualificação: Corretor de Imóveis e Avaliador de Imóveis
- CRECI: 122081-F - 2ª Região (São Paulo)
- Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário CNAI nº 38193
- Endereço: Av. Tabelião Passarella, 272 – Centro – Mairiporã/SP CEP 07600-027
- Telefone: (11) 99906-1292

Habilidades Profissionais e Experiência.

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.



Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernando Brajao Romao, CPF nº 34211801805, RG nº 26440974-7 SSP/SP, CRECI nº 122081, Endereço: Tabeliao Passarella 272 Centro, Mairipora-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL/SP

MAIRIPORA-SP , 11 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116496



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 116496, 11 de Novembro de 2025



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI/SP Nº 122081-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **640C230C58**

Data/hora de emissão: **1 de novembro de 2025 às 14h24m47s**

Válida até: **14h24m47s de 1 de dezembro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

18.2. Matrícula do Imóvel



VERIFIQUE
ESTE DOCUMENTO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 11971-G



CERTIDÃO

(Lei nº 1.060 - art. 3º, § 1º, da Lei 6.905/79)

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia 11 971-G

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0045905-93

Santa Fé do Sul, 13 de Setembro de 2023

DENOMINAÇÃO: LOTE 04 - ÁREA INSTITUCIONAL 1.

LOCALIZAÇÃO: RUA TUCUNARÉ- RESIDENCIAL SANTA JULIA.

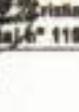
MUNICÍPIO: Santa Fé do Sul -SP.

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Tucunaré, pelo lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel; medindo 92,07 metros, confronta com a Área Institucional-2; pelo lado esquerdo, medindo 99,00 metros, confronta com Institucional-1- Lote 03; e finalmente aos fundos, medindo 15,00 metros, confronta com a Área Remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso, perfazendo uma área total de 1.380,51 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Freire, nº 1618, apt. Santa Fé do Sul -SP.

REGISTRO ANTERIOR: abertura da nº 45.148, de 09 de setembro de 2022, dessa Serventia. Eu,

 Eliton Jonas Ferreira, Escrivente, formulei e digitei; e Eu,  Crisiane de Almeida Rabelo Góis, 1^a Substituta do Oficial, conferi e subscrevi. (Preenchimento nº 136.877, de 04 de outubro de 2023). Agente de Registro nº 136.187, de 21 de Agosto de 2023) (Boto Digital nº 1197193F10A00000149837238)

"AV.01/ML-45.898". Em 07 de Novembro de 2023. (Preenchimento nº 136.877, de 04 de outubro de 2023). **DESAFETAÇÃO** - Pelo requerimento do proprietário, do 27 de setembro de 2023, nos termos da Lei Municipal nº 4.537, de 26 de setembro de 2023 e demais documentos que ficam digitalizados nessa Serventia, avisa-se que o imóvel dessa Matrícula foi **DESAFETADO** de sua finalidade, área institucional (domínio público) passando a **Bem Particular** do proprietário. Eu,  João Alberto de Oliveira Góis, Escrivente Coordenador, formulei e digitei; e Eu,  Crisiane de Almeida Rabelo Góis, 1^a Substituta do Oficial, conferi e subscrevi. (Boto Digital nº 1197193F10A00000149837238)

Válide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/AssinadorWeb/AVN90X-LWWWW-B4BLT-WVHD2>

189135
11971-G-AA

Oficial de Registro de Imóveis e Arremate
Comarca de Santa Fé do Sul - SP



Verde seu
seu documento

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-saec.org.br/docs/MYN8X-LJMMMW-B4BLT-WVHD2>

CERTIDÃO - Pedido: 79217		CUSTAS
CERTIFICO o D.O.U. P.R. que o presente certidão de número N° 79217, foi remetido sob a forma de documento electrónico, mediante protocolo de certificação digital expedido para: DR. WILSON RODRIGUES DA MENDONÇA PROVIDA N° 2.256-2, em 24 de agosto de 2021. Devida a entrega puramente digitalizada e o último dia com anterior à data da expedição.		
		DOCUMENTO Estado: CED Município: CED Regente Civil: CED Tribunal: CED Ministério Público: CED Procuradoria Municipal: CED PDTA: CED
PERÍODO DE VALIDADE:		Comunicação feita por: José Maria Pinto Pelegrin Assinante
Para fins do disposto no artigo V do art. 1º da Lei Federal nº 3.240/66, é feita a validade de 15 dias do Cap. XVII do Instrumento CED 79217, a partir da data de validação, PODERÁ EXCEDER 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.		
Santa Fé do Sul, 08 de novembro de 2023		



SELO DIGITAL

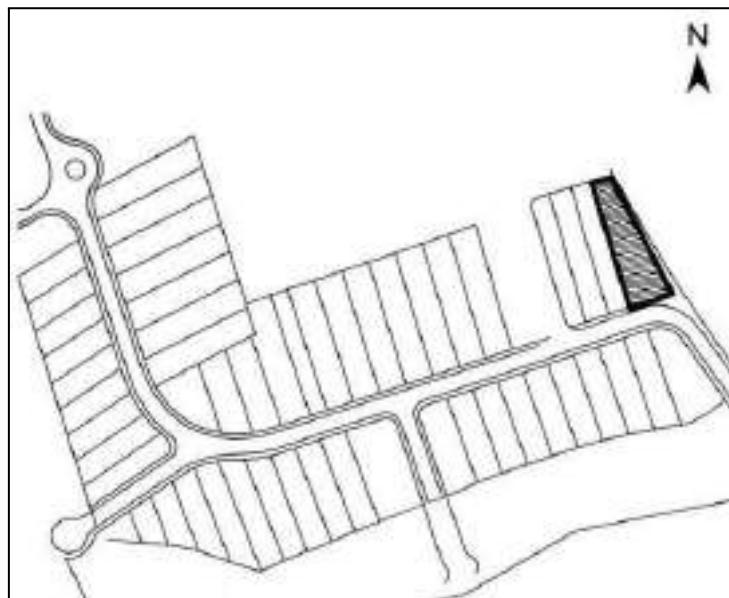
119T193P30E0000010967123A

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://saec.org.br>

MEMORIAL DESCritivo

**Rua Tucunaré – Área Institucional 01- Lote 04
Residencial Santa Júlia
Santa Fé do Sul – SP**

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica –
PTAM 116496



Representação sem escala



Vista aérea do imóvel

1. Características do Imóvel

- **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
 - **CNPJ:** 45.138.070/0001-49
- **Tipo:** Terreno institucional / lote urbano
- **Situação:** Terreno livre, desocupado, sem benfeitorias
- **Área total: 1.380,51m²**
- **Matrícula:** nº **45.905** – Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul
- **Topografia:** Aclive aproximado de 15%
- **Superfície:** Seca, sem indícios de alagamento
- **Implantação:** Em nível da rua
- **Muro / Fechamento:** Não possui
- **Pavimentação:** Rua pavimentada (asfalto)
- **Infraestrutura disponível:**
 - Rede de água
 - Rede de eletricidade
 - Rede de telefonia
 - Rede de internet
 - Iluminação pública
 - Arruamento pavimentado

2. Localização

Endereço: Rua Tucunaré – Área Institucional 01 - Lote 04

Bairro: Residencial Santa Júlia

Município: Santa Fé do Sul – SP

Coordenadas Geográficas: -20.272466778610234, -50.94439696626272

O lote encontra-se em área urbanizada, com ruas pavimentadas e infraestrutura implantada. Situa-se próximo à Estrada Vicinal Agenor Fiovarante Silvestrini, que conecta o bairro aos demais setores da cidade.

3. Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel avaliado encontra-se classificado na **Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPRBD)**, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Fé do Sul, instituído pela **Lei Complementar nº 360/2022**, com alterações posteriores.

A ZPRBD caracteriza-se por áreas destinadas a ocupações residenciais de menor adensamento, priorizando baixa verticalização, maior permeabilidade do solo e equilíbrio entre edificações e áreas livres. Em conformidade com a Tabela 3 – Parâmetros para Ocupação do Solo (Anexo 3 da LC 360/2022), aplicam-se ao lote os seguintes índices urbanísticos:

Parâmetro Urbanístico	Especificação / Valor
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo: 0,05 / Máximo: 0,50
Taxa de Ocupação (TO)	60% (máxima)
Taxa de Permeabilidade (TP)	20% (mínima)
Recuo Frontal	5,00 m
Recuos Laterais	1,50 m (cada lateral)
Recuo de Fundos	1,50 m
Gabarito / Altura	Não explicitamente limitado; condicionado ao CA
Uso Predominante	Residencial unifamiliar / baixa densidade
Observação	Para imóveis institucionais inseridos na zona, aplicam-se os mesmos índices, salvo diretrizes específicas emitidas pelo Município.

Tais parâmetros orientam e limitam a implantação de edificações futuras, garantindo baixa densidade construtiva e adequação ao caráter residencial predominante da zona. Para imóveis institucionais localizados dentro de zonas residenciais, permanecem válidos os mesmos índices urbanísticos, exceto quando houver diretrizes específicas emitidas pelo município.

4. Descrição do Terreno (confrontações)

Conforme **Matrícula nº 45.905**

- **Frente:** 15,00 m — testada para a Rua Tucunaré
- **Lateral direita:** 92,07 m — confronta com Área Institucional 02
- **Lateral esquerda:** 92,00 m — confronta com Área Institucional 1 – Lote 03
- **Fundos:** 15,00m — confronta com área remanescente do Sr. Joaquim Dias Cardoso
- **Área total: 1.380,51m²**

5. Condições da Vistoria

A vistoria foi realizada **in loco** em **27/10/2025**.

Conforme constatado no relatório:

- Terreno livre e desocupado
- Sem construções, ocupações ou interferências
- Topografia em aclive leve ($\approx 15\%$)
- Infraestrutura urbana implantada no entorno

6. Características da Região

O Residencial Santa Júlia apresenta:

- Predominância de uso residencial
- Lotes amplos e arruamento pavimentado
- Acesso rápido à Estrada Vicinal “Agenor Fiovarante Silvestrini”
- Proximidade a áreas de natureza da cidade de Santa Fé do Sul, reconhecida como **Estância Turística**

Perspectiva de valorização: O laudo destaca que o imóvel apresenta alto potencial de valorização, impulsionado pela crescente expansão imobiliária com novos loteamentos estruturados, pela forte atratividade turística associada ao rio, à represa e às áreas verdes, pelos investimentos públicos em infraestrutura viária e de acesso, pela procura cada vez maior por terrenos na cidade, pela movimentação intensa de loteadoras e empresas do setor e pela demanda aquecida tanto para uso

residencial quanto para lazer e investimento, incluindo segunda residência e locação por temporada.

Dados positivos do município (laudo):

- População estimada 2024: **36.098 habitantes**
- IDH-M (dados UNDP/2010): **0,784**
- PIB per capita (2021): **R\$ 41.007,46**
- Reconhecida como **Estância Turística**
- Destaque entre municípios brasileiros com melhores indicadores de saúde (Urban Systems)

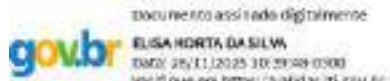
7. Valor Avaliado

Conforme Parecer Técnico – **PTAM 116496**

Valor de mercado estimado: R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais)

Variação possível considerada pelo laudo: **± 5%**.

Mairiporã, 19 de novembro de 2025



Arq. Elisa Horta da Silva
CAU A133562-6



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16284676

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ELISA HORTA DA SILVA

CPF: 413.XXX.XXX-74

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 00A1335626

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16284676I00CT001

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL

Data de Cadastro: 17/11/2025

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 17/11/2025

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23385055

Pago em: 17/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul

CPF/CNPJ: 45.XXX.XXX/0001-49

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Data de Início: 17/11/2025

Valor do Serviço/Honorários: R\$625,00

Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 15775000

Tipo Logradouro: RUA

Nº: LOTE 04

Logradouro: TUCUNARE

Complemento: ÁREA INSTITUCIONAL 1

Bairro: CENTRO

Cidade/UF: SANTA FÉ DO SUL/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 1.380,51

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsável Técnico pelo Memorial Descritivo para composição de Laudo Mercadológico.

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM 116496.

Responsável pelo parecer de avaliação: Fernando Brajão Romão. Creci-SP 122081-F; CNAI 38193.

Endereço: Rua Tucunaré - Área Institucional 01 - Lote 04

Bairro: Residencial Santa Júlia

Município: Santa Fé do Sul - SP

Coordenadas Geográficas: -20.272466778610234, -50.94439696626272



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16284676I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul	INICIAL	17/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ELISA HORTA DA SILVA, registro CAU nº 00A1335626, na data e hora: 2025-11-17 19:39:39, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

Documento assinado digitalmente
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
DATA: 17/11/2025 19:39:31-0300
Verifique em <https://validar.rtt.gov.br>



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 21/11/2025 às 18:15:36 por: siccau, ip 10.244.5.244.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliado:	Rua Um – Área Institucional 03 – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação de Valor Mercadológico de Venda
Interessado:	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, CNPJ n. 45138070/0001-49



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

Sumário.....	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. Partes da ABNT/NBR	4
6. Abreviaturas	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	6
 REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
Características da Região - Zoneamento	8
Sobre a perspectiva de valorização do I.A:	8
10. CONFRONTAÇÕES.....	9
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	10
12. METODOLOGIA UTILIZADA	10
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	11
13.1. <i>R1 – Imóvel Referencial 1</i>	11
13.2. <i>R2 – Imóvel Referencial 2</i>	11
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	12
14.1. <i>Quanto aos preços do tipo oferta</i>	13
14.2. <i>Resultado auferido</i>	14
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	15
16. NOTAS.....	16
17. CONCLUSÃO	16
 VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 525.000,00.....	16
18. ANEXOS	17
18.1. <i>Curriculum do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer</i>	17

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP, CEP 15.775/000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do terreno situado à ÁREA INSTITUCIONAL 3 – com área de 1.120,38m², localizado na Rua Um do Residencial Portal do Sol, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, inscrita no CNPJ sob o número 45.138.070/0001-49, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.666 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 116479



4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente*”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando- seo artigo 6º, o qual versa que “*A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis*”.



5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno;

A. T.C - Área Total construída;

A.C - Idade aparente da construção;

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Art. - Artigo;

AT - Área do terreno;

C.M2 - Custo por metro quadrado;

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;



DTC – Depreciação por Tempo de Construção;

IA - Imóvel em Avaliação;

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano;

M² - Metro quadrado;

MG - Média geral;

NBR - Normas Brasileiras;

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

R - Referenciais;

R.F.D - Resultado do fator de depreciação;

TG - Total Geral;

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação;

V.L - Valor da locação;

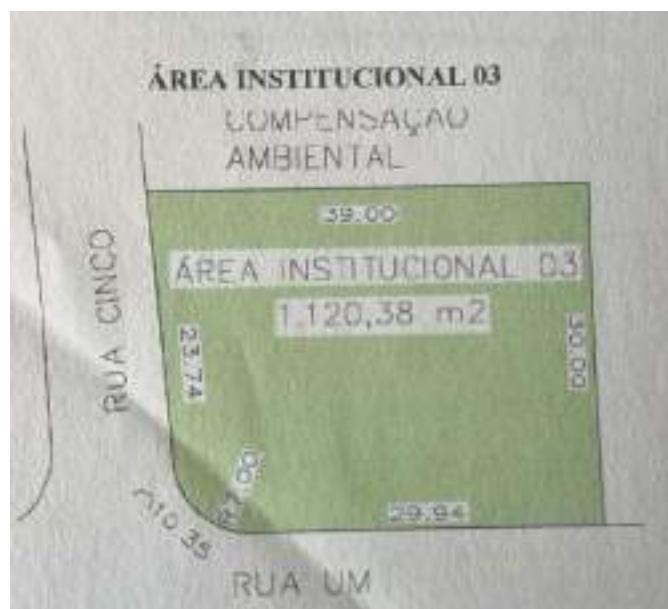
V.M - Valor médio;

V.V - Valor de venda.

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 3 – com área de 1.120,38m², localizado na Rua Um do Residencial Portal do Sol, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 45.666 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos:

“Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 29,94 metros mais 10,35 metros de frente pela Rua Um; pelo lado direito, medindo 30,00 metros, confronta com a área de Compensação Ambiental; pelo lado esquerdo, medindo 33,47 metros, confronta com a Rua Cinco; e finalmente aos fundos, medindo 39,00 metros, confronta com a área de Compensação Ambiental, perfazendo uma área total de 1.120,38m². ”



Acima foto do I.A na planta do Residencial (com as medidas destacadas)



Acima foto da planta quadra do Residencial com destaque na Cor Amarela o I.A.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco", no dia 27/10/2025, analisado a localização exata do I.A e suas divisas, onde atualmente não possui qualquer finalidade definida ou explorada pela Prefeitura de Santa Fé do Sul, tratando-se de um terreno livre e desocupado, sem qualquer benfeitoria.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Testada	Topografia	Muro de alvenaria	Esquina	Tipo de Implantação	Uso	Superfície	Posição em relação a Rua
29,94m (Rua Um)	Plano	Não	Sim	Rua pavimentada	residencial	seco	No mesmo nível

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de quem da Rua Um olha para o I.A

VISTA ÁREA GERAL DO IMÓVEL/RESIDENCIAL



Características da Região - Zoneamento

O imóvel avaliado está localizado na Rua Quatro, local que apresenta as características descritas na seguinte tabela.

Sobre a Região
Zoneamento P.M Santa Fé do Sul: Residencial Principal Estrada próxima do I.A: Estrada Vicinal Alcides Alves Pereira

Sobre a perspectiva de valorização do I.A:

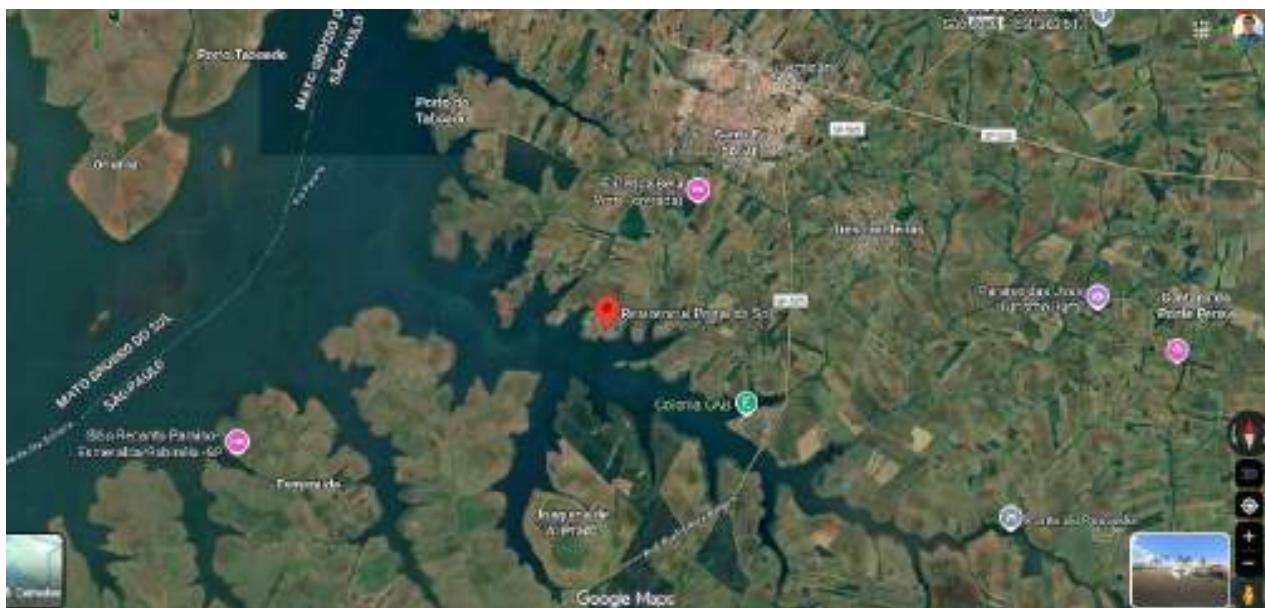
A área de 1.120,38m² localizada no Loteamento Residencial Portal do Sol, na cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, apresenta um grande potencial de valorização nos próximos anos, são apenas 60 (sessenta) lotes dentro do empreendimento, atualmente com casas de alto padrão já construídas e outras em fase de execução, e graças à sua localização privilegiada às margens da Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná), além do Residencial contar com área de lazer privativa com quadras e salão de festas equipado.

Cenário do município – Santa Fé do Sul (SP):

Para embasar a valorização, destacam-se alguns dados do município que reforçam o cenário favorável:

- População estimada de **36.098 habitantes** em 2024. [ibge.gov.br+3Portal
017+3informamais.com.br+3](http://ibge.gov.br+3Portal017+3informamais.com.br+3)
- Área territorial de aproximadamente **206,54 km²** (2024) e densidade demográfica de cerca de 168,46 hab/km². ibge.gov.br+1
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de **0,784** (dados UNDP/2010) UNDP+1
- PIB per capita de cerca de R\$ **41.007,46** em 2021. segundo IBGE)
- A cidade é classificada como “Estância Turística”, o que reforça o apelo de lazer, turismo e qualidade de vida. es.wikipedia.org+1

- A cidade apresenta destaque em saúde e qualidade de vida: por exemplo, figurou entre os 50 municípios com melhores indicadores de saúde segundo ranking da consultoria Urban Systems. informamais.com.br



Elementos valorizantes nas proximidades (raio de mil metros)

Haras Art Ranch
Marina Sabores
Parque Aguas Claras (Trilha da Mata)
Restaurante BBQ

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 45.666 do Oficial de Registro de Imóveis do município de Santa Fé do Sul/SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Foto da Portaria de Acesso do Residencial Portal do Sol



Foto aérea em destaque o I.A. (proxima a portaria e em frente da área de lazer)

Coordenadas Geográficas: -20.262354014290533, -50.963764083918925

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 02 (dois) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

13.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Lote 3 Quadra A - R\$ 720.000,00 – 1.140,00 M²

Imóvel a venda direto com o Proprietário Silvio Tel. 19. 99145-2827

13.2. R2 – Imóvel Referencial 2



RESIDENCIAL PORTAL DO SOL - REF. AD319

SANTA FÉ DO SUL | TERRENO | RESIDENCIAL

Lote de Esquina
R\$ 690.000,00 – 1.261,00M²

Imóvel a venda na Imobiliária Trindade Imóveis – Tel. 17. 99764-5501

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Na avaliação de imóveis, a comparação com propriedades similares desempenha um papel fundamental para determinar o valor justo. No entanto, a ausência de mais imóveis com semelhança direta entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliado demandou a aplicação de cálculos específicos para garantir a obtenção de valores comparativos mais precisos. Isso foi necessário para estabelecer uma base de comparação mais homogênea e condizente com a realidade.

Para alcançar essa homogeneidade entre os imóveis referenciais e o imóvel em avaliação, foram realizadas adaptações e ajustes por meio de cálculos específicos. Esses cálculos visaram normalizar as diferenças entre as propriedades, levando em conta variáveis como tamanho, localização, características estruturais e outros fatores relevantes para a determinação do valor.

Durante o processo de comparação, se identificou a necessidade de aplicação de um fator de redução de negociação diferenciado, conforme argumentação abaixo:

14.1. Localização Menos Favorável Dentro do Condomínio

- O lote está situado **próximo à portaria**, o que normalmente é percebido como ponto **menos valorizado** em comparação com áreas internas, mais reservadas e silenciosas.
- A proximidade à portaria pode gerar **maior fluxo de veículos e pessoas**, impactando negativamente privacidade, tranquilidade e segurança subjetiva.
- Lotes próximos à entrada tendem a sofrer **maior influência sonora** e menor sensação de exclusividade — atributos valorizados em condomínios residenciais de padrão médio/alto.

14.2. Ausência de Proximidade à Represa

- Diferentemente dos lotes utilizados como referenciais, o imóvel avaliado **não possui acesso próximo à represa**, deixando de usufruir de um dos principais *atributos de valorização ambiental e paisagística* do condomínio.
- Lotes com proximidade à represa geralmente apresentam:
 - maior demanda,
 - maior liquidez,
 - e preços mais elevados nos registros comparativos.

A ausência desse diferencial justifica **maior fator redutor** para equalizar o valor ao padrão competitivo do mercado interno.

14.3. Menor Potencial de Valorização

- Lotes próximos à represa tendem a apresentar maior expectativa de valorização futura por conta da paisagem, lazer e status.

- O lote próximo à portaria não compartilha do mesmo potencial de valorização, justificando **ajuste negativo maior** no momento da avaliação.

14.4. Baixa Liquidez do Mercado Atual

- O mercado imobiliário local apresenta **baixa liquidez**, especialmente no segmento de terrenos em condomínio, o que pressiona compradores a buscarem **descontos mais agressivos** para efetivar transações.
- Quanto menor a liquidez, maior a necessidade de um **fator de negociação ampliado**, refletindo:
 - maior tempo de exposição para venda,
 - menor número de interessados,
 - negociações mais sensíveis a preço.
- A baixa liquidez tem sido um **comportamento recorrente** em condomínios cujo público comprador reduziu ritmo de investimentos devido a condições macroeconômicas e custo de construção.

14.5. Competitividade de Mercado e Sensibilidade ao Preço

- Em ambientes de pouca liquidez, lotes sem diferenciais marcantes — como o caso presente — necessitam de **ajuste maior** para competir com outros lotes anunciados com vantagens (proximidade da represa, melhores vistas, áreas mais internas).
- O fator redutor maior equaliza o imóvel para uma faixa de preço que realmente gere atratividade no cenário atual.

14.6. Precedentes de Mercado para Ajustes Maiores

- Em condomínios com características semelhantes, lotes em posições menos privilegiadas costumam apresentar **maior amplitude de negociação**, variando entre **5% e 20% de deságio adicional** em relação aos lotes premium.
- Isso valida tecnicamente a adoção de um fator de negociação mais elevado no presente caso.

Abaixo estão apresentados os cálculos detalhados que compõem as amostras dos imóveis referenciais (I.R) em relação ao imóvel em avaliação (I.A.). Esses cálculos foram essenciais para estabelecer uma base comparativa mais precisa e relevante para a conclusão da avaliação.

É importante ressaltar que a precisão e a exatidão desses cálculos são fundamentais para assegurar uma avaliação justa e confiável do imóvel em questão, levando em consideração todos os elementos que influenciam o seu valor no mercado imobiliário.

14.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preço e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 20% (vinte por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{\text{Valor Anunciado} \times 20}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 20% (vinte por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada na coluna “Área Terreno (m²)”.

DADOS DO IMÓVEL EM AVAIIAÇÃO (IA)		Endereço do IA: Rue Um, área institucional 03 - Bairro Residencial Portal do Sol		Cidade/UF: Santa Fé do Sul/SP	
		Terreno (m ²):	1.110,38		
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação
R1	Lote 3 Quadra A	1.140,00	Anúncio	R\$ 720.000,00	R\$ (-144.000,00)
R2	Imóvel à venda com a Imob. Trindade Imóveis	1.281,00	Anúncio	R\$ 690.000,00	R\$ (-138.000,00)
R3			Anúncio		R\$ -
R4			Anúncio		R\$ -
R5			Anúncio		R\$ -
R6			Anúncio		R\$ -
R7			Anúncio		R\$ -
R8			Anúncio		R\$ -
R9			Anúncio		R\$ -
R10			Anúncio		R\$ -
					Total: R\$ 543,01
					Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): R\$ 471,51

14.2. Resultado auferido

Considerando a metragem de terreno do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado de terreno (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 528.265,32

15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam no mesmo loteamento residencial, com topografia em características bem parecidas, todos no município do imóvel avaliado.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliado, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

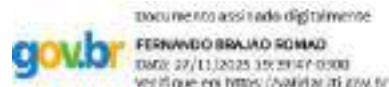
Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 525.000,00
(Quinhentos e Vinte e Cinco Mil Reais).

Portratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente;



Fernando Brajão Romão
Creci-SP 122081-F; CNAI 38193

18. ANEXOS

18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: Fernando Brajão Romão
- Qualificação: Corretor de Imóveis e Avaliador de Imóveis
- CRECI: 122081-F - 2ª Região (São Paulo)
- Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário CNAI nº 38193
- Endereço: Av. Tabelião Passarella, 272 – Centro – Mairiporã/SP CEP 07600-027
- Telefone: (11) 99906-1292

Habilidades Profissionais e Experiência.

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Nº 38193

Fernando Brajao Romao

Inscrito em 03/08/2012 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 122.081 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilidades Profissionais:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
RACRECIT-SP

Brasília (DF), 01 de abril de 2022.

FERNANDO BRAJAO 
ROMAO-342118018 Assinatura digitalizada
05 versão impressa

Assinatura do Avaliador


JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente


RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Registro válido por trinta anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 621447a8cc684d3435ea05b7cb2a6577583235

Anexo V

C O F E C I

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernando Brajao Romao, CPF nº 34211801805, RG nº 26440974-7 SSP/SP, CRECI nº 122081, Endereço: Tabeliao Passarella 272 Centro, Mairipora-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL/SP

MAIRIPORA-SP , 10 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116479



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 116479, 10 de Novembro de 2025



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI/SP Nº 122081-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro: **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: 640C230C58
Data/hora de emissão: 1 de novembro de 2025 às 14h24m47s
Válida até: 14h24m47s de 1 de dezembro de 2025

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

18.2. Matrícula do Imóvel





Visite aqui
este documento

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.uol.org.br/documents/HV98-VT4DQ-T2GJU-ZJEVS>

CERTIDÃO – Pedido: 76217	CUSTAS																
<p>CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula nº 45668, foi extraida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela XP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.</p> <p>CERTIFICO AINDA que foi prenscrito sob nº 137421 em 29/06/2023, válido por 30 dias, título que tem por objeto o imóvel dessa matrícula.</p>	<table> <tr> <td>Envolvidos:</td> <td>40,91</td> </tr> <tr> <td>Estado</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Sec. Fazenda</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Repatrio Civil</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Tax. Justiça</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Ministério Públco</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Imposto Municipal</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>40,91</td> </tr> </table>	Envolvidos:	40,91	Estado	0,00	Sec. Fazenda	0,00	Repatrio Civil	0,00	Tax. Justiça	0,00	Ministério Públco	0,00	Imposto Municipal	0,00	TOTAL	40,91
Envolvidos:	40,91																
Estado	0,00																
Sec. Fazenda	0,00																
Repatrio Civil	0,00																
Tax. Justiça	0,00																
Ministério Públco	0,00																
Imposto Municipal	0,00																
TOTAL	40,91																
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:																
<p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/96; e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provedimento CGJ 58/95, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.</p>	<p>Assinatura Digital:  João Marcelo Pinto Paulista Encarregado</p>																
Santa Fé do Sul, 08 de novembro de 2023																	



SELO DIGITAL

1197193F30E00000109672238

Para conferir a procedência desse documento, acesse a url do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://sefaz.tce.jus.br>

Saeb

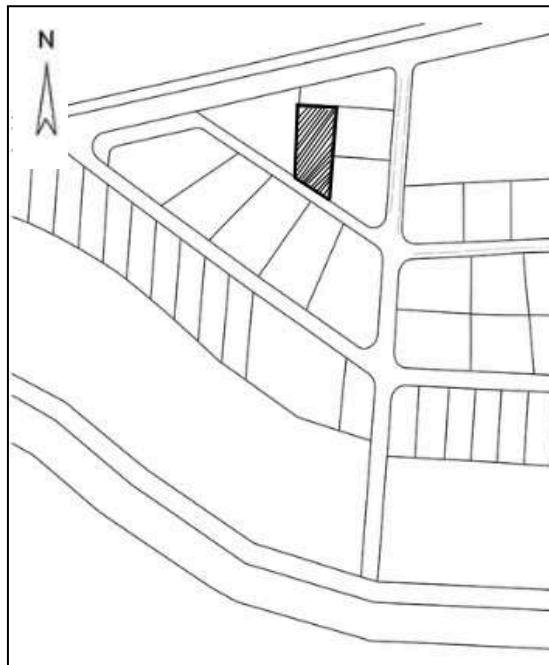
ONI

Documento assinado digitalmente
www.assinador.uol.com.br/licitacao/007.007

MEMORIAL DESCRIPTIVO

**Lote 01 D – Quadra F – Rua Um
Residencial Portal do Sol
Santa Fé do Sul/SP**

Memorial elaborado com base no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM 116477**



Representação sem escala



Vista aérea do imóvel

1. Características do Imóvel

- **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
 - **CNPJ:** 45.138.070/0001-49
- **Tipo:** Terreno institucional / sistema de lazer – lote urbano
- **Situação:** Terreno livre, desocupado, sem benfeitorias
- **Área total:** 1.000,85 m²
- **Matrícula:** nº 46.003 (Matrícula CNM: 119719.2.0046003-90)
- **Topografia:** Terreno plano
- **Superfície:** Seca, sem evidências de alagamento
- **Implantação:** Mesmo nível da via pública
- **Muro / fechamento:** Não possui
- **Pavimentação:** Vias pavimentadas
- **Infraestrutura disponível:**
 - Rede de energia elétrica
 - Rede de água
 - Rede de internet e telefonia
 - Iluminação pública
 - Arruamento pavimentado

2. Localização

Endereço: Rua Um – Lote 01 D – Quadra F

Bairro: Residencial Portal do Sol

Município: Santa Fé do Sul – SP

Denominação: Área Institucional 2 - Sistema de Lazer 02 - Lote 01 D

Coordenadas Geográficas: -20.26240205265223, -50.96564876403191

Imóvel localizado em condomínio fechado de padrão elevado, com acesso controlado, vias pavimentadas e urbanização planejada.

3. Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel avaliado encontra-se classificado na **Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPRBD)**, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Fé do Sul, instituído pela **Lei Complementar nº 360/2022**, com alterações posteriores.

A ZPRBD caracteriza-se por áreas destinadas a ocupações residenciais de menor adensamento, priorizando baixa verticalização, maior permeabilidade do solo e equilíbrio entre edificações e áreas livres. Em conformidade com a Tabela 3 – Parâmetros para Ocupação do Solo (Anexo 3 da LC 360/2022), aplicam-se ao lote os seguintes índices urbanísticos:

Parâmetro Urbanístico	Especificação / Valor
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo: 0,05 / Máximo: 0,50
Taxa de Ocupação (TO)	60% (máxima)
Taxa de Permeabilidade (TP)	20% (mínima)
Recuo Frontal	5,00 m
Recuos Laterais	1,50 m (cada lateral)
Recuo de Fundos	1,50 m
Gabarito / Altura	Não explicitamente limitado; condicionado ao CA
Uso Predominante	Residencial unifamiliar / baixa densidade
Observação	Para imóveis institucionais inseridos na zona, aplicam-se os mesmos índices, salvo diretrizes específicas emitidas pelo Município.

Tais parâmetros orientam e limitam a implantação de edificações futuras, garantindo baixa densidade construtiva e adequação ao caráter residencial predominante da zona. Para imóveis institucionais localizados dentro de zonas residenciais, permanecem válidos os mesmos índices urbanísticos, exceto quando houver diretrizes específicas emitidas pelo município.

4. Descrição do Terreno (Confrontações)

Conforme Matrícula nº **46.003**

- **Frente:** 24,61 m – para a Rua Um
- **Lateral direita:** 53,29 m – confronta com os Lotes 01-C e 01-B
- **Lateral esquerda:** 40,88 m – confronta com o Lote 01-E
- **Fundos:** 21,26 m – confronta com o Lote 01-A
- **Área total:** 1.000,85 m²

5. Condições da Vistoria

Vistoria realizada **in loco em 27/10/2025**.

Conforme constatado no relatório:

- Terreno limpo, livre e desocupado;
- Ausência de qualquer edificação;
- Superfície seca e plana;
- Topografia favorável à implantação;
- Divisas compatíveis com a planta do loteamento;
- Testada de 24,61 m para via pavimentada;
- Uso residencial autorizado;
- Posição regular em relação à rua, em nível;

6. Características da Região

O Residencial Portal do Sol apresenta:

- Condomínio fechado, com apenas 60 lotes, todos amplos;
- Presença de residências de alto padrão, construídas e em execução;
- Próximo à Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná);
- Equipamentos de lazer no próprio empreendimento:
 - Quadras esportivas
 - Salão de festas
 - Acesso controlado e urbanização planejada
- Acesso rápido pela Estrada Vicinal Alcides Alves Pereira

Potencial de valorização: Segundo análise técnica, o lote apresenta alto potencial de valorização em razão de sua localização privilegiada dentro do condomínio, caracterizado por urbanização planejada e infraestrutura qualificada, bem como pela proximidade com a represa e com importantes atrativos turísticos da região. Contribuem ainda para esse cenário a baixa oferta de lotes — apenas sessenta em todo o empreendimento —, o padrão elevado das residências vizinhas já construídas ou em execução, a crescente demanda por imóveis situados em

condomínios fechados e a disponibilidade de infraestrutura completa e adequada ao uso residencial e de lazer.

Além desses fatores intrínsecos ao empreendimento, indicadores municipais reforçam o potencial de valorização, destacando-se o IDH-M de 0,784, a classificação do município como Estância Turística, o PIB per capita em expansão, o reconhecimento em índices de saúde e qualidade de vida e a forte vocação local para o turismo, o lazer e a segunda residência.

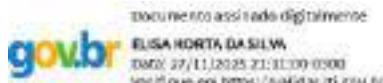
7. Valor Avaliado

Conforme PTAM 116477

Valor de mercado estimado: 531.000,00 (Quinhentos e trinta e um mil reais).

Variação possível considerada pelo laudo: **± 5%**.

Mairiporã, 19 de novembro de 2025



Arq. Elisa Horta da Silva
CAU A133562-6



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16284688

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ELISA HORTA DA SILVA

CPF: 413.XXX.XXX-74

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 00A1335626

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16284688I00CT001

Modalidade: RRT MÚLTIPO MENSAL

Data de Cadastro: 17/11/2025

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 17/11/2025

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23385066

Pago em: 17/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul

CPF/CNPJ: 45.XXX.XXX/0001-49

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Data de Início: 17/11/2025

Valor do Serviço/Honorários: R\$625,00

Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 15775000

Tipo Logradouro: RUA

Nº: ÁREA INSTITUCIONAL 3

Logradouro: UM

Complemento:

Bairro: RESIDENCIAL PORTAL DO SOL

Cidade/UF: SANTA FÉ DO SUL/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 1.120,38

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsável Técnico pelo Memorial Descritivo para composição de Laudo Mercadológico.

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM 116479.

Responsável pelo parecer de avaliação: Fernando Brajão Romão. Creci-SP 122081-F; CNAI 38193.

Endereço: Rua Um - Área Institucional 03

Bairro: Residencial Portal do Sol

Município: Santa Fé do Sul - SP

Coordenadas Geográficas: -20.262354014290533, -50.963764083918925

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16284688

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16284688I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul	INICIAL	17/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ELISA HORTA DA SILVA, registro CAU nº 00A1335626, na data e hora: 2025-11-17 19:43:11, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

Documento assinado digitalmente
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
Data: 28/11/2025 21:24:27-0300
Verifique em <https://validar.rte.gov.br>



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 28/11/2025 às 18:20:14 por: sicau, ip 10.244.5.244.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliado:	Rua Quatro – Lote n. 01B – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação de Valor Mercadológico de Venda
Interessado:	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, CNPJ n. 45138070/0001-49



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

Sumário.....	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	3
5. Partes da ABNT/NBR	4
4. Abreviaturas	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	7
REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
Características da Região - Zoneamento	8
Sobre a perspectiva de valorização do I.A:	8
10. CONFRONTAÇÕES.....	9
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	10
12. METODOLOGIA UTILIZADA	10
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	11
<i>13.1. R1 – Imóvel Referencial 1</i>	<i>11</i>
<i>13.2. R2 – Imóvel Referencial 2</i>	<i>11</i>
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	12
<i>14.1. Quanto aos preços do tipo oferta</i>	<i>13</i>
<i>14.2. Resultado auferido</i>	<i>14</i>
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	15
16. NOTAS.....	15
17. CONCLUSÃO	16
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 472.000,00.....	16
18. ANEXOS	17
<i>18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer</i>	<i>17</i>

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP, CEP 15.775/000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA** do terreno situado à **ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01B – com área de 1.002,49m², localizado na Rua Quatro do Residencial Portal do Sol**, de propriedade de **Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP**, inscrita no CNPJ sob o número 45.138.070/0001-49, imóvel este descrito nos termos da **matrícula nº 46.001 (Matricula CNM: 119719.2.0046001-96)** do Oficial de Registro de Imóveis de **Santa Fé do Sul/SP**.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 116411



4. COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente*”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “*A elaboração de Parecer*



Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

4. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno;

A. T.C - Área Total construída;

A.C - Idade aparente da construção;

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Art. - Artigo;

AT - Área do terreno;

C.M2 - Custo por metro quadrado;



CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;

DTC – Depreciação por Tempo de Construção;

IA - Imóvel em Avaliação;

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano;

M² - Metro quadrado;

MG - Média geral;

NBR - Normas Brasileiras;

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

R - Referenciais;

R.F.D - Resultado do fator de depreciação;

TG - Total Geral;

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação;

V.L - Valor da locação;

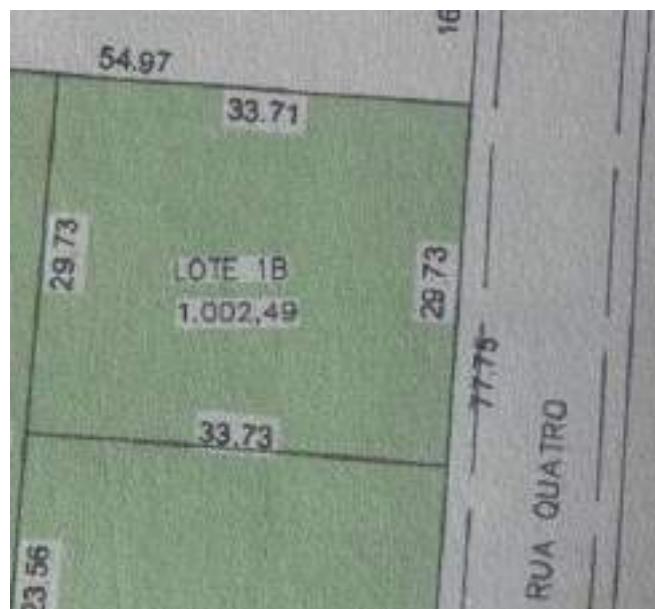
V.M - Valor médio;

V.V - Valor de venda.

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01B – com área de 1.002,49m², localizado na Rua Quatro do Residencial Portal do Sol, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 46.001 (Matricula CNM: 119719.2.0046001-96) do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos:

"Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 29,73 metros de frente, confronta com a Rua Quatro; pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, medindo 33,71m², confronta com o lote 01-A; pelo lado esquerdo, medindo 33,73 metros, confronta com o Lote 01-C; e finalmente aos fundos, medindo 29,73 metros, confronta com o lote 01-D, perfazendo uma área total de 1.002,49m²."



Acima foto do I.A na planta do Residencial (com as medidas destacadas)



Acima foto da planta quadra do Residencial com destaque na Cor Amarela o I.A.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco", no dia 27/10/2025, analisado a localização exata do I.A e suas divisas, onde atualmente não possui qualquer finalidade definida ou explorada pela Prefeitura de Santa Fé do Sul, tratando-se de um terreno livre e desocupado, sem qualquer benfeitoria.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliado.

Sobre o Terreno

Testada	Topografia	Muro	Esquina	Implantação	Uso	Superfície	Posição
29,73m	Plano	Não	Não	Pavimentação Asfáltica	residencial	seco	No mesmo nível

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de quem da Rua Quatro olha para o I.A

VISTA ÁREA GERAL DO IMÓVEL/RESIDENCIAL



Características da Região - Zoneamento

O imóvel avaliado está localizado na Rua Quatro, local que apresenta as características descritas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento P.M Santa Fé do Sul: Residencial
Principal Estrada próxima do I.A: Estrada Vicinal
Alcides Alves Pereira

Sobre a perspectiva de valorização do I.A:

A área de 1.002,49m² localizada no Loteamento Residencial Portal do Sol, na cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, apresenta um grande potencial de valorização nos próximos anos, são apenas 60 (sessenta) lotes dentro do empreendimento, atualmente com casas de alto padrão já construídas e outras em fase de execução, e graças à sua localização privilegiada às margens da Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná), além do Residencial contar com área de lazer privativa com quadras e salão de festas equipado.

Cenário do município – Santa Fé do Sul (SP):

Para embasar a valorização, destacam-se alguns dados do município que reforçam o cenário favorável:

- População estimada de 36 098 habitantes em 2024. ibge.gov.br+3Portal017+3informamais.com.br+3
- Área territorial de aproximadamente 206,54 km² (2024) e densidade demográfica de cerca de 168,46 hab/km². ibge.gov.br+1

- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de **0,784** (dados UNDP/2010) [UNDP+1](#)
- PIB per capita de cerca de R\$ 41.007,46 em 2021. ([segundo](#) IBGE)
- A cidade é classificada como “Estância Turística”, o que reforça o apelo de lazer, turismo e qualidade de vida. [es.wikipedia.org+1](#)
- A cidade apresenta destaque em saúde e qualidade de vida: por exemplo, figurou entre os 50 municípios com melhores indicadores de saúde segundo ranking da consultoria Urban Systems. [informamais.com.br](#)



Elementos valorizantes nas proximidades (raio de mil metros)

Haras Art Ranch
Marina Sabores
Parque Aguas Claras (Trilha da Mata)
Restaurante BBQ

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º [46.001](#) do [Oficial de Registro de Imóveis](#) do município de [Santa Fé do Sul/SP](#) e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Foto da Portaria de Acesso do Residencial Portal do Sol



Foto aérea em destaque o I.A. (proxima a portaria e em frente da área de lazer)

Coordenadas Geográficas: -20.262155719409993, -50.96524239268871

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 02 (dois) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

13.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Lote 3 Quadra A - R\$ 720.000,00 – 1.140,00 M²
Imóvel a venda direto com o Proprietário Silvio Tel. 19. 99145-2827

13.2. R2 – Imóvel Referencial 2



RESIDENCIAL PORTAL DO SOL - REF. AD319
SANTANA DO SUL | TERRENO | RESIDENCIAL
Lote 100m² - 1.261,00M²

COLHEIRAS IMÓVEIS

R\$ 690.000,00 – 1.261,00M²

Imóvel a venda com a Imob. Trindade Imoveis – Tel. 17. 99764-5501

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Na avaliação de imóveis, a comparação com propriedades similares desempenha um papel fundamental para determinar o valor justo. No entanto, a ausência de mais imóveis com semelhança direta entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliado demandou a aplicação de cálculos específicos para garantir a obtenção de valores comparativos mais precisos. Isso foi necessário para estabelecer uma base de comparação mais homogênea e condizente com a realidade.

Para alcançar essa homogeneidade entre os imóveis referenciais e o imóvel em avaliação, foram realizadas adaptações e ajustes por meio de cálculos específicos. Esses cálculos visaram normalizar as diferenças entre as propriedades, levando em conta variáveis como tamanho, localização, características estruturais e outros fatores relevantes para a determinação do valor.

Durante o processo de comparação, se identificou a necessidade de aplicação de um fator de redução de negociação diferenciado, conforme argumentação abaixo:

14.1. Localização Menos Favorável Dentro do Condomínio

- O lote está situado **próximo à portaria**, o que normalmente é percebido como ponto **menos valorizado** em comparação com áreas internas, mais reservadas e silenciosas.
- A proximidade à portaria pode gerar **maior fluxo de veículos e pessoas**, impactando negativamente privacidade, tranquilidade e segurança subjetiva.
- Lotes próximos à entrada tendem a sofrer **maior influência sonora** e menor sensação de exclusividade — atributos valorizados em condomínios residenciais de padrão médio/alto.

14.2. Ausência de Proximidade à Represa

- Diferentemente dos lotes utilizados como referenciais, o imóvel avaliado **não possui acesso próximo à represa**, deixando de usufruir de um dos principais *atributos de valorização ambiental e paisagística* do condomínio.
- Lotes com proximidade à represa geralmente apresentam:
 - maior demanda,
 - maior liquidez,
 - e preços mais elevados nos registros comparativos.

A ausência desse diferencial justifica **maior fator redutor** para equalizar o valor ao padrão competitivo do mercado interno.

14.3. Menor Potencial de Valorização

- Lotes próximos à represa tendem a apresentar maior expectativa de valorização futura por conta da paisagem, lazer e status.
- O lote próximo à portaria não compartilha do mesmo potencial de valorização, justificando **ajuste negativo maior** no momento da avaliação.

14.4. Baixa Liquidez do Mercado Atual

- O mercado imobiliário local apresenta **baixa liquidez**, especialmente no segmento de terrenos em condomínio, o que pressiona compradores a buscarem **descontos mais agressivos** para efetivar transações.
- Quanto menor a liquidez, maior a necessidade de um **fator de negociação ampliado**, refletindo:
 - maior tempo de exposição para venda,
 - menor número de interessados,
 - negociações mais sensíveis a preço.
- A baixa liquidez tem sido um **comportamento recorrente** em condomínios cujo público comprador reduziu ritmo de investimentos devido a condições macroeconômicas e custo de construção.

14.5. Competitividade de Mercado e Sensibilidade ao Preço

- Em ambientes de pouca liquidez, lotes sem diferenciais marcantes — como o caso presente — necessitam de **ajuste maior** para competir com outros lotes anunciados com vantagens (proximidade da represa, melhores vistas, áreas mais internas).
- O fator redutor maior equaliza o imóvel para uma faixa de preço que realmente gere atratividade no cenário atual.

14.6. Precedentes de Mercado para Ajustes Maiores

- Em condomínios com características semelhantes, lotes em posições menos privilegiadas costumam apresentar **maior amplitude de negociação**, variando entre **5% e 20% de deságio adicional** em relação aos lotes premium.
- Isso valida tecnicamente a adoção de um fator de negociação mais elevado no presente caso.

Abaixo estão apresentados os cálculos detalhados que compõem as amostras dos imóveis referenciais (I.R) em relação ao imóvel em avaliação (I.A.). Esses cálculos foram essenciais para estabelecer uma base comparativa mais precisa e relevante para a conclusão da avaliação.

É importante ressaltar que a precisão e a exatidão desses cálculos são fundamentais para assegurar uma avaliação justa e confiável do imóvel em questão, levando em consideração todos os elementos que influenciam o seu valor no mercado imobiliário.

14.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preço e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (quinze por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{\text{Valor Anunciado} \times 20}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 20% (vinte por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada na coluna “Área Terreno (m²)”.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)					
Endereço do IA: Rua Quarto – Lote n. 018 – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol			Cidade/UF: Santa Fé do Sul/SP		
	Área do Terreno (m ²)	Fator redutor de negociação			
R1	Lote 3-Quadra 4	3.140,00	Anúncio	R\$ 720.000,00	R\$ 144.000,00 R\$ 576.000,00
R2	Imóvel a venda com a Imob. Trindade Imóveis	2.281,00	Anúncio	R\$ 690.000,00	R\$ 138.000,00 R\$ 552.000,00
R3			Anúncio		R\$ -
R4			Anúncio		R\$ -
R5			Anúncio		R\$ -
R6			Anúncio		R\$ -
R7			Anúncio		R\$ -
R8			Anúncio		R\$ -
R9			Anúncio		R\$ -
R10			Anúncio		R\$ -
					Total: R\$ 343,81 R\$ 472.679,54
Média de m ² conseguido e homogeneizada (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): R\$ 472.679,54					

14.2. Resultado auferido

Considerando a metragem de terreno do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado de terreno (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 472.679,54
---	----------------

15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, sejado imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de

alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam no mesmo loteamento residencial, com topografia em características bem parecidas, todos no município do imóvel avaliado.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliado, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 472.000,00
(Quatrocentos e Setenta e Dois Mil Reais).**

Portratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente;

 FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
RGD: 215.11.2025.08.5352-0390
Verifique em <https://validar.ufi.gov.br/>

Fernando Brajão Romão
Creci-SP 122081-F; CNAI 38193

18. ANEXOS

18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: Fernando Brajão Romão
- Qualificação: Corretor de Imóveis e Avaliador de Imóveis
- CRECI: 122081-F - 2ª Região (São Paulo)
- Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário CNAI nº 38193
- Endereço: Av. Tabelião Passarella, 272 – Centro – Mairiporã/SP CEP 07600-027
- Telefone: (11) 99906-1292

Habilidades Profissionais e Experiência.

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.



Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernando Brajao Romao, CPF nº 34211801805, RG nº 26440974-7 SSP/SP, CRECI nº 122081, Endereço: Tabellao Passarella 272 Centro, Mairipora-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL/SP

MAIRIPORA-SP , 10 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116411



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 116411, 10 de Novembro de 2025



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI/SP Nº 122081-F

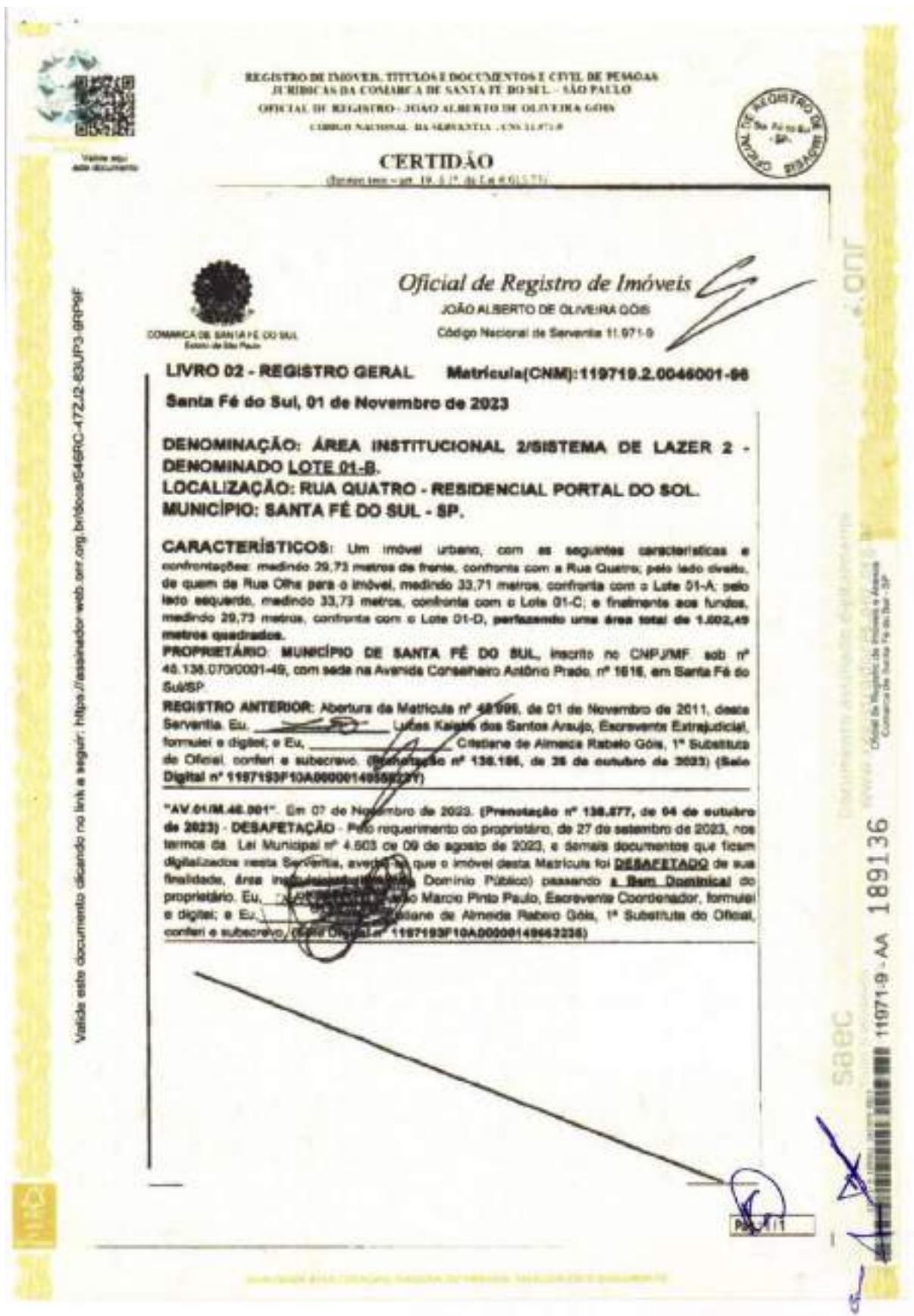
Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro: **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: 640C230C58
Data/hora de emissão: 1 de novembro de 2025 às 14h24m47s
Válida até: 14h24m47s de 1 de dezembro de 2025

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

18.2. Matrícula do Imóvel





Visualizar
versão digital

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://resistorador-web.oni.org.br/documents/S46RC-472J2-83UP3-BRP9F>

*.ONI

Conforme o estabelecido definitivamente
no escrito da fatura ou no contrato.

CERTIDAO - Pedido: 70217	CUSTAS																
CERTIFICO que o DOU nº 06, com o assento constado de número n.º 96888, foi expedido sob o termo do documento anterior mediante processo de certificação digital desenvolvido pela CP-Brasil nas terras do Município Provinha n.º 2204-2, em 24 de agosto de 2021. Restada a efetuação jurídica no intervalo até a última dia útil anterior à data de expedição.	<table> <tr> <td>Presidente</td> <td>40,01</td> </tr> <tr> <td>Eduar</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Inc. Fabrício</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Regista Civil</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Trib. Juiz</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Ministério Público</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Procurador</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL:</td> <td>42,01</td> </tr> </table>	Presidente	40,01	Eduar	0,00	Inc. Fabrício	0,00	Regista Civil	1,00	Trib. Juiz	0,00	Ministério Público	1,00	Procurador	1,00	TOTAL:	42,01
Presidente	40,01																
Eduar	0,00																
Inc. Fabrício	0,00																
Regista Civil	1,00																
Trib. Juiz	0,00																
Ministério Público	1,00																
Procurador	1,00																
TOTAL:	42,01																
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:																
Para fins de depoimento no artigo 4º da Lei Federal nº 9.324/96, e letra "c" do art. 15 do Cap. XVII do instrumento COU 1688, a presente remanesce VAI, EXA, MCN 30 DAS, a contar da data de sua emissão.	<p>Conferência feita por: INSTITUTO PÚBLICO João Mendes Pinto Paixão Assessor</p>																
Santa Fé do Sul, 08 de novembro de 2021																	



SELO DIGITAL

1197193P30800000109674234

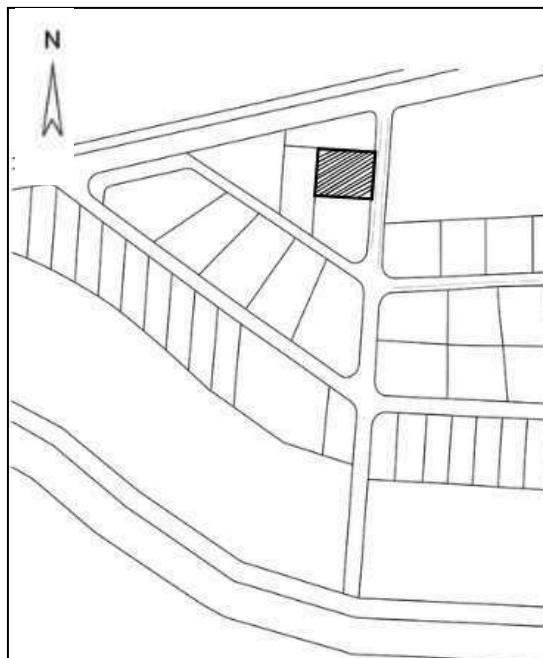
Para conferir a proveniência desse documento efetue a leitura do
QR-Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://resistorador-web.oni.org.br/documents/S46RC-472J2-83UP3-BRP9F>

SAECC
S.A.E.C.C.

MEMORIAL DESCRIPTIVO

**Rua Quatro – Lote 01 B – Quadra F
Residencial Portal do Sol
Santa Fé do Sul/SP**

Memorial elaborado com base no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM 116411**



Representação sem escala



Vista aérea do imóvel

1. Características do Imóvel

- **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
 - **CNPJ:** 45.138.070/0001-49
- **Tipo:** Terreno institucional / sistema de lazer
- **Situação:** Terreno livre, desocupado e **não edificado**
- **Área total:** 1.002,49 m²
- **Matrícula:** nº 46.001 – CNM: 119719.2.0046001-96
- **Topografia:** Terreno plano
- **Superfície:** Seca
- **Implantação:** Em nível, no mesmo plano da rua
- **Muro / fechamento:** Não possui
- **Pavimentação:** Rua pavimentada
- **Infraestrutura disponível:**
 - Rede de água;
 - Rede de energia elétrica;
 - Rede de internet e telefonia;
 - Iluminação pública;
 - Arruamento pavimentado

2. Localização

Endereço: Rua Quatro – Lote 01B – Quadra F

Denominação: Área Institucional 2 - Sistema de Lazer 02 - Lote 01 B

Bairro: Residencial Portal do Sol

Município: Santa Fé do Sul – SP

Coordenadas Geográficas: -20.262155719409993, -50.96524239268871

O imóvel encontra-se em área privilegiada do loteamento, próximo à portaria e em frente à área de lazer do empreendimento, o que reforça sua atratividade e potencial de valorização.

3. Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel avaliado encontra-se classificado na **Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPRBD)**, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Fé do Sul, instituído pela **Lei Complementar nº 360/2022**, com alterações posteriores.

A ZPRBD caracteriza-se por áreas destinadas a ocupações residenciais de menor adensamento, priorizando baixa verticalização, maior permeabilidade do solo e equilíbrio entre edificações e áreas livres. Em conformidade com a Tabela 3 – Parâmetros para Ocupação do Solo (Anexo 3 da LC 360/2022), aplicam-se ao lote os seguintes índices urbanísticos:

Parâmetro Urbanístico	Especificação / Valor
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo: 0,05 / Máximo: 0,50
Taxa de Ocupação (TO)	60% (máxima)
Taxa de Permeabilidade (TP)	20% (mínima)
Recuo Frontal	5,00 m
Recuos Laterais	1,50 m (cada lateral)
Recuo de Fundos	1,50 m
Gabarito / Altura	Não explicitamente limitado; condicionado ao CA
Uso Predominante	Residencial unifamiliar / baixa densidade
Observação	Para imóveis institucionais inseridos na zona, aplicam-se os mesmos índices, salvo diretrizes específicas emitidas pelo Município.

Tais parâmetros orientam e limitam a implantação de edificações futuras, garantindo baixa densidade construtiva e adequação ao caráter residencial predominante da zona. Para imóveis institucionais localizados dentro de zonas residenciais, permanecem válidos os mesmos índices urbanísticos, exceto quando houver diretrizes específicas emitidas pelo município.

4. Descrição do Terreno (confrontações)

Conforme Matrícula nº **46.001**

- **Frente:** 29,73 m – para a Rua Quatro
- **Lateral direita:** 33,71 m – confronta com o Lote 01-A
- **Lateral esquerda:** 33,73 m – confronta com o Lote 01-C
- **Fundos:** 29,73 m – confronta com o Lote 01-D
- **Área total:** 1.002,49 m²

5. Condições da Vistoria

Vistoria realizada **in loco** em 27/10/2025, constatando:

- Terreno desocupado, sem construções;
- Localização correta conforme planta do loteamento;
- Topografia plana e superfície seca;
- Vias de acesso pavimentadas;
- Infraestrutura completa no entorno;
- Inserção privilegiada no condomínio, próxima à portaria e à área de lazer

6. Características da Região

- Loteamento fechado com portaria
- Casas de alto padrão já construídas e outras em execução
- Apenas 60 lotes no empreendimento
- Localização privilegiada às margens da **Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná)**

Elementos valorizantes em um raio de até 1.000 m:

- Haras Art Ranch
- Marina Sabores
- Parque Águas Claras (Trilha da Mata)
- Restaurante BBQ

7. Perspectiva de Valorização

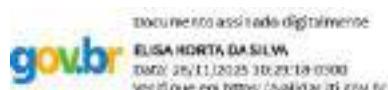
Segundo análise técnica do laudo, o lote apresenta alto potencial de valorização em razão de sua localização privilegiada em frente à área de lazer do empreendimento, da proximidade com a represa e com os atrativos turísticos da região, da baixa disponibilidade de lotes no condomínio — que conta com apenas sessenta unidades — e da presença de residências de alto padrão no entorno. Soma-se a isso o aumento da demanda por imóveis em loteamentos fechados e a infraestrutura completa do empreendimento, que o torna especialmente atrativo tanto para uso residencial quanto para lazer.

8. Valor Avaliado

Conforme PTAM 116411:

Valor de mercado estimado: R\$ 530.000,00 (Quinhentos e trinta mil reais)

Mairiporã, 19 de novembro de 2025



Arq. Elisa Horta da Silva
CAU A133562-6



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ELISA HORTA DA SILVA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 413.XXX.XXX-74
Nº do Registro: 00A1335626

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16284540I00CT001
Data de Cadastro: 17/11/2025
Data de Registro: 17/11/2025

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 23384913 Pago em: 17/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$625,00

CPF/CNPJ: 45.XXX.XXX/0001-49
Data de Início: 17/11/2025
Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil CEP: 15775000
Tipo Logradouro: RUA Nº: LOTE 01 B – QUADRA F
Logradouro: QUATRO Complemento:
Bairro: RESIDENCIAL PORTAL DO SOL Cidade/UF: SANTA FÉ DO SUL/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 1.002,49
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsável Técnico pelo Memorial Descritivo para composição de Laudo Mercadológico.

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM 116411.
Responsável pelo parecer de avaliação: Fernando Brajão Romão. Creci-SP 122081-F; CNAI 38193.

Endereço: Rua Quatro - Lote 01B - Quadra F
Denominação: Área Institucional 2 - Sistema de Lazer 02 - Lote 01 B
Bairro: Residencial Portal do Sol
Município: Santa Fé do Sul - SP
Coordenadas Geográficas: -20.262155719409993, -50.96524239268871



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16284540

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16284540I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul	INICIAL	17/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ELISA HORTA DA SILVA, registro CAU nº 00A1335626, na data e hora: 2025-11-17 19:13:45, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

Documento assinado digitalmente
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
DATA: 17/11/2025 21:28:54-0300
Verifique em <https://validar.ct.gov.br>



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 21/11/2025 às 18:21:18 por: siccau, ip 10.244.5.244.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliado:	Rua Um – Lote n. 01C – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação de Valor Mercadológico de Venda
Interessado:	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, CNPJ n. 45138070/0001-49



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

Sumário.....	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	3
4. Partes da ABNT/NBR	4
5. Abreviaturas	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	7
REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
Características da Região - Zoneamento	8
Sobre a perspectiva de valorização do I.A:	8
10. CONFRONTAÇÕES.....	10
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	10
12. METODOLOGIA UTILIZADA	11
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	11
13.1. R1 – Imóvel Referencial 1	11
13.2. R2 – Imóvel Referencial 2	12
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	12
14.1. Quanto aos preços do tipo oferta	14
14.2. Resultado auferido	15
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	15
16. NOTAS.....	16
17. CONCLUSÃO	16
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 510.000,00.....	17
18. ANEXOS	18
18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer.....	18

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP, CEP 15.775/000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA** do terreno situado à **ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01C – com área de 1.092,75m², localizado na Rua Um esquina com a Rua Quatro do Residencial Portal do Sol**, de propriedade de **Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP**, inscrita no CNPJ sob o número 45.138.070/0001-49, imóvel este descrito nos termos da **matrícula nº 46.002 (Matricula CNM: 119719.2.0046002-93)** do Oficial de Registro de Imóveis de **Santa Fé do Sul/SP**.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - 116412



4. COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente*”, e artigos sucessivos, os quais



apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

4. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

5. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno;

A. T.C - Área Total construída;

A.C - Idade aparente da construção;

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Art. - Artigo;

AT - Área do terreno;

C.M2 - Custo por metro quadrado;



CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;

DTC – Depreciação por Tempo de Construção;

IA - Imóvel em Avaliação;

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano;

M² - Metro quadrado;

MG - Média geral;

NBR - Normas Brasileiras;

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

R - Referenciais;

R.F.D - Resultado do fator de depreciação;

TG - Total Geral;

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação;

V.L - Valor da locação;

V.M - Valor médio;

V.V - Valor de venda.

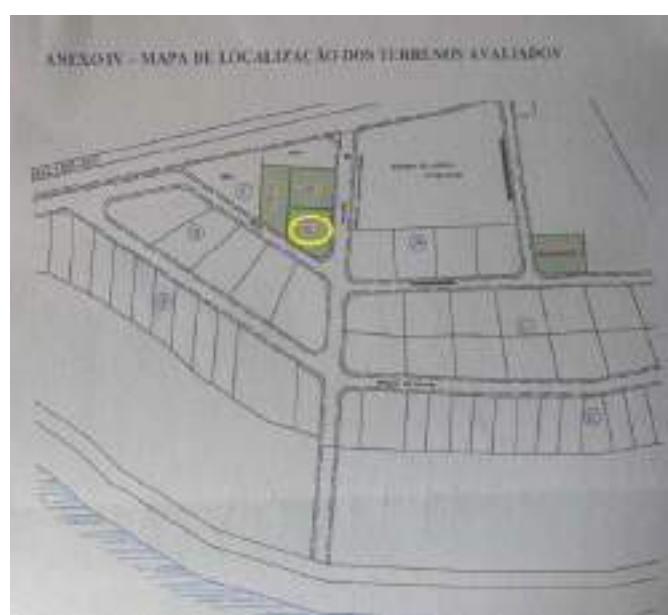
7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01C – com área de 1.092,75m², localizado na Rua Um esquina com a Rua Quatro do Residencial Portal do Sol, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 46.002 (Matricula CNM: 119719.2.0046002-93) do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos:

“Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 26,87 metros de frente, confronta com a Rua Um; mais 14,69 metros onde confronta com a Rua Quatro faz confluência com o Raio de 7,00 metros; pelo lado direito, de quem da Rua Olha para o Imóvel, medindo 31,07 metros, confronta com a Rua Quatro; pelo lado esquerdo, medindo 23,56 metros, confronta com o Lote 01-D; e finalmente aos fundos, medindo 33,73 metros, confronta com o lote 01-B, perfazendo uma área total de 1.092,75m².”



Acima foto do I.A na planta do Residencial (com as medidas destacadas)



Acima foto da planta quadra do Residencial com destaque na Cor Amarela o I.A.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco", no dia 27/10/2025, analisado a localização exata do I.A e suas divisas, onde atualmente não possui qualquer finalidade definida ou explorada pela Prefeitura de Santa Fé do Sul, tratando-se de um terreno livre e desocupado, sem qualquer benfeitoria.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Testada	Topografia	Muro	Esquina	Implantação	Uso	Superfície	Posição
29,73m	Plano	Não	Não	Pavimentação Asfáltica	residencial	seco	No mesmo nível

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de quem da Rua Quatro olha para o I.A

VISTA ÁREA GERAL DO IMÓVEL/RESIDENCIAL



Características da Região - Zoneamento

O imóvel avaliado está localizado na Rua Quatro, local que apresenta as características descritas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento P.M Santa Fé do Sul: Residencial
Principal Estrada próxima do I.A: Estrada Vicinal
Alcides Alves Pereira

Sobre a perspectiva de valorização do I.A:

A área de 1.092,75m² localizada no Loteamento Residencial Portal do Sol, na cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, apresenta um grande potencial de valorização nos próximos anos, são apenas 60 (sessenta) lotes dentro do empreendimento, atualmente com casas de alto padrão já construídas e outras em fase de execução, e graças à sua localização privilegiada às margens da Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná), além do Residencial contar com área de lazer privativa com quadras e salão de festas equipado.

Cenário do município – Santa Fé do Sul (SP):

Para embasar a valorização, destacam-se alguns dados do município que reforçam o cenário favorável:

- População estimada de **36.098 habitantes** em 2024. ibge.gov.br+3Portal017+3informamais.com.br+3
- Área territorial de aproximadamente **206,54 km²** (2024) e densidade demográfica de cerca de 168,46 hab/km². ibge.gov.br+1
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de **0,784** (dados UNDP/2010) UNDP+1
- PIB per capita de cerca de R\$ **41.007,46** em 2021. [\(segundo IBGE\)](#)
- A cidade é classificada como “Estância Turística”, o que reforça o apelo de lazer, turismo e qualidade de vida. es.wikipedia.org+1
- A cidade apresenta destaque em saúde e qualidade de vida: por exemplo, figurou entre os 50 municípios com melhores indicadores de saúde segundo ranking da consultoria Urban Systems. informamais.com.br



Elementos valorizantes nas proximidades (raio de mil metros)

Haras Art Ranch
Marina Sabores
Parque Aguas Claras (Trilha da Mata)
Restaurante BBQ

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia

Rede de eletricidade
Rede de Internet

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 46.002 do Oficial de Registro de Imóveis do município de Santa Fé do Sul/SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Foto da Portaria de Acesso do Residencial Portal do Sol



Foto aérea em destaque o lote à venda (próximo a portaria e em frente da área de lazer)

Coordenadas Geográficas: -20.262497546168728, -50.965274643890396

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 02 (dois) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

13.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Lote 3 Quadra A - R\$ 720.000,00 – 1.140,00 M²
Imóvel a venda direto com o Proprietário Silvio Tel. 19. 99145-2827

13.2. R2 – Imóvel Referencial 2



RESIDENCIAL PORTAL DO SOL - REF. AD319

SANTANA DO SUL | TERRENO | RESIDENCIAL
Lote 100m² com vista para o Rio.

SELEÇÃO NA TABELA

R\$ 690.000,00 – 1.261,00M²

Imóvel a venda com a Imob. Trindade Imoveis – Tel. 17. 99764-5501

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Na avaliação de imóveis, a comparação com propriedades similares desempenha um papel fundamental para determinar o valor justo. No entanto, a ausência de mais imóveis com semelhança direta entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliado demandou a aplicação de cálculos específicos para garantir a obtenção de valores comparativos mais precisos. Isso foi necessário para estabelecer uma base de comparação mais homogênea e condizente com a realidade.

Para alcançar essa homogeneidade entre os imóveis referenciais e o imóvel em avaliação, foram realizadas adaptações e ajustes por meio de cálculos específicos. Esses cálculos visaram normalizar as diferenças entre as propriedades, levando em conta variáveis como tamanho, localização, características estruturais e outros fatores relevantes para a determinação do valor.

Durante o processo de comparação, se identificou a necessidade de aplicação de um fator de redução de negociação diferenciado, conforme argumentação abaixo:

14.1. Localização Menos Favorável Dentro do Condomínio

- O lote está situado **próximo à portaria**, o que normalmente é percebido como ponto **menos valorizado** em comparação com áreas internas, mais reservadas e silenciosas.
- A proximidade à portaria pode gerar **maior fluxo de veículos e pessoas**, impactando negativamente privacidade, tranquilidade e segurança subjetiva.

- Lotes próximos à entrada tendem a sofrer **maior influência sonora** e menor sensação de exclusividade — atributos valorizados em condomínios residenciais de padrão médio/alto.

14.2. Ausência de Proximidade à Represa

- Diferentemente dos lotes utilizados como referenciais, o imóvel avaliando **não possui acesso próximo à represa**, deixando de usufruir de um dos principais *atributos de valorização ambiental e paisagística* do condomínio.
- Lotes com proximidade à represa geralmente apresentam:
 - maior demanda,
 - maior liquidez,
 - e preços mais elevados nos registros comparativos.

A ausência desse diferencial justifica **maior fator redutor** para equalizar o valor ao padrão competitivo do mercado interno.

14.3. Menor Potencial de Valorização

- Lotes próximos à represa tendem a apresentar maior expectativa de valorização futura por conta da paisagem, lazer e status.
- O lote próximo à portaria não compartilha do mesmo potencial de valorização, justificando **ajuste negativo maior** no momento da avaliação.

14.4. Baixa Liquidez do Mercado Atual

- O mercado imobiliário local apresenta **baixa liquidez**, especialmente no segmento de terrenos em condomínio, o que pressiona compradores a buscarem **descontos mais agressivos** para efetivar transações.
- Quanto menor a liquidez, maior a necessidade de um **fator de negociação ampliado**, refletindo:
 - maior tempo de exposição para venda,
 - menor número de interessados,
 - negociações mais sensíveis a preço.
- A baixa liquidez tem sido um **comportamento recorrente** em condomínios cujo público comprador reduziu ritmo de investimentos devido a condições macroeconômicas e custo de construção.

14.5. Competitividade de Mercado e Sensibilidade ao Preço

- Em ambientes de pouca liquidez, lotes sem diferenciais marcantes — como o caso presente — necessitam de **ajuste maior** para competir com outros lotes anunciados com vantagens (proximidade da represa, melhores vistas, áreas mais internas).
- O fator redutor maior equaliza o imóvel para uma faixa de preço que realmente gere atratividade no cenário atual.

14.6. Precedentes de Mercado para Ajustes Maiores

- Em condomínios com características semelhantes, lotes em posições menos privilegiadas costumam apresentar **maior amplitude de negociação**, variando entre **5% e 20% de deságio adicional** em relação aos lotes premium.
- Isso valida tecnicamente a adoção de um fator de negociação mais elevado no presente caso.

Abaixo estão apresentados os cálculos detalhados que compõem as amostras dos imóveis referenciais (I.R) em relação ao imóvel em avaliação (I.A.). Esses cálculos foram essenciais para estabelecer uma base comparativa mais precisa e relevante para a conclusão da avaliação.

É importante ressaltar que a precisão e a exatidão desses cálculos são fundamentais para assegurar uma avaliação justa e confiável do imóvel em questão, levando em consideração todos os elementos que influenciam o seu valor no mercado imobiliário.

14.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preço e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 20% (vinte por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{\text{Valor Anunciado} \times 20}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 20% (vinte por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada na coluna “Área Terreno (m²)”.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA: ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01C					Cidade/UF: Santa Fé do Sul/SP		
Terreno (m²): 1.092,75							
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	ZON	Fator redutor da negociação	Valor de mercado do m²
R1	Lote 3-Quadra A	1.340,00	Anúncio	R\$ 720.000,00	R\$ (144.000,00)	R\$ -	R\$ 505,26
R2	Imóvel à venda com a Imob. Trindade Imóveis	1.261,00	Anúncio	R\$ 690.000,00	R\$ (138.000,00)	R\$ -	R\$ 497,75
R3			Anúncio		R\$ -		
R4			Anúncio		R\$ -		
R5			Anúncio		R\$ -		
R6			Anúncio		R\$ -		
R7			Anúncio		R\$ -		
R8			Anúncio		R\$ -		
R9			Anúncio		R\$ -		
R10			Anúncio		R\$ -		
					Total:	R\$ 943,01	R\$ 471,51
Média de m² contemplado e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): R\$ 471,51							

14.2. Resultado auferido

Considerando a metragem de terreno do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado de terreno (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 515.237,62
---	----------------

15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 1092,75m ²	R\$ 515.237,62
RI - 1140m ²	R\$ 720.000,00
R2 - 1261m ²	R\$ 680.000,00
R3 - m ²	R\$ -
R4 - m ²	R\$ -
R5 - m ²	R\$ -
R6 - m ²	R\$ -
R7 - m ²	R\$ -
R8 - m ²	R\$ -
R9 - m ²	R\$ -
R10 - m ²	R\$ -

OS GRÁFICOS
Comparação de Valores brutos dos Imóveis


Imóveis	Valor de m ²
IA - 1092,75m ²	R\$ 473,31
RI - 1140m ²	R\$ 505,26
R2 - 1261m ²	R\$ 437,75
R3 - m ²	R\$ -
R4 - m ²	R\$ -
R5 - m ²	R\$ -
R6 - m ²	R\$ -
R7 - m ²	R\$ -
R8 - m ²	R\$ -
R9 - m ²	R\$ -
R10 - m ²	R\$ -

Comparação de Valores de m²


16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam no mesmo loteamento residencial, com topografia em características bem parecidas, todos no município do imóvel avaliado.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliado, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de



Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 510.000,00
(Quinhentos e Dez Mil Reais).**

Portratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente;

 Assinei este ato digitalmente
FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
ID: 26112025233017-0300
Verifique em <https://validar.tci.gov.br>

Fernando Brajão Romão
Creci-SP 122081-F; CNAI 38193

18. ANEXOS

18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: Fernando Brajão Romão
- Qualificação: Corretor de Imóveis e Avaliador de Imóveis
- CRECI: 122081-F - 2^a Região (São Paulo)
- Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário CNAI nº 38193
- Endereço: Av. Tabelião Passarella, 272 – Centro – Mairiporã/SP CEP 07600-027
- Telefone: (11) 99906-1292

Habilidades Profissionais e Experiência.

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.



C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernando Brajao Romao, CPF nº 34211801805, RG nº 26440974-7 SSP/SP, CRECI nº 122081, Endereço: Tabeliao Passarella 272 Centro, Mairipora-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL/SP

MAIRIPORA-SP , 10 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116412



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 116412, 10 de Novembro de 2025



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI/SP Nº 122081-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro: **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: 640C230C58
Data/hora de emissão: 1 de novembro de 2025 às 14h24m47s
Válida até: 14h24m47s de 1 de dezembro de 2025

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

18.2. Matrícula do Imóvel

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://administrador-web.oni.org.br/licitacao/87YCH4-LBNVK-YANIN-EUDVF>

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICA DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 11.971-9



CERTIDÃO

(Decreto Estadual nº 19.317, de 14.01.1971)

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional da Serventia 11.971-9

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.8046002-93

Santa Fé do Sul, 01 de Novembro de 2023

DENOMINAÇÃO: ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 2 -
DENOMINADO LOTE 01-C.

LOCALIZAÇÃO: RUA UM, ESQUINA COM A RUA QUATRO -
RESIDENCIAL PORTAL DO SOL.

MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL - SP.

CARACTERÍSTICAS: Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 26,87 metros de frente, confronta com a Rua Um; mais 14,69 metros, onde com a Rua Quatro faz confluência com o lado de 7,00 metros; pelo lado direito, de quem da Rua Quatro para o imóvel, medindo 31,07 metros, confronta com a Rua Quatro; pelo lado esquerdo, medindo 23,36 metros, confronta com o Lote 01-D; e finalmente aos fundos, medindo 33,73 metros, confronta com o Lote 01-B, perfazendo uma área total de 1.082,78 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 45.138.070/0001-48, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1818, em Santa Fé do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Abertura da Matrícula nº 45.999, de 01 de Novembro de 2011, deste Serventuário, João Alberto dos Santos Araújo, Escrivão Extrajudicial, formulou e digital, e Eu, Cidiana de Almeida Rabelo Góis, 1º Substituto do Oficial, conferi e subscrevo (Preenchimento nº 138.877, de 04 de outubro de 2023) (Belo Digital nº 1197193F10A80000148882237)

"AV.01UM.46.002", Em 07 de Novembro de 2023. (Preenchimento nº 138.877, de 04 de outubro de 2023) - **DESAFETAÇÃO** - Pelo requerimento do proprietário, de 27 de setembro de 2023, nos termos da Lei Municipal nº 4.503 de 09 de agosto de 2023, e demais documentos que foram digitalizados neste Serviço, averba-se que o imóvel desta Matrícula foi **DESAFETADO** de sua finalidade, área Institucional (Imóvel de Domínio Público) passando a **Bem Dominical** do proprietário. Eu, João Alberto dos Santos Araújo, Escrivão Coordenador, formulou e digital, e Eu, Cidiana de Almeida Rabelo Góis, 1º Substituta do Oficial, conferi e subscrevo (Data de Preenchimento 1197193F10A80000148882237)

• ONI

Documentos homologados automaticamente

119719 - AA 189139

saeC



Verifique
este documento

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-wmz.ontr.org.br/fidca/87YOH-LSERVK-YAMIN-6V0YF>

CERTIDÃO - Pedido: T0217		CUSTAS
CERTIFICO o DOU PE que o presente certidão de intimação n.º 00000, foi intitulado sob a forma de documento eletrônico mediante protocolo de certificação digital expedicionado para CIP 8944 na Fazenda do Mato Grosso n.º 2.229-2, em 24 de agosto de 2021. Remata e atestado juntamente os mesmos em o ofício devidamente datado de expedição.		Encarregado: R\$ 0,00 Edital: R\$ 0,00 Not. Pública: R\$ 0,00 Registro Civil: R\$ 0,00 Tr. Justiça: R\$ 0,00 Ministério Público: R\$ 0,00 Serviço Extrajud.: R\$ 0,00 TOTAL: R\$ 0,00
PRAZO DE VALIDADE		Conferência feita por: José Mário Pinto Pauder Assinante
Prazo final da validade do aviso: V. da vlt. 1º do Decreto Federal nº 9324/G-20, e letra "C" do item 12 do Cap. III do Regulamento CGU 2019, o certidão certidão é válida por 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.		
Santa Fé do Sul, 08 de novembro de 2023		



SELO DIGITAL

1197193F30E00000109675232

Para conferir a procedência deste documento acesse a URL no QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://nasci.g1000.com.br>

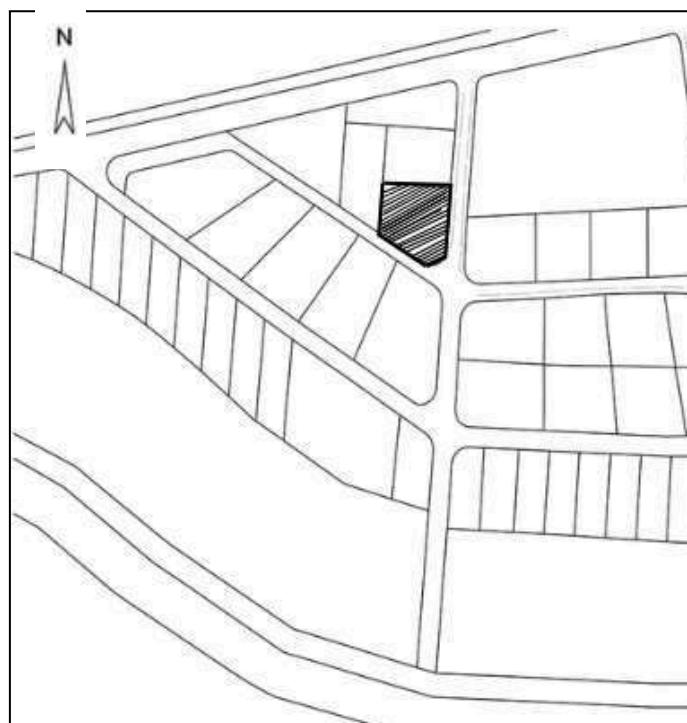
Documento assinado digitalmente
em 2021-10-28 10:45:46 UTC

SaEC

MEMORIAL DESCritivo

**Lote 01 C – Quadra F – Rua Um / Rua Quatro
Residencial Portal do Sol
Santa Fé do Sul/SP**

Memorial elaborado com base no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM 116412**



Representação sem escala



Vista aérea do imóvel

1. Características do Imóvel

- **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
 - **CNPJ:** 45.138.070/0001-49
- **Tipo:** Terreno institucional / sistema de lazer – lote urbano
- **Situação:** Terreno livre, desocupado, **sem benfeitorias**
- **Área total:** 1.092,75 m²
- **Matrícula:** nº 46.002 (CNM: 119719.2.0046002-93)
- **Topografia:** Terreno plano
- **Superfície:** Seca, sem evidências de alagamento
- **Implantação:** Mesmo nível da via pública
- **Esquina:** Sim — frente para a Rua Um e Rua Quatro
- **Muro / fechamento:** Não possui
- **Pavimentação:** Vias pavimentadas
- **Infraestrutura disponível:**
 - Rede de energia elétrica
 - Rede de água
 - Rede de internet e telefonia
 - Iluminação pública
 - Arruamento pavimentado

2. Localização

Endereço: Rua Um – Lote 01 C – Quadra F

Bairro: Residencial Portal do Sol

Município: Santa Fé do Sul – SP

Denominação: Área Institucional 2 - Sistema de Lazer 02 - Lote 01 C

Coordenadas Geográficas: -20.262497546168728, -50.965274643890396

O imóvel está localizado em loteamento fechado de padrão elevado, próximo à portaria e diretamente voltado para a área de lazer do empreendimento, com acesso rápido à Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná).

3. Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel avaliado encontra-se classificado na **Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPRBD)**, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Fé do Sul, instituído pela **Lei Complementar nº 360/2022**, com alterações posteriores.

A ZPRBD caracteriza-se por áreas destinadas a ocupações residenciais de menor adensamento, priorizando baixa verticalização, maior permeabilidade do solo e equilíbrio entre edificações e áreas livres. Em conformidade com a Tabela 3 – Parâmetros para Ocupação do Solo (Anexo 3 da LC 360/2022), aplicam-se ao lote os seguintes índices urbanísticos:

Parâmetro Urbanístico	Especificação / Valor
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo: 0,05 / Máximo: 0,50
Taxa de Ocupação (TO)	60% (máxima)
Taxa de Permeabilidade (TP)	20% (mínima)
Recuo Frontal	5,00 m
Recuos Laterais	1,50 m (cada lateral)
Recuo de Fundos	1,50 m
Gabarito / Altura	Não explicitamente limitado; condicionado ao CA
Uso Predominante	Residencial unifamiliar / baixa densidade
Observação	Para imóveis institucionais inseridos na zona, aplicam-se os mesmos índices, salvo diretrizes específicas emitidas pelo Município.

Tais parâmetros orientam e limitam a implantação de edificações futuras, garantindo baixa densidade construtiva e adequação ao caráter residencial predominante da zona. Para imóveis institucionais localizados dentro de zonas residenciais, permanecem válidos os mesmos índices urbanísticos, exceto quando houver diretrizes específicas emitidas pelo município.

4. Descrição do Terreno (Confrontações)

Conforme Matrícula nº **46.002**

- **Frente:** 26,87 m para a Rua Um
- **Segunda frente:** 14,69 m para a Rua Quatro (confluente com raio de 7,00m)
- **Lateral direita:** 31,07 m – confrontando com a Rua Quatro
- **Lateral esquerda:** 23,56 m – confrontando com o Lote 01-D
- **Fundos:** 33,73 m – confrontando com o Lote 01-B
- **Área total:** 1.092,75 m²

5. Condições da Vistoria

Vistoria realizada **in loco em 27/10/2025**.

Conforme constatado no relatório:

- Terreno limpo, livre e desocupado;
- Ausência de qualquer edificação;
- Divisas coerentes com a planta do loteamento;
- Topografia plana, favorável à implantação;
- Posição privilegiada, próxima à portaria e frente à área de lazer;
- Infraestrutura urbana completa no entorno;

6. Características da Região

O Residencial Portal do Sol apresenta:

- Condomínio fechado, com apenas 60 lotes, todos amplos;
- Presença de residências de alto padrão, construídas e em execução;
- Próximo à Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná);
- Equipamentos de lazer no próprio empreendimento:
 - Quadras esportivas
 - Salão de festas
 - Acesso controlado e urbanização planejada
 - Acesso rápido pela Estrada Vicinal Alcides Alves Pereira

Potencial de valorização: Segundo análise do laudo técnico, o lote apresenta alto potencial de valorização em razão de sua localização privilegiada em frente à área de lazer do empreendimento, a proximidade com a represa e os atrativos turísticos,

a baixa disponibilidade de lotes (somente sessenta no condomínio), a presença de residências de alto padrão no entorno, o aumento da demanda por imóveis em loteamentos fechados e a infraestrutura completa e valorizante disponível para uso residencial e de lazer.

7. Valor Avaliado

Conforme PTAM 116412

Valor de mercado estimado: R\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais).

Variação possível considerada pelo laudo: **± 5%**.

Mairiporã, 19 de novembro de 2025

Arq. Elisa Horta da Silva
CAU A133562-6



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ELISA HORTA DA SILVA

CPF: 413.XXX.XXX-74

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 00A1335626

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16284599I00CT001

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL

Data de Cadastro: 17/11/2025

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 17/11/2025

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23384959

Pago em: 17/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul

CPF/CNPJ: 45.XXX.XXX/0001-49

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Data de Início: 17/11/2025

Valor do Serviço/Honorários: R\$625,00

Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 15775000

Tipo Logradouro: RUA

Nº: LOTE 01C - QUADRA F

Logradouro: QUATRO

Complemento:

Bairro: RESIDENCIAL PORTAL DO SOL

Cidade/UF: SANTA FÉ DO SUL/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 1.092,75

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsável Técnico pelo Memorial Descritivo para composição de Laudo Mercadológico.

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM 116412.

Responsável pelo parecer de avaliação: Fernando Brajão Romão. Creci-SP 122081-F; CNAI 38193.

Endereço: Rua Um - Lote 01 C - Quadra F

Bairro: Residencial Portal do Sol

Município: Santa Fé do Sul - SP

Denominação: Área Institucional 2 - Sistema de Lazer 02 - Lote 01 C

Coordenadas Geográficas: -20.262497546168728, -50.965274643890396



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16284599I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul	INICIAL	17/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ELISA HORTA DA SILVA, registro CAU nº 00A1335626, na data e hora: 2025-11-17 19:21:29, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

Documento assinado digitalmente
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
DATA: 17/11/2025 19:21:29 0300
Verifique em <https://validar.ct.gov.br>



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 21/11/2025 às 18:20:33 por: siccau, ip 10.244.5.244.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliado:	Rua Um – Lote n. 01D – Quadra F – Bairro Residencial Portal do Sol, Santa Fé do Sul/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação de Valor Mercadológico de Venda
Interessado:	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, CNPJ n. 45138070/0001-49



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

Sumário.....	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	3
5. Partes da ABNT/NBR	4
4. Abreviaturas	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	6
REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
Características da Região - Zoneamento	8
Sobre a perspectiva de valorização do I.A:	8
10. CONFRONTAÇÕES.....	9
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	10
12. METODOLOGIA UTILIZADA	10
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	11
13.1. <i>R1 – Imóvel Referencial 1</i>	11
13.2. <i>R2 – Imóvel Referencial 2</i>	12
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	12
14.1. <i>Quanto aos preços do tipo oferta</i>	14
14.2. <i>Resultado auferido</i>	15
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	15
16. NOTAS.....	16
17. CONCLUSÃO	16
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 471.000,00.....	17
18. ANEXOS	18
18.1. <i>Curriculum do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer</i>	18

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP, CEP 15.775/000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA** do terreno situado à **ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01D – com área de 1.000,85m², localizado na Rua Um do Residencial Portal do Sol**, de propriedade de **Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP**, inscrita no CNPJ sob o número 45.138.070/0001-49, imóvel este descrito nos termos da **matrícula nº 46.003 (Matricula CNM: 119719.2.0046003-90)** do Oficial de Registro de Imóveis de **Santa Fé do Sul/SP**.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 116477



4. COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente*”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando- se o artigo 6º, o qual versa que “*A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis*”.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

4. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno;

A. T.C - Área Total construída;

A.C - Idade aparente da construção;

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Art. - Artigo;

AT - Área do terreno;

C.M2 - Custo por metro quadrado;

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;

DTC – Depreciação por Tempo de Construção;

IA - Imóvel em Avaliação;

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano;

M² - Metro quadrado;

MG - Média geral;

NBR - Normas Brasileiras;

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

R - Referenciais;

R.F.D - Resultado do fator de depreciação;

TG - Total Geral;

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação;

V.L - Valor da locação;

V.M - Valor médio;

V.V - Valor de venda.

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 01D – com área de 1.000,85m², localizado na Rua Um do Residencial Portal do Sol, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 46.003 (Matrícula CNM: 119719.2.0046003-90) Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos:

“Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 24,61 metros de frente, confronta com a Rua Um; pelo lado direito, de quem da Rua Olha para o Imóvel, medindo 53,29 metros, confronta com o Lote 01-C e Lote 01-B; pelo lado esquerdo, medindo 40,88 metros, confronta com o Lote 01-E; e finalmente aos fundos, medindo 21,26 metros, confronta com o lote 01-A, perfazendo uma área total de 1.000,85m². ”



Acima foto do I.A na planta do Residencial (com as medidas destacadas)



Acima foto da planta quadra do Residencial com destaque na Cor Amarela o I.A.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in loco", no dia 27/10/2025, analisado a localização exata do I.A e suas divisas, onde atualmente não possui qualquer finalidade definida ou explorada pela Prefeitura de Santa Fé do Sul, tratando-se de um terreno livre e desocupado, sem qualquer benfeitoria.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Testada	Topografia	Muro de alvenaria	Esquina	Tipo de Implantação	Uso	Superfície	Posição em relação a Rua
24,61m (Rua Um)	Plano	Não	Não	Rua pavimentada	residencial	seco	No mesmo nível

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de quem da Rua Quatro olha para o I.A

VISTA ÁREA GERAL DO IMÓVEL/RESIDENCIAL



Características da Região - Zoneamento

O imóvel avaliado está localizado na Rua Quatro, local que apresenta as características descritas na seguinte tabela.

Sobre a Região
Zoneamento P.M Santa Fé do Sul: Residencial Principal Estrada próxima do I.A: Estrada Vicinal Alcides Alves Pereira

Sobre a perspectiva de valorização do I.A:

A área de 1.000,85m² localizada no Loteamento Residencial Portal do Sol, na cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, apresenta um grande potencial de valorização nos próximos anos, são apenas 60 (sessenta) lotes dentro do empreendimento, atualmente com casas de alto padrão já construídas e outras em fase de execução, e graças à sua localização privilegiada às margens da Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná), além do Residencial contar com área de lazer privativa com quadras e salão de festas equipado.

Cenário do município – Santa Fé do Sul (SP):

Para embasar a valorização, destacam-se alguns dados do município que reforçam o cenário favorável:

- População estimada de **36.098 habitantes** em 2024. ibge.gov.br+3Portal017+3informamais.com.br+3
- Área territorial de aproximadamente **206,54 km²** (2024) e densidade demográfica de cerca de 168,46 hab/km². ibge.gov.br+1
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de **0,784** (dados UNDP/2010) UNDP+1
- PIB per capita de cerca de R\$ **41.007,46** em 2021. ([segundo](#) IBGE)
- A cidade é classificada como “Estância Turística”, o que reforça o apelo de lazer, turismo e qualidade de vida. es.wikipedia.org+1
- A cidade apresenta destaque em saúde e qualidade de vida: por exemplo, figurou entre os 50 municípios com melhores indicadores de saúde segundo ranking da consultoria Urban Systems. informamais.com.br



Elementos valorizantes nas proximidades (raio de mil metros)

Haras Art Ranch
Marina Sabores
Parque Aguas Claras (Trilha da Mata)
Restaurante BBQ

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 46.003 do Oficial de Registro de Imóveis do município de Santa Fé do Sul/SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Foto da Portaria de Acesso do Residencial Portal do Sol



Foto aérea em destaque o I.A. (próximo a portaria e em frente da área de lazer)

Coordenadas Geográficas: -20.26240205265223, -50.96564876403191

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis,

chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 02 (dois) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

13.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Lote 3 Quadra A - R\$ 720.000,00 – 1.140,00 M²
Imóvel a venda direto com o Proprietário Silvio Tel. 19. 99145-2827

13.2. R2 – Imóvel Referencial 2



RESIDENCIAL PORTAL DO SOL - REF. AD319

SANTANA DO SUL | TERRENO | RESIDENCIAL
Lote 100m² com vista para o mar.

SELEÇÃO NA TABELA

R\$ 690.000,00 – 1.261,00M²

Imóvel a venda com a Imob. Trindade Imoveis – Tel. 17. 99764-5501

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Na avaliação de imóveis, a comparação com propriedades similares desempenha um papel fundamental para determinar o valor justo. No entanto, a ausência de mais imóveis com semelhança direta entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliado demandou a aplicação de cálculos específicos para garantir a obtenção de valores comparativos mais precisos. Isso foi necessário para estabelecer uma base de comparação mais homogênea e condizente com a realidade.

Para alcançar essa homogeneidade entre os imóveis referenciais e o imóvel em avaliação, foram realizadas adaptações e ajustes por meio de cálculos específicos. Esses cálculos visaram normalizar as diferenças entre as propriedades, levando em conta variáveis como tamanho, localização, características estruturais e outros fatores relevantes para a determinação do valor.

Durante o processo de comparação, se identificou a necessidade de aplicação de um fator de redução de negociação diferenciado, conforme argumentação abaixo:

14.1. Localização Menos Favorável Dentro do Condomínio

- O lote está situado **próximo à portaria**, o que normalmente é percebido como ponto **menos valorizado** em comparação com áreas internas, mais reservadas e silenciosas.

- A proximidade à portaria pode gerar **maior fluxo de veículos e pessoas**, impactando negativamente privacidade, tranquilidade e segurança subjetiva.
- Lotes próximos à entrada tendem a sofrer **maior influência sonora** e menor sensação de exclusividade — atributos valorizados em condomínios residenciais de padrão médio/alto.

14.2. Ausência de Proximidade à Represa

- Diferentemente dos lotes utilizados como referenciais, o imóvel avaliado **não possui acesso próximo à represa**, deixando de usufruir de um dos principais *atributos de valorização ambiental e paisagística* do condomínio.
- Lotes com proximidade à represa geralmente apresentam:
 - maior demanda,
 - maior liquidez,
 - e preços mais elevados nos registros comparativos.

A ausência desse diferencial justifica **maior fator redutor** para equalizar o valor ao padrão competitivo do mercado interno.

14.3. Menor Potencial de Valorização

- Lotes próximos à represa tendem a apresentar maior expectativa de valorização futura por conta da paisagem, lazer e status.
- O lote próximo à portaria não compartilha do mesmo potencial de valorização, justificando **ajuste negativo maior** no momento da avaliação.

14.4. Baixa Liquidez do Mercado Atual

- O mercado imobiliário local apresenta **baixa liquidez**, especialmente no segmento de terrenos em condomínio, o que pressiona compradores a buscarem **descontos mais agressivos** para efetivar transações.
- Quanto menor a liquidez, maior a necessidade de um **fator de negociação ampliado**, refletindo:
 - maior tempo de exposição para venda,
 - menor número de interessados,
 - negociações mais sensíveis a preço.
- A baixa liquidez tem sido um **comportamento recorrente** em condomínios cujo público comprador reduziu ritmo de investimentos devido a condições macroeconômicas e custo de construção.

14.5. Competitividade de Mercado e Sensibilidade ao Preço

- Em ambientes de pouca liquidez, lotes sem diferenciais marcantes — como o caso presente — necessitam de **ajuste maior** para competir com outros lotes anunciados com vantagens (proximidade da represa, melhores vistas, áreas mais internas).

- O fator redutor maior equaliza o imóvel para uma faixa de preço que realmente gere atratividade no cenário atual.

14.6. Precedentes de Mercado para Ajustes Maiores

- Em condomínios com características semelhantes, lotes em posições menos privilegiadas costumam apresentar **maior amplitude de negociação**, variando entre **5% e 20% de deságio adicional** em relação aos lotes premium.
- Isso valida tecnicamente a adoção de um fator de negociação mais elevado no presente caso.

Abaixo estão apresentados os cálculos detalhados que compõem as amostras dos imóveis referenciais (I.R) em relação ao imóvel em avaliação (I.A.). Esses cálculos foram essenciais para estabelecer uma base comparativa mais precisa e relevante para a conclusão da avaliação.

É importante ressaltar que a precisão e a exatidão desses cálculos são fundamentais para assegurar uma avaliação justa e confiável do imóvel em questão, levando em consideração todos os elementos que influenciam o seu valor no mercado imobiliário.

14.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preço e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 20% (vinte por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{\text{Valor Anunciado} \times 20}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 20% (vinte por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada na coluna “Área Terreno (m²)”.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:			ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 02 DENOMINADO LOTE 010		Cidade/UF:	
Terreno (m²):			1.006,85		Santo André/SP	
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Lote 5 Quadra 5	1.140,00	Anúncio	R\$ 720.000,00	R\$ (340.000,00)	R\$ 390,26
R2	Imóvel à venda com 3 imóveis, Trindade Imóveis	1.261,00	Anúncio	R\$ 690.000,00	R\$ (138.000,00)	R\$ 437,75
R3			Anúncio		R\$ -	
R4			Anúncio		R\$ -	
R5			Anúncio		R\$ -	
R6			Anúncio		R\$ -	
R7			Anúncio		R\$ -	
R8			Anúncio		R\$ -	
R9			Anúncio		R\$ -	
R10			Anúncio		Total:	R\$ 948,01
						R\$ 471,51

Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):

14.2. Resultado auferido

Considerando a metragem de terreno do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado de terreno (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 471.906,27
--	-----------------------

15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, sejado imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam no mesmo loteamento residencial, com topografia em características bem parecidas, todos no município do imóvel avaliado.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliado, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO



Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 471.000,00
(Quatrocentos e Setenta e Um Mil Reais).**

Portratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente;

Documento assinado digitalmente.
FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
Data: 29/11/2025 19:30:19 -03:00
Verifique em <https://validar.int.gov.br>

Fernando Brajão Romão
Creci-SP 122081-F; CNAI 38193



18. ANEXOS

18.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: Fernando Brajão Romão
- Qualificação: Corretor de Imóveis e Avaliador de Imóveis
- CRECI: 122081-F - 2ª Região (São Paulo)
- Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário CNAI nº 38193
- Endereço: Av. Tabelião Passarella, 272 – Centro – Mairiporã/SP CEP 07600-027
- Telefone: (11) 99906-1292

Habilidades Profissionais e Experiência.

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.



SERVICIO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

N° 38193

Fernando Brajao Romao

Inscrito em 03/08/2012 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 122.081 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011 a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilidades Profissionais:
Técnica em Transportes Terrestres
Certificado de Avaliação Expedido por:
PROSPECTUS

Brasília (DF), 01 de abril de 2022.

FERNANDO BRAUQ
ROMA 342118016

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assumptions in Aerodynamics

Rômulo Soares de Lima
Díspõe Secretaria

Anexo V

C O F E C I

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernando Brajao Romao, CPF nº 34211801805, RG nº 26440974-7 SSP/SP, CRECI nº 122081, Endereço: Tabeliao Passarella 272 Centro, Mairipora-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL/SP

MAIRIPORA-SP , 10 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116477



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 116477, 10 de Novembro de 2025



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI/SP Nº 122081-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro: **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: 640C230C58
Data/hora de emissão: 1 de novembro de 2025 às 14h24m47s
Válida até: 14h24m47s de 1 de dezembro de 2025

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

18.2. Matrícula do Imóvel

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://estatizador-wm.com.br/registro/ZN5TY-QT2G/Y-NB347-SB702>

REGISTRO DE IMÓVEIS, TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA CÂMARA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓS
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNM 11.971-9

CERTIDÃO
(Decreto - art. 19, I e II da Lei 6.015/74)

VALIDADO
Na Fazenda de São Paulo - SP.

Va ao seu documento

Verifique o documento originalmente
Câmara de Santa Fé do Sul - SP

Oficial de Registro de Imóveis
JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓS
Código Nacional de Serventia 11.971-9

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM): 119719.2.0046003-80

Santa Fé do Sul, 01 de Novembro de 2023

DENOMINAÇÃO: ÁREA INSTITUCIONAL 2/SISTEMA DE LAZER 2 - DENOMINADO LOTE 01-D.

LOCALIZAÇÃO: RUA UM - RESIDENCIAL PORTAL DO SOL.

MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL - SP.

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações, medindo 24,81 metros de frente, confronta com a Rua Um; pelo lado direito, de quem da Rua Olha para o imóvel, medindo 53,29 metros, confronta com o Lote 01-C e Lote 01-B; pelo lado esquerdo, medindo 40,88 metros, confronta com o Lote 01-E; e finalmente aos fundos, medindo 21,26 metros, confronta com o Lote 01-A, perfazendo uma área total de 1.006,88 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL, inscrito no CNPJ/MF, sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Coronel Antônio Prado, nº 1616, em Santa Fé do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Abertura da Matrícula nº 45.899, de 01 de Novembro de 2011, desta Serventia. Eu, Luzia Kaviebe dos Santos Araújo, Escrivente Extrajudicial, formulei e digitei, a Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1^a Substituta do Oficial, conferi e subscrigui. (Prenotação nº 138.188, de 26 de outubro de 2023) (Selos Digitais nº 1197193F10A80000209998232)

"AV.85/M.46.903". Em 07 de Novembro de 2023. (Prenotação nº 138.877, de 04 de outubro de 2023) - DESAFETAÇÃO - Peço requerimento da proprietário, de 27 de setembro de 2023, nos termos da Lei Municipal nº 4.503 de 09 de agosto de 2023, e demais documentos que ficam digitalizados nessa Serventia, avisa-se que o imóvel dessa Matrícula foi DESAFETADO de sua finalidade, área desafetada (Imóvel Domínio Público) passando a Bem Dominical do proprietário. Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Escrivente Coordenador, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, 1^a Substituta do Oficial, conferi e subscrigui. (Selos Digitais nº 1197193F10A80000149991239)

VALIDADO
Na Fazenda de São Paulo - SP

Documentos assinados digitalmente
Câmara de Santa Fé do Sul - SP

119719.2.0046003-80 189138 sbec

Pág. 1/1



Clique aqui
neste documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZW5TY-QTZGY-NBB47-S97D2>

CERTIDÃO - Pedido: T0817		CUSTAS																
CERTIFICO E SOU FE que o presente certidão de entrega n° 48003 me entrega sob a forma de documento digital, visível através de leitores de certificado digital disponibilizado para o Poder Judiciário da Comarca de Aracaju, R.F. 1.220-2, de 24 de agosto de 2021. Reclama e estabelece jurídica de maneira em 01 (um) dia útil anterior à data da expedição.		<table> <tr> <td>Entrega certidão</td><td>40,81</td></tr> <tr> <td>Estado</td><td>0,00</td></tr> <tr> <td>Mor. Pública</td><td>0,00</td></tr> <tr> <td>Registro Civil</td><td>0,00</td></tr> <tr> <td>Faz. Pública</td><td>0,00</td></tr> <tr> <td>Ministério Público</td><td>0,00</td></tr> <tr> <td>Município</td><td>0,00</td></tr> <tr> <td>TOTAL</td><td>40,81</td></tr> </table>	Entrega certidão	40,81	Estado	0,00	Mor. Pública	0,00	Registro Civil	0,00	Faz. Pública	0,00	Ministério Público	0,00	Município	0,00	TOTAL	40,81
Entrega certidão	40,81																	
Estado	0,00																	
Mor. Pública	0,00																	
Registro Civil	0,00																	
Faz. Pública	0,00																	
Ministério Público	0,00																	
Município	0,00																	
TOTAL	40,81																	
PRAZO DE VALIDADE		Constância feita por: JOSÉ MARCOS PEREIRA PINTO Assinante																
Até o dia de expedição no local, Vila das artes, 11º andar Piso 11º 32.240-956, e letra "C" do termo 11º andar, nº 37 Interventor CIO/SEBRI, o presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.		José Marcos Pereira Pinto Assinante																
Santa Fé do Sul, 08 de novembro de 2023																		



SELO DIGITAL

1197180F30E00000109676230

Para conferir o procedimento deste documento acesse a url: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZW5TY-QTZGY-NBB47-S97D2>

saec

Pág. 2/2

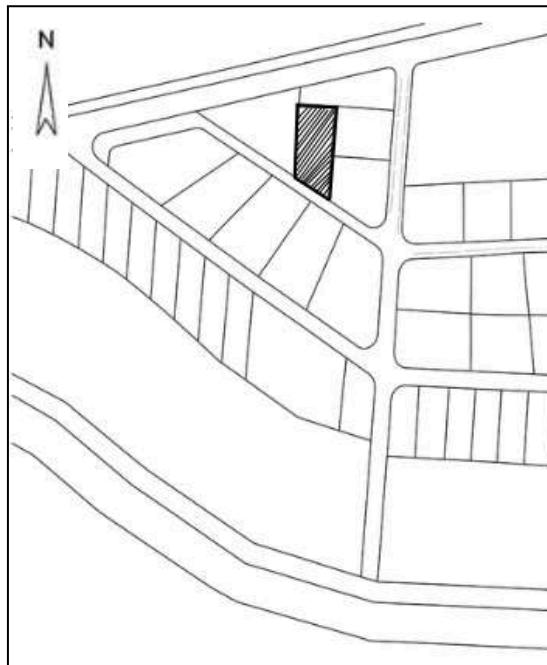
ONR

Documento assinado, emitido e
armazenado digitalmente.
Somente o destinatário pode visualizar.

MEMORIAL DESCRIPTIVO

**Lote 01 D – Quadra F – Rua Um
Residencial Portal do Sol
Santa Fé do Sul/SP**

Memorial elaborado com base no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM 116477**



Representação sem escala



Vista aérea do imóvel

1. Características do Imóvel

- **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
 - **CNPJ:** 45.138.070/0001-49
- **Tipo:** Terreno institucional / sistema de lazer – lote urbano
- **Situação:** Terreno livre, desocupado, sem benfeitorias
- **Área total:** 1.000,85 m²
- **Matrícula:** nº 46.003 (Matrícula CNM: 119719.2.0046003-90)
- **Topografia:** Terreno plano
- **Superfície:** Seca, sem evidências de alagamento
- **Implantação:** Mesmo nível da via pública
- **Muro / fechamento:** Não possui
- **Pavimentação:** Vias pavimentadas
- **Infraestrutura disponível:**
 - Rede de energia elétrica
 - Rede de água
 - Rede de internet e telefonia
 - Iluminação pública
 - Arruamento pavimentado

2. Localização

Endereço: Rua Um – Lote 01 D – Quadra F

Bairro: Residencial Portal do Sol

Município: Santa Fé do Sul – SP

Denominação: Área Institucional 2 - Sistema de Lazer 02 - Lote 01 D

Coordenadas Geográficas: -20.26240205265223, -50.96564876403191

Imóvel localizado em condomínio fechado de padrão elevado, com acesso controlado, vias pavimentadas e urbanização planejada.

3. Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel avaliado encontra-se classificado na **Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPRBD)**, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Fé do Sul, instituído pela **Lei Complementar nº 360/2022**, com alterações posteriores.

A ZPRBD caracteriza-se por áreas destinadas a ocupações residenciais de menor adensamento, priorizando baixa verticalização, maior permeabilidade do solo e equilíbrio entre edificações e áreas livres. Em conformidade com a Tabela 3 – Parâmetros para Ocupação do Solo (Anexo 3 da LC 360/2022), aplicam-se ao lote os seguintes índices urbanísticos:

Parâmetro Urbanístico	Especificação / Valor
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo: 0,05 / Máximo: 0,50
Taxa de Ocupação (TO)	60% (máxima)
Taxa de Permeabilidade (TP)	20% (mínima)
Recuo Frontal	5,00 m
Recuos Laterais	1,50 m (cada lateral)
Recuo de Fundos	1,50 m
Gabarito / Altura	Não explicitamente limitado; condicionado ao CA
Uso Predominante	Residencial unifamiliar / baixa densidade
Observação	Para imóveis institucionais inseridos na zona, aplicam-se os mesmos índices, salvo diretrizes específicas emitidas pelo Município.

Tais parâmetros orientam e limitam a implantação de edificações futuras, garantindo baixa densidade construtiva e adequação ao caráter residencial predominante da zona. Para imóveis institucionais localizados dentro de zonas residenciais, permanecem válidos os mesmos índices urbanísticos, exceto quando houver diretrizes específicas emitidas pelo município.

4. Descrição do Terreno (Confrontações)

Conforme Matrícula nº **46.003**

- **Frente:** 24,61 m – para a Rua Um
- **Lateral direita:** 53,29 m – confronta com os Lotes 01-C e 01-B
- **Lateral esquerda:** 40,88 m – confronta com o Lote 01-E
- **Fundos:** 21,26 m – confronta com o Lote 01-A
- **Área total:** 1.000,85 m²

5. Condições da Vistoria

Vistoria realizada **in loco em 27/10/2025**.

Conforme constatado no relatório:

- Terreno limpo, livre e desocupado;
- Ausência de qualquer edificação;
- Superfície seca e plana;
- Topografia favorável à implantação;
- Divisas compatíveis com a planta do loteamento;
- Testada de 24,61 m para via pavimentada;
- Uso residencial autorizado;
- Posição regular em relação à rua, em nível;

6. Características da Região

O Residencial Portal do Sol apresenta:

- Condomínio fechado, com apenas 60 lotes, todos amplos;
- Presença de residências de alto padrão, construídas e em execução;
- Próximo à Represa de Ilha Solteira (Rio Paraná);
- Equipamentos de lazer no próprio empreendimento:
 - Quadras esportivas
 - Salão de festas
 - Acesso controlado e urbanização planejada
- Acesso rápido pela Estrada Vicinal Alcides Alves Pereira

Potencial de valorização: Segundo análise técnica, o lote apresenta alto potencial de valorização em razão de sua localização privilegiada dentro do condomínio, caracterizado por urbanização planejada e infraestrutura qualificada, bem como pela proximidade com a represa e com importantes atrativos turísticos da região. Contribuem ainda para esse cenário a baixa oferta de lotes — apenas sessenta em todo o empreendimento —, o padrão elevado das residências vizinhas já construídas ou em execução, a crescente demanda por imóveis situados em

condomínios fechados e a disponibilidade de infraestrutura completa e adequada ao uso residencial e de lazer.

Além desses fatores intrínsecos ao empreendimento, indicadores municipais reforçam o potencial de valorização, destacando-se o IDH-M de 0,784, a classificação do município como Estância Turística, o PIB per capita em expansão, o reconhecimento em índices de saúde e qualidade de vida e a forte vocação local para o turismo, o lazer e a segunda residência.

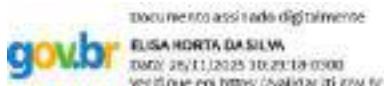
7. Valor Avaliado

Conforme PTAM 116477

Valor de mercado estimado: 531.000,00 (Quinhentos e trinta e um mil reais).

Variação possível considerada pelo laudo: **± 5%**.

Mairiporã, 19 de novembro de 2025



Arq. Elisa Horta da Silva
CAU A133562-6



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ELISA HORTA DA SILVA

CPF: 413.XXX.XXX-74

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 00A1335626

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16284623I00CT001

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL

Data de Cadastro: 17/11/2025

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 17/11/2025

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23384981

Pago em: 17/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul

CPF/CNPJ: 45.XXX.XXX/0001-49

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Data de Início: 17/11/2025

Valor do Serviço/Honorários: R\$625,00

Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 15775000

Tipo Logradouro: RUA

Nº: LOTE 01 D - QUADRA F

Logradouro: UM

Complemento:

Bairro: RESIDENCIAL PORTAL DO SOL

Cidade/UF: SANTA FÉ DO SUL/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 1.000,85

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsável Técnico pelo Memorial Descritivo para composição de Laudo Mercadológico.

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM 116477

Responsável pelo parecer de avaliação: Fernando Brajão Romão. Creci-SP 122081-F; CNAI 38193.

Endereço: Rua Um - Lote 01 D - Quadra F

Bairro: Residencial Portal do Sol

Município: Santa Fé do Sul - SP

Denominação: Área Institucional 2 - Sistema de Lazer 02 - Lote 01 D

Coordenadas Geográficas: -20.26240205265223, -50.96564876403191



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16284623I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul	INICIAL	17/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ELISA HORTA DA SILVA, registro CAU nº 00A1335626, na data e hora: 2025-11-17 19:25:31, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

Documento assinado digitalmente
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
Data: 17/11/2025 19:25:31-0300
Verifique em <https://validar.rtt.gov.br>



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 21/11/2025 às 18:19:40 por: siccau, ip 10.244.5.244.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliado:	Rua 16, nº 640 – Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação de Valor Mercadológico de Venda
Interessado:	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, CNPJ n. 45138070/0001-49



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

Sumário.....	2
1. SOLICITANTE	2
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	3
4. COMPETÊNCIA	3
5. Partes da ABNT/NBR	4
6. Abreviaturas	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	6
 REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
Características da Região - Zoneamento	12
Sobre a perspectiva de valorização do I.A:	12
10. CONFRONTAÇÕES.....	13
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	13
12. METODOLOGIA UTILIZADA	14
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	14
13.1. <i>R1 – Imóvel Referencial 1</i>	14
13.2. <i>R2 – Imóvel Referencial 2</i>	15
13.3. <i>R3 – Imóvel Referencial 3</i>	15
13.4. <i>R4 – Imóvel Referencial 4</i>	16
13.5. <i>R5 – Imóvel Referencial 5</i>	16
13.6. <i>R6 – Imóvel Referencial 6</i>	17
13.7. <i>R7 – Imóvel Referencial 7</i>	17
13.8. <i>R8 – Imóvel Referencial 8</i>	18
20.2. ANEXOS	27

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Bairro Centro, Santa Fé do Sul/SP, CEP 15.775/000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel residencial com adaptações para uso comercial, situado à RUA 16, nº 640, Centro – com a área construída de 261,77m², tendo 336,00m² de terreno, sobre o lote 06-B-07-B da Quadra “83”, em Santa Fé do Sul/SP, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul/SP, inscrita no CNPJ sob o número 45.138.070/0001-49, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 5.046 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 117307



4. COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando- se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno;

A. T.C - Área Total construída;

A.C - Idade aparente da construção;

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Art. - Artigo;

AT - Área do terreno;

C.M2 - Custo por metro quadrado;

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;



CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;

DTC – Depreciação por Tempo de Construção;

IA - Imóvel em Avaliação;

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano;

M² - Metro quadrado;

MG - Média geral;

NBR - Normas Brasileiras;

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

R - Referenciais;

R.F.D - Resultado do fator de depreciação;

TG - Total Geral;

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação;

V.L - Valor da locação;

V.M - Valor médio;

V.V - Valor de venda.

7. IMÓVEL AVALIANDO

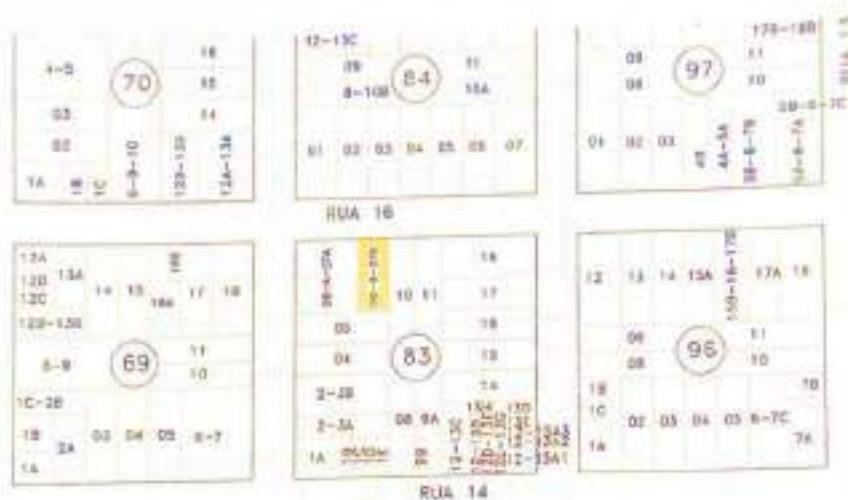
O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, está localizado na RUA 16, nº 640, Centro, Santa Fé do Sul/SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 5.046 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, nos seguintes termos:

“Imóvel urbano medindo 12,00x28,00 metros, ou seja, 336,00 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: 12,00 metros de frente para a Rua 16, distando-se aproximadamente 24,00 metros da rua 09 e 56,00 metros da rua 11; por 28,00 metros da frente aos fundos, por ambos os lados, confrontando-se por um deles com o lote 10-A de José Lino Silveira Leite e por outro com o lote 06-07-A da empresa Brasileira dos Correios e

Telégrafos; e, nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta-se com o lote 05 de Mário Alves Gobbi, todos da mesma quadra;"

Parágrafo Único: Consta averbado em Av. 03 da matricula retro descrita a área construída de 260,00m², que recebeu o numero 640 da rua dezesseis.

ANEXO IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO



Acima foto do I.A na planta quadra do bairro

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco", no dia 27/10/2025, analisado a localização exata do I.A e suas divisas, onde atualmente não possui qualquer finalidade definida ou explorada pela Prefeitura de Santa Fé do Sul, tratando-se de um terreno livre e desocupado, sem qualquer benfeitoria.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliado.

Sobre o Terreno

Testada	Topografia	Muro de alvenaria	Esquina	Implantação	Uso	Superfície	Posição
12,00m (Rua 16)	Plano	Sim	Não	Rua pavimentada	Comercial	seco	No mesmo nível

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista de quem da Rua Um olha para o I.A









VISTA ÁREA GERAL DO IMÓVEL/RESIDENCIAL

Características da Região - Zoneamento

O imóvel avaliado está localizado na Rua 16, local que apresenta as características descritas na seguinte tabela.

Sobre a Região
Zoneamento P.M Santa Fé do Sul: Residencial ou Comercial
Principal Avenida próxima do I.A: Avenida Navarro de Andrade

Sobre a perspectiva de valorização do I.A:

O imóvel situado na Rua 16, em Santa Fé do Sul/SP, apresenta excelente potencial de valorização nos próximos anos. A região já conta com uma ampla oferta de serviços e comércios instalados nas proximidades do I.A., incluindo academia, agência dos Correios, restaurantes e diversos outros estabelecimentos que fortalecem o fluxo local.

Além disso, sua localização estratégica — em área central da cidade — torna o imóvel especialmente atrativo tanto para uso residencial quanto para exploração comercial. Trata-se de uma região em constante desenvolvimento, o que reforça a tendência de crescimento e valorização do patrimônio.

Cenário do município – Santa Fé do Sul (SP):

Para embasar a valorização, destacam-se alguns dados do município que reforçam o cenário favorável:

- População estimada de **36.098 habitantes** em 2024. ibge.gov.br+3Portal017+3informamais.com.br+3
- Área territorial de aproximadamente **206,54 km²** (2024) e densidade demográfica de cerca de 168,46 hab/km². ibge.gov.br+1
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de **0,784** (dados UNDP/2010) UNDP+1
- PIB per capita de cerca de **R\$ 41.007,46** em 2021. ([segundo](#) IBGE)
- A cidade é classificada como “Estância Turística”, o que reforça o apelo de lazer, turismo e qualidade de vida. es.wikipedia.org+1

- A cidade apresenta destaque em saúde e qualidade de vida: por exemplo, figurou entre os 50 municípios com melhores indicadores de saúde segundo ranking da consultoria Urban Systems. informamais.com.br

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de mil metros)

Hotel Litani Comfort Inn
Sakashita Supermercado
Agência dos Correios
Aquário Municipal

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet
Rede de Esgoto

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.^o 5.056 do Oficial de Registro de Imóveis do município de Santa Fé do Sul/SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

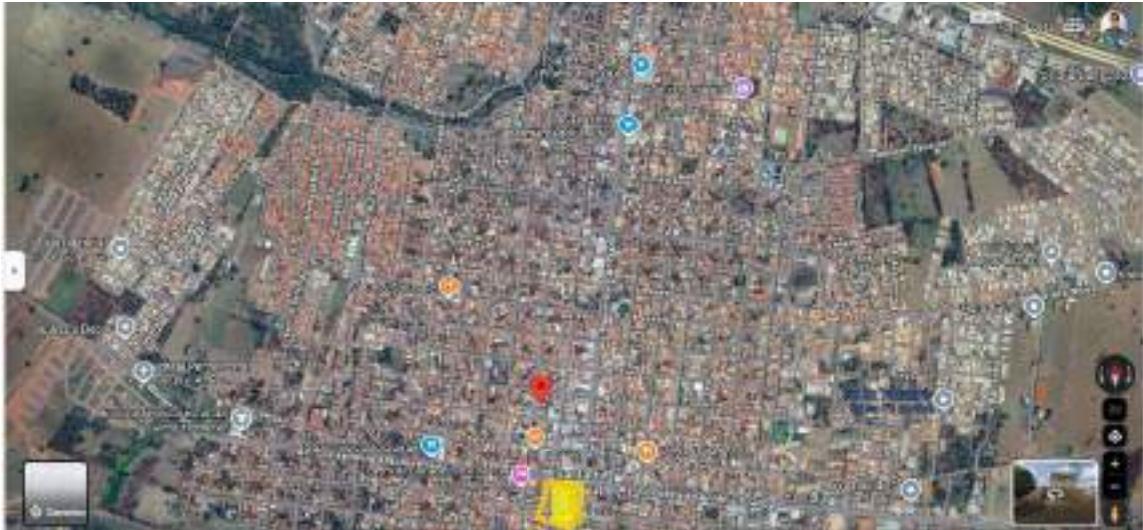


Foto aérea Google do I.A.

Coordenadas Geográficas: -20.208782791267286, -50.928980852302765

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

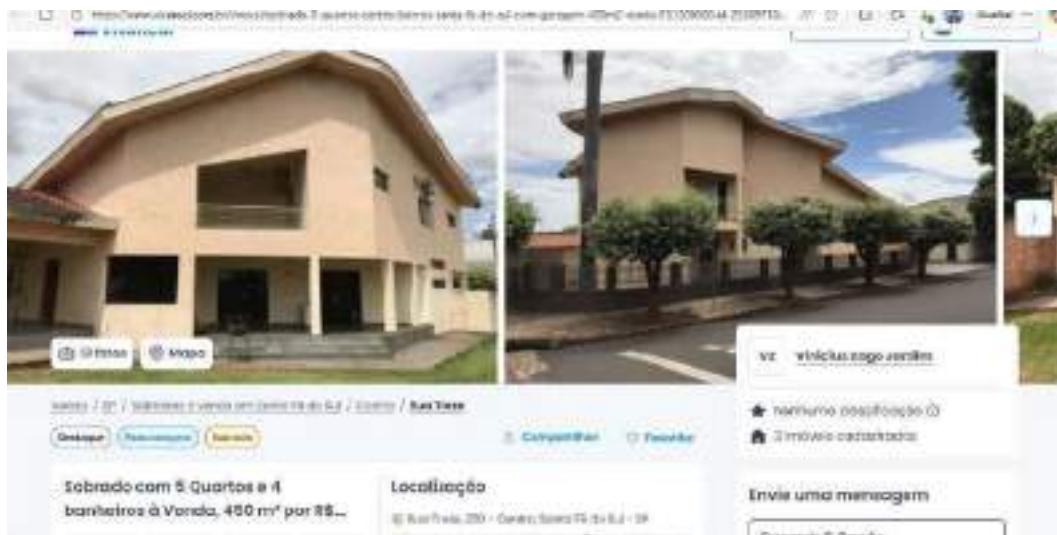
A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 08 (oito) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

13.1. R1 – Imóvel Referencial 1



**Lote 05, Quadra 30 – Rua Três - R\$ 420.000,00 – 432 m² A.C
Imóvel a venda Leilão Venda Judicial Direta Tel. (13) 99777-5410**

13.2. R2 – Imóvel Referencial 2

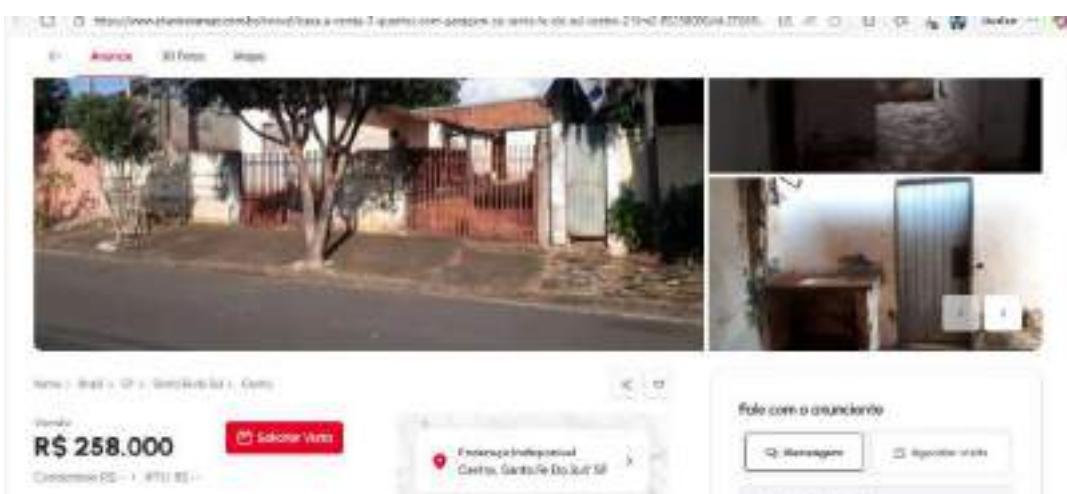


The screenshot shows a real estate listing for a house. The main image is a front-facing view of a two-story house with a light-colored facade and a tiled roof. Below the main image are two smaller images showing different angles of the exterior. The listing details include:

- Sobrado com 5 Quartos e 4 banheiros à Venda, 450 m² por R\$...**
- Localização:** Rua Treze, 250 - Centro, São Paulo - SP
- Envie uma mensagem:** [button]

Rua Treze, n 250 – Centro – 450,00m² - R\$ 1.200.000,00
Imóvel a venda por Vinicius Zago Martins – Tel. (11) 99850-4498

13.3. R3 – Imóvel Referencial 3



The screenshot shows a real estate listing for a house. The main image is a street view of a house with a red-tiled roof and a white fence. To the right is a close-up image of a wooden door. The listing details include:

- Venda: R\$ 258.000**
- Área útil: 60m²**
- Área total: 216m²**
- Condomínio: R\$ 1.000,00**
- Entrada: Independente**
- Foto com o anunciante:** [button]

Imóvel a Venda no Centro, 216m² de Terreno, 60m² de área construída
R\$ 258.000,00

Imóvel a venda por COMPACTO IMÓVEIS no portal Chaves Na Mão. Referência: V24860
Tel. (17) 3234-7177

13.4. R4 – Imóvel Referencial 4

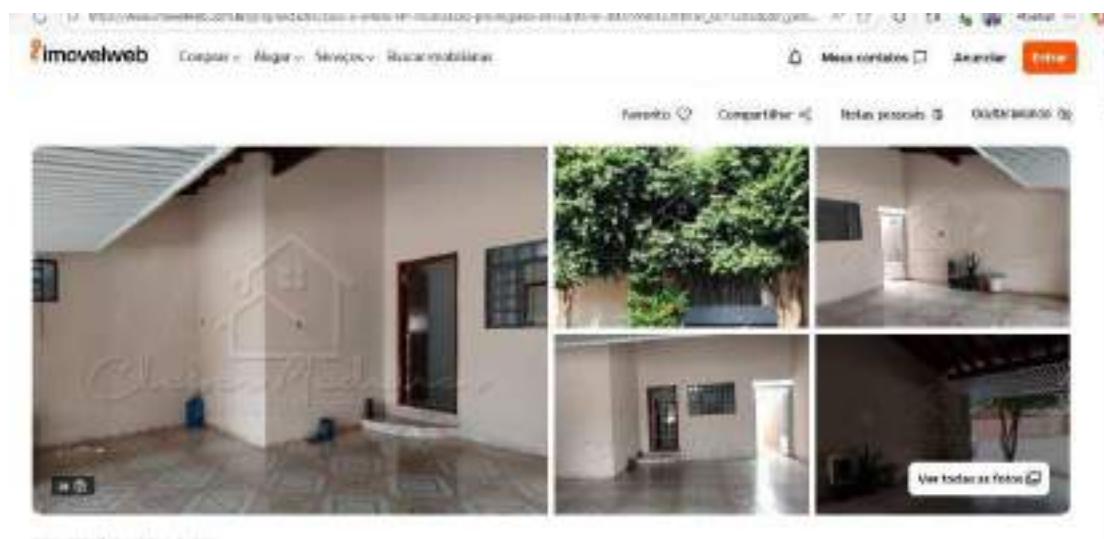


The screenshot shows a property listing on the Imovel Web website. The main image displays a silver car parked in front of a house with a large tree. Below the main image are two smaller images: one of the same scene from a different angle and another showing a dense cluster of buildings. To the right of the images is a map with a yellow dot indicating the location. At the bottom left, it says "Casa - 10m² - Centro - São Paulo" and "Venda R\$ 404.835". At the bottom right, there is a button labeled "Contato o anunciante".

Lote nº 10, da quadra nº 38 – Rua Oito, Centro, 460m² de Terreno, 96m² de área construída
R\$ 404.835,00

- Imóvel a venda por IMPACTO LEILOES no portal Imovel Web Referência: 3009070042
(11) 991478616

13.5. R5 – Imóvel Referencial 5

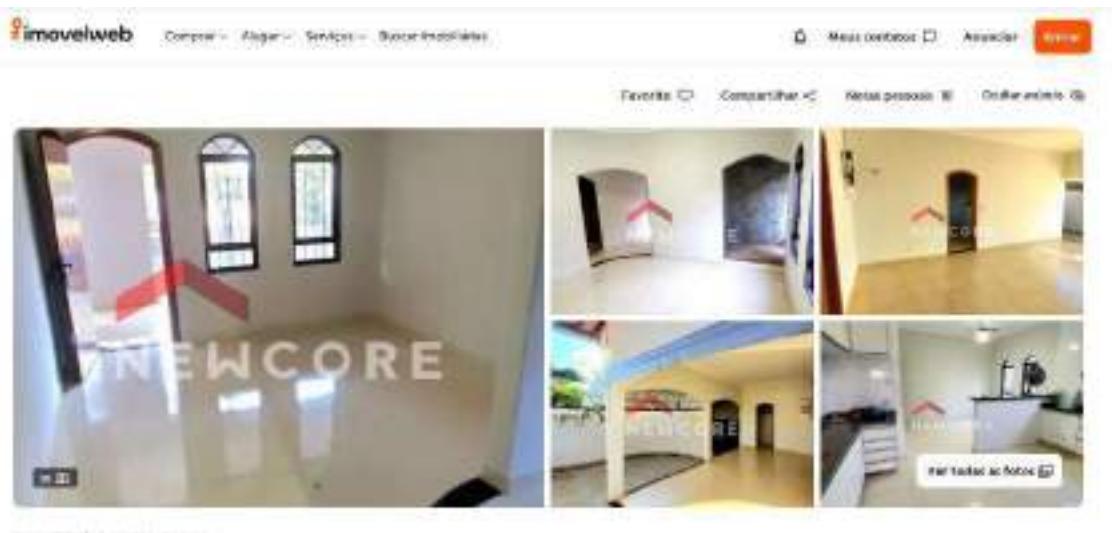


The screenshot shows a property listing on the Imovel Web website. It features three main images: an interior view of a room with a tiled floor and a doorway; an exterior view of a house with a white wall and a glass door; and a view of a porch area with a small table and chairs. To the right of the images is a map with a yellow dot. At the bottom right, there is a button labeled "Ver todas as fotos".

Rua Quinze, Centro, Área do Terreno 340 m²; Área Construída: 220 m²
R\$ 300.000,00

- Imóvel a venda por Cleber Medeiros Consultor Imobiliário no portal Imovel Web
Referência: 3008599013 – (17) 98194-3289

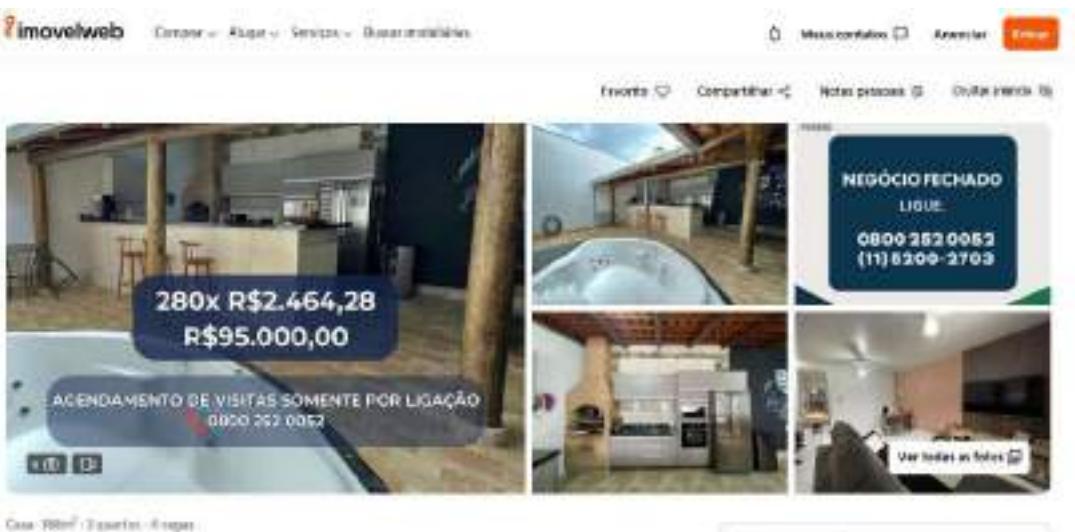
13.6. R6 – Imóvel Referencial 6



Casa a venda em Santa Fé do Sul - Centro - 198m² de área construída e 432 m² de terreno
R\$ 722.310,00

- Imóvel a venda no portal Imovel Web Referência: 3017333368
Telefone (11) 95819-6257

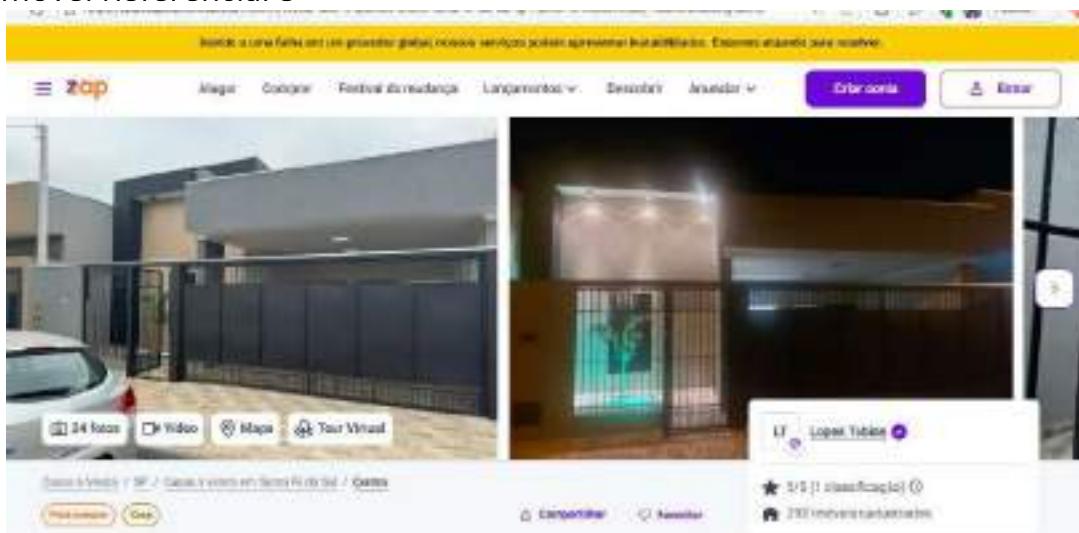
13.7. R7 – Imóvel Referencial 7



Rua Quatorze, Centro - 188m² de área construída e 210m² de terreno
R\$ 680.000,00

- Imóvel a venda no portal Imovel Web Referência: 3020064220
Telefone (11) 5200-2703

13.8. R8 – Imóvel Referencial 8



**Centro - 130m² de área construída
R\$ 465.000,00**

- Imóvel a venda no portal ZAP Imóveis Referência: 2833272068
Telefone (17) 98167-7006

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES: Mesmo tendo similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliado, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

14.1 – Quanto aos Preços do Tipo Oferta:

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*O sinal de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de **5% (cinco por cento)** sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Rua 16, n. 640 - Centro					
Térreno (m²):	336						
Construção (m²):	261,77	Idade do IA:		45			
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Endereço:	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	5%	Valor de mercado do m²
R1 Lote 05, Quadra 30 – Rua Três	432	Anúncio	R\$ 420.000,00	40	R\$ (21.000,00)	R\$ 923,61	
R2 Rua Treze, n 250 – Centro	450	Anúncio	R\$ 1.200.000,00	16	R\$ (60.000,00)	R\$ 2.333,33	
R3 Imóvel à Venda no Centro	60	Anúncio	R\$ 258.000,00	44	R\$ (12.900,00)	R\$ 4.085,00	
R4 Lote nº 10, da quadra nº 38 – Rua C	96	Anúncio	R\$ 404.835,00	22	R\$ (20.341,75)	R\$ 4.006,18	
R5 Rua Quinze, Centro	220	Anúncio	R\$ 300.000,00	18	R\$ (15.000,00)	R\$ 1.295,45	
R6 Casa à venda em Santa Fé do Sul -	198	Anúncio	R\$ 722.310,00	13	R\$ (36.115,50)	R\$ 3.465,63	
R7 Rua Quatorze, Centro	188	Anúncio	R\$ 580.000,00	8	R\$ (34.000,00)	R\$ 3.436,17	
R8 centro.	130	Anúncio	R\$ 465.000,00	1	R\$ (23.250,00)	R\$ 3.398,08	

14.2. Quanto a Idade dos Imóveis:

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliado, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer. Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliado serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliado terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliado.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliado e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
5	70	8	Reparos simples	6	21,6000	R\$ 724,11
29	70	42	Regular	4	31,6000	R\$ 1.732,80
1	70	2	Reparos importantes	8	53,1000	R\$ 1.915,87
23	70	34	Regular	4	24,7000	R\$ 3.016,65
27	70	40	Regular	4	29,9000	R\$ 908,11
32	70	46	Entre novo e regular	3	33,6000	R\$ 2.301,18
37	70	54	Entre novo e regular	3	41,6000	R\$ 2.006,72
44	70	64	Novo	2	52,5000	R\$ 1.614,09

14.2 – Resultado Auferido:

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliado e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 465.280,81

14.3 - GRAFICO COMPARATIVO DE VALORES DE IA E Rs:

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliado, seja de simóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



15. **NOTAS:** Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, pois os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliado, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário,

matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

16. CONCLUSÃO: Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 465.000,00
(Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)**

Portrar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

 Documento assinado digitalmente
FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI: 27/11.2025.232.55.21-0300
Verifique em <https://validador.creci.com.br>

**FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI 122081**



17. ANEXOS:

Curriculum e Certidão de Regularidade do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

Nome: **Fernando Brajão Romão**

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 122081-F - 2ª Região (São Paulo)

Endereço: Av.Tabelião Passarella, n 272, Centro, Mairiporã, SP.

Telefone: (11) 9 99906.1292

E-mail: fernandoromao@creci.org.br

Habilidades Profissionais

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2.013

Formação Acadêmica

Tecnólogo na FATEC/SP no Curso de Processos de Produção Mecânica em 2010

18. TABELA DE VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS

Lista de Vida Útil de Imóveis
(Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
	APARTAMENTO	FINO ou LUXO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	COMERCIAL	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
INDUSTRIAL	LOJA		70
	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
RURAL	FÁBRICA		50
	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

19. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO:

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

**Tabela de Classificação do Estado de Conservação
do Imóvel**

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20. TABELA DE ROSS-HEIDECKE

20.2. ANEXOS



Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernando Brajao Romao, CPF nº 34211801805, RG nº 26440974-7 SSP/SP, CRECI nº 122081, Endereço: Tabeliao Passarella 272 Centro, Mairipora-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL/SP

MAIRIPORA-SP , 18 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 117307



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 117307, 18 de Novembro de 2025



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FERNANDO BRAJÃO ROMÃO
CRECI/SP Nº 122081-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro: **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da Inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: 640C230C58
Data/hora de emissão: 1 de novembro de 2025 às 14h24m47s
Válida até: 14h24m47s de 1 de dezembro de 2025

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

20.2.1. Matrícula do Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNR 4151-P

Selo de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul - SP.

CERTIDÃO
(Decreto nº 10.117 de 14.6.1971)

Cartório do Registo de Imóveis

Anônimo de Agente Oficial
Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL MAIOR

Santa Fé do Sul, 3º fevereiro de 1979.

(LIVRO 2) MATRÍCULA N.º 5.046 - , nº 5.046 -

HISTÓRICO	VIDE
DEMONINAÇÃO : - Lotes 06-07-B da quadra 083 -	
LOCALIZAÇÃO : - Rua 16 -	
CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO) : - Santa Fé do Sul - S.P.	
CARACTERÍSTICAS : - Imóvel urbano medindo 12,00 x 28,00 metros, ou seja, 336,00 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: - 12,00 metros de frente para a rua 16, distâncias aproximadamente 24,00 metros da rua 09 e 56, 00 metros da rua 11; por 28,00 metros de frente nos fundos, por ambos os lados, confrontando-se por um deles com o lote 10-A de José Lino Silveira Leite e por outro com o lote 06-07-a da sempre Brasileira de Correios e Telégrafos; e, nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta-se com o lote 07-a Ládio Alves Gobbi, todos da mesma quadra.// DESVIAJAMENTE CADASTRAL NA FM. 10 - CAL SOC Nº 01456/00.// TRANSSCRIÇÃO AGRIMETRICA: - 10.137 e 10.138 dentro Cartório.// PROTOCOLO STANFAR - PRELATURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, CGC. nº 45.138.070/0001-49.// Dada Pd. M., em 03 de fev. de 1979. -	
continua na verso...+	

Pág.1/14

VALIDADE AUTENTICAÇÃO: DIGITE O CÓDIGO, PARA VERIFICAR ESTE DOCUMENTO

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.websign.org.br/docs/57EE14624502-B97A1836E6>

Destinatário: gerado automaticamente pelo sistema
Oficial do Registério de Imóveis e Arrolamento
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

119719 AA 02023504 neva



Verifique
este documento

Valido em todo o território brasileiro.
Clique para imprimir e assinar.

continuação de anverso...

(Lucia Garcia), Excrevente Habilida, datilografai... E Su, <u>Muritaker</u> -(Anusury de Aguiar Whitaker), Oficial, subscrivio./ -----
R.O1 - 5.046 - Sta.Fé do Sul, 09/outubro/1.979. TRANSMITTER: FEMATURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, CGC. 49.136.070/0001-49, neste ato re- presentada por seu prefeito municipal Dr. Edson Coelho Aranjo, RG. 4.357.603-SP, e CPF. 496.630. 038/44, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado à rua 12 nº 671, nesta cidade./
ADQUIRENTES DONATARIOS: COOPERATIVA AGRU-PECUÁ- RIA DA REGIÃO DE SANTA FÉ DO SUL, CGC. 47.527. 098/0001-01, neste ato representada por seu pre- sidente Jayme Alves Fernandes, RG. 2.600.498-SP, e CPF. 517.711.878/91, brasileiro, casado, comer- ciantes e pecuarista, residente à rua 08 nº 456, neste cidade./ TÍTULO: Doação./ FOIMAS DO TÍTULO: Escritura Pública nas Notas deste mesmo Cartório, lavrada às fls. 102 e Vº., livre 033, em 25/setembro/1.979./ VALOR: Cr\$134.400,00 (cento e trinta e quatro mil, quatrocentos cru- zeiros)./ CONDIÇÕES: A presente doação foi feita de acordo com a Lei nº 1.210 de 27/08/79. Dona Fá. Su, <u>Lucia Garcia</u> (Lucia Garcia), ex- crevente Habilida, datilografai... E Su - <u>Muritaker</u> -(Anusury de Aguiar Whitaker), Oficial, subscrivio./ -----
R.O2/5.046,-Sta Fé do Sul, 6ªfaria, 26/outubro/1990. Pela escritura pública de Doação, lavrada no Tabo- licário de Nova Canaã, município de Três Frontei- ras, neste comarca, Taboileiro:-Osvalcinho Pícoli, às fls. 35vº/36vº, do Lº.10-sux., em 26 de outubro de 1.990, a proprietária "COOPERATIVA AGRU-PECUÁ-

continua na ficha.02...=



NOTARIA PÚBLICA
DE SANTA FÉ DO SUL
Site: www.ec2g.com.br
e-mail: ec2g@ec2g.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 11.071.8



CERTIDÃO

(Documentos nº 19.511 e 19.617)

N/5.046.-

ficha 02

* COOPERATIVA AGR-PECUÁRIA DA REGIÃO DE SANTA FÉ DO SUL *, com sede à Avenida Navarro de Andrade, nº31, neste cidade, com seus Estatutos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 166.061, em 17/dezembro/1.985, inscrita no CCC/MF. sob nº47.527.098/0001-01, neste ato representada por seu Presidente eleito por Assembléia Geral Ordinária, realizada em 28 de março de 1.990, Sr. NATAL ODO, portador do RG. nº. 8.861.040-SSP/SP., e do CPF/MF. nº132.450.588-53, brasileiro, viúvo, agricultor, residente e domiciliado à Rua Mancel de Campos Bicudo, nº112, em Três Fronteiras, neste comarca, DDDU o imóvel - objeto desta matrícula, pelo valor atribuído de Cr\$-562.671,00 (quinhentos e sessenta e dois mil, seiscentos e setenta e um cruzeiros), para efeitos fiscais, à donatária * PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL *, situada à Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº1.616, neste cidade, devidamente cadastrada sob nº. 45.138.070/0001-49, neste ato representada pelo seu Prefeito Municipal Sr. Armando Rossato Garcia, portador do RG. nº5.732.600-SSP/SP., e do CPF/MF. nº031.976.978/04, brasileiro, casado, pecuarista, residente e domiciliado, neste cidade, à Avenida Navarro de Andrade, nº1.640. - CONDIÇÕES: - A presente doação foi realizada nos termos da Lei Municipal nº1.626, de 27 de setembro de 1.990, as demais condições constam da escritura. / - Doc Fá.-Eu (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilografado e assinado. (d/-Cr\$-13.478,50-E,Cr\$-3.637,84-C,Cr\$-2.694,70,r,Cr\$-19.806,04).

AV.03/5.046.- Santa Fé do Sul, 2ºfeira, 04 de Fevereiro de 1991. Pelo requerimento do proprietário "Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul (SP)", devidamente assinado pelo Prefeito Municipal em exercício Sr. Armando Rossato Garcia, datado de 1º de fevereiro de 1.991, acompanhado da certidão nºJF-008/91, expedida em 29 de janeiro de 1.991, arquivados em cartório, procedo a presente para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído um prédio para atendimento médico (ERSA), com 260,00 (duzentos e sessenta) metros quadrados de área construída, que recebeu o numero 640 da Rua Dezessete, com as seguintes repartições: - sala p/diretoria, sala p/protocolo e arquivo, sala p/reuniões, sala p/telefonia e expedição, sala p/assistência médica, sala p/informática, sala p/materiais e patrimônio, sala p/suprimentos, sala p/pessoal, sala p/finanças, sala p/serviços gerais"

continua no verso...

119719 AA 0203505 e224



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GOIS
CORRIGIO NACIONAL DA SENTENÇA - CNS 11818



CERTIDÃO

(Artigo 19º - art. 1º da Lei 6.011/73)

CERTIDÃO - Pedido: 77925		GUSTAVO
CERTIFICO, à S. FÉ. SUL, que o presente certidão do processo nº 5046, foi emitido sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela CEF-Brazil, nos termos da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. Relata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.		
FRAZÃO DE VALIDADE		Característica feita por: VERIFICADA MECÂNICA
Para fins do disposto no artigo IV da Lei nº 1º de Decreto Federal nº 2.220-2, e NCIS 1º de 09/09/15 em QG, 2017 do Movimento CEF-Brazil, a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.		ARYANE PAULA QUEIROZ AMARAL ESCREVENTE/COORDENADORA
Santa Fé do Sul, 14 de novembro de 2024		



SELO DIGITAL

1197193F30E0000012114024R

Para conferir a procedência deste documento acesse a URL
QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://certidao.gerar.su.br>

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://certidao.gerar.su.br/obj/571EE7-6245D-8VYH8-6W3U>

119719 AA 0203506 mca

Oficial de Registro de Imóveis da Fazenda
Comarca de Santa Fé do Sul - SP



Velvits 2008
with Wissner-Gross

continuação do anverso...-

e subfrete, duas alen-p/ U.A.C., um lavabo feminino, um lavabo -
e uma área de serviços, avaliado em Cr\$-479,520,00 (quatrocentos'
e setenta e nove mil, quinhentos e vinte cruzeiros)./- Deu Fá.- -
Eu, J.S. -(LEONÍDIA GARCIA), Oficial Substituta, datilografai -
e subscrevo.-(destas:-Cr\$-3.907,50-Carteira:-Cr\$-1.055,02-Carteira
Cr\$-781,50-Total:-Cr\$-5.744,02)./-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://ministrador-web.org.br/docu57EET-6248G-8NYHB-6W9W3J>

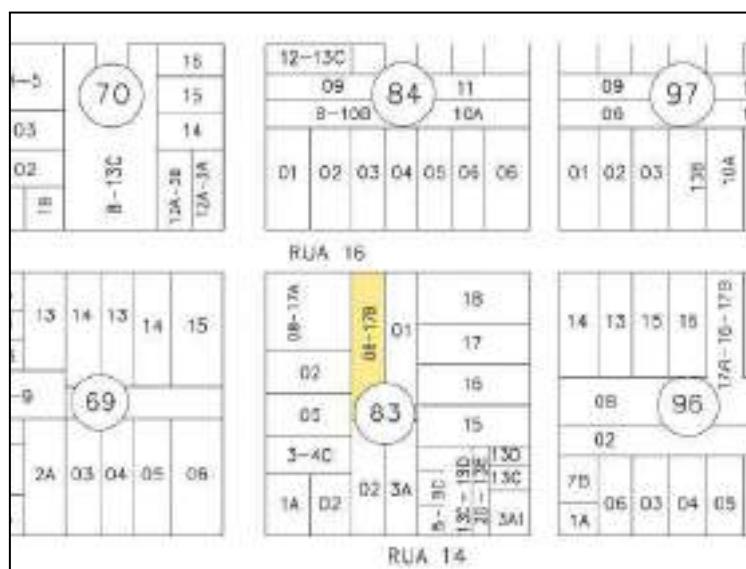
119719 Ma 0203506 0024

EQUITY AND INTEGRITY

MEMORIAL DESCRIPTIVO

Rua 16, nº 640
Bairro Centro
Sobre o lote 06-B-07-B da Quadra “83”
Santa Fé do Sul – SP

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica –
PTAM 117307



Representação sem escala



Vista aérea do imóvel

1. Características do Imóvel

- **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
 - **CNPJ:** 45.138.070/0001-49
- **Tipo:** Imóvel urbano edificado (residencial com adaptação ao uso comercial)
- **Situação:** Imóvel edificado, atualmente sem uso definido pela municipalidade
- **Área total: 336,00 m²**
- **Área construída: 261,77 m²**
- **Matrícula:** nº 5.046 – Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP
- **Topografia:** Terreno plano
- **Superfície:** Seca, sem indícios de alagamento
- **Implantação:** Em nível da rua
- **Muro / Fechamento:** Possui muro de alvenaria
- **Pavimentação:** Rua pavimentada (asfalto)
- **Infraestrutura disponível:**
 - Rede de água
 - Rede de eletricidade
 - Rede de telefonia
 - Rede de internet
 - Iluminação pública
 - Arruamento pavimentado

2. Localização

Endereço: Rua 16, nº 640

Bairro: Centro

Município: Santa Fé do Sul – SP

Coordenadas Geográficas: -20.208782791267286, -50.928980852302765

O imóvel encontra-se localizado em região central do município, com acesso facilitado pelas principais vias urbanas e proximidade a diversos equipamentos urbanos e serviços essenciais, favorecendo tanto o uso residencial quanto comercial.

3. Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel avaliado encontra-se classificado na **Zona Predominantemente Comercial (ZPC)**, constituindo-se como a **zona central do município**, onde atualmente o comércio já se encontra consolidado, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Fé do Sul, instituído pela **Lei Complementar nº 360/2022**, com alterações posteriores.

A **Zona Predominantemente Comercial (ZPC)** caracteriza-se por ser destinada prioritariamente à instalação de atividades comerciais, prestação de serviços, usos institucionais e demais funções urbanas compatíveis com a centralidade urbana, concentrando equipamentos, infraestrutura e fluxos econômicos relevantes para o município. Trata-se, portanto, da área de maior dinamismo urbano, configurando importante pólo de atração de investimentos e valorização imobiliária.

Conforme disposto no Plano Diretor, a ZPC admite a coexistência de usos complementares ao comércio, desde que compatíveis com a atividade predominante e com os parâmetros urbanísticos definidos na legislação municipal vigente, especialmente no que se refere ao uso, ocupação e parcelamento do solo.

Tais diretrizes orientam e condicionam a implantação de novas edificações e atividades na área central, assegurando o ordenamento urbano, a função social da propriedade e a adequada integração entre atividades econômicas, circulação e ocupação dos lotes.

Tabela Técnica – Ocupação do Solo

Parâmetro Urbanístico	Especificação / Valor
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo: 0,50 / Máximo: 4,00
Taxa de Ocupação (TO)	90% (máxima)
Taxa de Permeabilidade (TP)	5% (mínima)
Reculo Frontal	2,50 m
Recuos Laterais	1,50 m (cada lateral)
Gabarito / Altura	Não explicitamente limitado; condicionado ao CA e legislação aplicável
Zona	ZPC – Zona Predominantemente Comercial

Tabela Técnica – Usos Permitidos na ZPC

Categoría	Situação na ZPC
Residência unifamiliar (R1)	Permitido
Residência multifamiliar (R2a / R2b)	Permitido
Condomínio residencial (R3)	Proibido
Prédio comercial/industrial (C)	Permitido
Comércio e Serviços (CS1, CS2, CS3, CS4)	Permitido
Serviços de âmbito local (S1)	Permitido
Instituições (E1)	Permitido
Cultura, esporte e turismo (E2)	Proibido
Indústria leve (I1)	Proibido
Indústria diversificada (I2)	Proibido
Demais usos não listados	Proibidos

4. Descrição do Terreno (confrontações)

Conforme Matrícula nº 5.046:

- **Frente:** 12,00m — confronta com a Rua 16
- **Lateral direita:** 28,00 m — confronta com o lote 10-A de José Lino Silveira Leite
- **Lateral esquerda:** 28,00m — confronta com o lote 06-07-A da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos
- **Fundos:** 12,00m — confronta com o lote 05 de Mário Alves Gobbi

Área total: 336,00 m²

5. Condições da Vistoria

A vistoria foi realizada **in loco** em **27/10/2025**.

Conforme constatado no relatório:

- Imóvel edificado, sem uso corrente
- Construção implantada ao nível da rua
- Lote plano e seco
- Infraestrutura completa no entorno
- Ausência de patologias aparentes de grande monta (sem laudo estrutural)

6. Características da Região

A área central de Santa Fé do Sul apresenta:

- Forte concentração de comércio e serviços
- Alta circulação de pessoas
- Infraestrutura urbana completa
- Proximidade a eixos viários principais

Perspectiva de valorização: O imóvel apresenta excelente potencial de valorização em razão de sua localização privilegiada na região central do município, inserido em área consolidada e dotada de infraestrutura urbana completa. Observa-se no entorno a predominância de usos comerciais, o que reforça a atratividade do imóvel tanto para fins residenciais quanto para exploração econômica, ampliando suas possibilidades de ocupação e investimento.

A elevada circulação de pessoas na região, associada à presença de serviços e estabelecimentos de referência, contribui para a constante demanda por imóveis bem localizados. Destacam-se, no raio aproximado de 1.000 metros, importantes equipamentos urbanos e pontos de interesse, como o Hotel Litani Comfort Inn, o Supermercado Sakashita, a Agência dos Correios e o Aquário Municipal, que reforçam a centralidade e a relevância comercial da área.

Esses fatores, aliados à dinâmica positiva do mercado imobiliário local, sustentam a tendência de valorização contínua do imóvel, posicionando-o como ativo de interesse tanto para uso próprio quanto para investimento imobiliário.

Dados positivos do município (laudo):

- População estimada 2024: **36.098 habitantes**
- IDH-M (dados UNDP/2010): **0,784**
- PIB per capita (2021): **R\$ 41.007,46**
- Reconhecida como **Estância Turística**
- Destaque entre municípios brasileiros com melhores indicadores de saúde (Urban Systems)

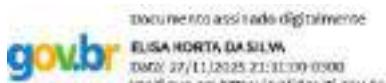
7. Valor Avaliado

Conforme Parecer Técnico – **PTAM nº 117307**:

Valor de mercado estimado: R\$ 465.000,00 (Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)

Variação possível considerada: **± 5%**.

Mairiporã, 27 de novembro de 2025



Arq. Elisa Horta da Silva
CAU A133562-6

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16304069

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ELISA HORTA DA SILVA

CPF: 413.XXX.XXX-74

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 00A1335626

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16304069I00CT001

Modalidade: RRT MÚLTIPO MENSAL

Data de Cadastro: 24/11/2025

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 25/11/2025

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23414981

Pago em: 25/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul

CPF/CNPJ: 45.XXX.XXX/0001-49

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Data de Início: 24/11/2025

Valor do Serviço/Honorários: R\$625,00

Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 15775000

Tipo Logradouro: RUA

Nº: 640

Logradouro: RUA DEZESSEIS

Complemento: LOTE 06-B-07-B; QUADRA
83

Bairro: CENTRO

Cidade/UF: SANTA FÉ DO SUL/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 336,00

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsável pela elaboração do Memorial Descritivo para composição de Laudo Mercadológico de Avaliação Imobiliária.

Avaliação: FERNANDO BRAJÃO ROMÃO; CRECI 122081

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16304069

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16304069I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul	INICIAL	24/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ELISA HORTA DA SILVA, registro CAU nº 00A1335626, na data e hora: 2025-11-24 18:27:47, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

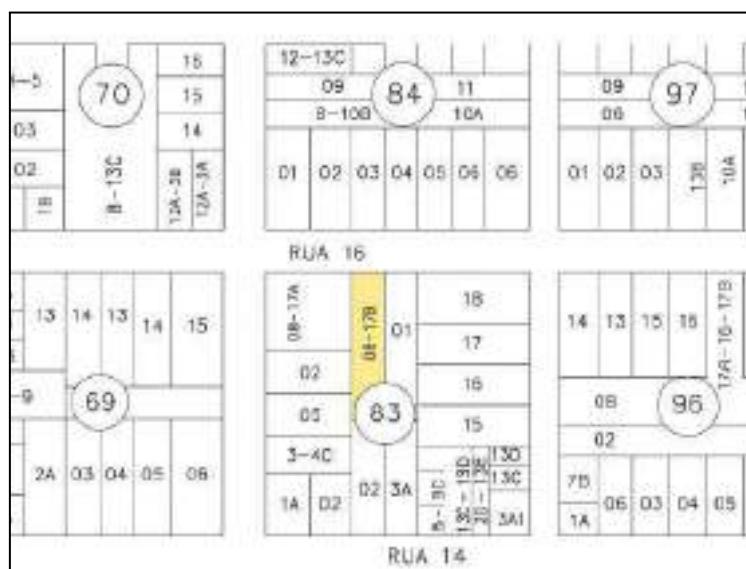
Documento assinado digitalmente
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
Data: 27/11/2025 20:25:39-0300
Verifique em <https://validar.rtt.gov.br>



MEMORIAL DESCRIPTIVO

Rua 16, nº 640
Bairro Centro
Sobre o lote 06-B-07-B da Quadra “83”
Santa Fé do Sul – SP

Memorial elaborado com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica –
PTAM 117307



Representação sem escala



Vista aérea do imóvel

1. Características do Imóvel

- **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul
 - **CNPJ:** 45.138.070/0001-49
- **Tipo:** Imóvel urbano edificado (residencial com adaptação ao uso comercial)
- **Situação:** Imóvel edificado, atualmente sem uso definido pela municipalidade
- **Área total: 336,00 m²**
- **Área construída: 261,77 m²**
- **Matrícula:** nº 5.046 – Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP
- **Topografia:** Terreno plano
- **Superfície:** Seca, sem indícios de alagamento
- **Implantação:** Em nível da rua
- **Muro / Fechamento:** Possui muro de alvenaria
- **Pavimentação:** Rua pavimentada (asfalto)
- **Infraestrutura disponível:**
 - Rede de água
 - Rede de eletricidade
 - Rede de telefonia
 - Rede de internet
 - Iluminação pública
 - Arruamento pavimentado

2. Localização

Endereço: Rua 16, nº 640

Bairro: Centro

Município: Santa Fé do Sul – SP

Coordenadas Geográficas: -20.208782791267286, -50.928980852302765

O imóvel encontra-se localizado em região central do município, com acesso facilitado pelas principais vias urbanas e proximidade a diversos equipamentos urbanos e serviços essenciais, favorecendo tanto o uso residencial quanto comercial.

3. Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel avaliado encontra-se classificado na **Zona Predominantemente Comercial (ZPC)**, constituindo-se como a **zona central do município**, onde atualmente o comércio já se encontra consolidado, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Fé do Sul, instituído pela **Lei Complementar nº 360/2022**, com alterações posteriores.

A **Zona Predominantemente Comercial (ZPC)** caracteriza-se por ser destinada prioritariamente à instalação de atividades comerciais, prestação de serviços, usos institucionais e demais funções urbanas compatíveis com a centralidade urbana, concentrando equipamentos, infraestrutura e fluxos econômicos relevantes para o município. Trata-se, portanto, da área de maior dinamismo urbano, configurando importante pólo de atração de investimentos e valorização imobiliária.

Conforme disposto no Plano Diretor, a ZPC admite a coexistência de usos complementares ao comércio, desde que compatíveis com a atividade predominante e com os parâmetros urbanísticos definidos na legislação municipal vigente, especialmente no que se refere ao uso, ocupação e parcelamento do solo.

Tais diretrizes orientam e condicionam a implantação de novas edificações e atividades na área central, assegurando o ordenamento urbano, a função social da propriedade e a adequada integração entre atividades econômicas, circulação e ocupação dos lotes.

Tabela Técnica – Ocupação do Solo

Parâmetro Urbanístico	Especificação / Valor
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo: 0,50 / Máximo: 4,00
Taxa de Ocupação (TO)	90% (máxima)
Taxa de Permeabilidade (TP)	5% (mínima)
Reculo Frontal	2,50 m
Recuos Laterais	1,50 m (cada lateral)
Gabarito / Altura	Não explicitamente limitado; condicionado ao CA e legislação aplicável
Zona	ZPC – Zona Predominantemente Comercial

Tabela Técnica – Usos Permitidos na ZPC

Categoría	Situação na ZPC
Residência unifamiliar (R1)	Permitido
Residência multifamiliar (R2a / R2b)	Permitido
Condomínio residencial (R3)	Proibido
Prédio comercial/industrial (C)	Permitido
Comércio e Serviços (CS1, CS2, CS3, CS4)	Permitido
Serviços de âmbito local (S1)	Permitido
Instituições (E1)	Permitido
Cultura, esporte e turismo (E2)	Proibido
Indústria leve (I1)	Proibido
Indústria diversificada (I2)	Proibido
Demais usos não listados	Proibidos

4. Descrição do Terreno (confrontações)

Conforme Matrícula nº 5.046:

- **Frente:** 12,00m — confronta com a Rua 16
- **Lateral direita:** 28,00 m — confronta com o lote 10-A de José Lino Silveira Leite
- **Lateral esquerda:** 28,00m — confronta com o lote 06-07-A da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos
- **Fundos:** 12,00m — confronta com o lote 05 de Mário Alves Gobbi

Área total: 336,00 m²

5. Condições da Vistoria

A vistoria foi realizada **in loco** em **27/10/2025**.

Conforme constatado no relatório:

- Imóvel edificado, sem uso corrente
- Construção implantada ao nível da rua
- Lote plano e seco
- Infraestrutura completa no entorno
- Ausência de patologias aparentes de grande monta (sem laudo estrutural)

6. Características da Região

A área central de Santa Fé do Sul apresenta:

- Forte concentração de comércio e serviços
- Alta circulação de pessoas
- Infraestrutura urbana completa
- Proximidade a eixos viários principais

Perspectiva de valorização: O imóvel apresenta excelente potencial de valorização em razão de sua localização privilegiada na região central do município, inserido em área consolidada e dotada de infraestrutura urbana completa. Observa-se no entorno a predominância de usos comerciais, o que reforça a atratividade do imóvel tanto para fins residenciais quanto para exploração econômica, ampliando suas possibilidades de ocupação e investimento.

A elevada circulação de pessoas na região, associada à presença de serviços e estabelecimentos de referência, contribui para a constante demanda por imóveis bem localizados. Destacam-se, no raio aproximado de 1.000 metros, importantes equipamentos urbanos e pontos de interesse, como o Hotel Litani Comfort Inn, o Supermercado Sakashita, a Agência dos Correios e o Aquário Municipal, que reforçam a centralidade e a relevância comercial da área.

Esses fatores, aliados à dinâmica positiva do mercado imobiliário local, sustentam a tendência de valorização contínua do imóvel, posicionando-o como ativo de interesse tanto para uso próprio quanto para investimento imobiliário.

Dados positivos do município (laudo):

- População estimada 2024: **36.098 habitantes**
- IDH-M (dados UNDP/2010): **0,784**
- PIB per capita (2021): **R\$ 41.007,46**
- Reconhecida como **Estância Turística**
- Destaque entre municípios brasileiros com melhores indicadores de saúde (Urban Systems)

7. Valor Avaliado

Conforme Parecer Técnico – **PTAM nº 117307**:

Valor de mercado estimado: R\$ 465.000,00 (Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)

Variação possível considerada: **± 5%**.

Mairiporã, 27 de novembro de 2025

Assinatura digitalizada
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
Data: 27/11/2025 21:01:09 -0300
Verifique em <https://validar.ufi.gov.br>

Arq. Elisa Horta da Silva
CAU A133562-6



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16304069

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ELISA HORTA DA SILVA

CPF: 413.XXX.XXX-74

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 00A1335626

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16304069I00CT001

Modalidade: RRT MÚLTIPO MENSAL

Data de Cadastro: 24/11/2025

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 25/11/2025

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23414981

Pago em: 25/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul

CPF/CNPJ: 45.XXX.XXX/0001-49

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Data de Início: 24/11/2025

Valor do Serviço/Honorários: R\$625,00

Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 15775000

Tipo Logradouro: RUA

Nº: 640

Logradouro: RUA DEZESSEIS

Complemento: LOTE 06-B-07-B; QUADRA
83

Bairro: CENTRO

Cidade/UF: SANTA FÉ DO SUL/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 336,00

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsável pela elaboração do Memorial Descritivo para composição de Laudo Mercadológico de Avaliação Imobiliária.

Avaliação: FERNANDO BRAJÃO ROMÃO; CRECI 122081

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16304069

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16304069I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul	INICIAL	24/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ELISA HORTA DA SILVA, registro CAU nº 00A1335626, na data e hora: 2025-11-24 18:27:47, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

Documento assinado digitalmente
gov.br
ELISA HORTA DA SILVA
Data: 27/11/2025 20:25:39-0300
Verifique em <https://validar.rtt.gov.br>



**RELATÓRIO DA AVALIAÇÃO ATUARIAL
REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO**

Perfil III

Data focal da avaliação atuarial: 31/12/2024

Nome do Atuário responsável: Felix Orlando Villalba
Número de registro do atuário: 1906



Número da versão do documento: 1

Data da elaboração do documento: 08/02/2025

Sumário

1.	INTRODUÇÃO.....	5
2.	OBJETIVOS	6
3.	BASE NORMATIVA.....	7
3.1.	NORMAS GERAIS	7
3.2.	NORMAS DO ENTE FEDERATIVO	8
4.	PLANO DE BENEFÍCIOS E CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE.....	8
	CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE.....	8
	DAS REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA AS APOSENTADORIAS	9
	Cálculo dos Proventos – Regra de Transição.....	11
5.	REGIMES FINANCEIROS E MÉTODOS DE FINANCIAMENTO	12
5.1.	DESCRICAÇÃO DOS REGIMES FINANCEIROS	12
a)	Regime Financeiro de Capitalização (CAP).....	12
b)	Regime Financeiro de Repartição de Capitais de Cobertura (RCC).....	12
5.2.	DESCRICAÇÃO DOS MÉTODOS DE FINANCIAMENTO	12
5.3.	RESUMO DOS REGIMES FINANCEIROS E MÉTODOS POR BENEFÍCIO	12
6.	HIPÓTESES ATUARIAIS E PREMISSAS.....	13
6.1.	TÁBUAS BIOMÉTRICAS:.....	14
6.2.	ALTERAÇÕES FUTURAS NO PERFIL E COMPOSIÇÃO DAS MASSAS:	14
a)	Rotatividade.....	14
b)	Expectativa de reposição de segurados ativos.....	14
6.3.	ESTIMATIVAS DE REMUNERAÇÕES E PROVENTOS	15
6.4.	TAXA DE JUROS ATUARIAL.....	15
6.5.	ENTRADA EM ALGUM REGIME PREVIDENCIÁRIO E EM APOSENTADORIA.....	15
a)	Idade estimada de ingresso em algum regime previdenciário.....	15
b)	Idade estimada de entrada em aposentadoria programada.	15
c)	Abono Permanência.....	15
6.6.	COMPOSIÇÃO DO GRUPO FAMILIAR.....	16
6.7.	COMPENSAÇÃO FINANCEIRA.....	16
6.8.	DEMAIS PREMISSAS E HIPÓTESES.....	16
a)	Fator de determinação do valor real ao longo do tempo das remunerações e proventos.	16
b)	Benefícios a conceder com base na média das remunerações ou com base na última remuneração.	
16		
c)	Estimativa do crescimento real do teto de contribuição do RGPS.....	16
7.	ANÁLISE DA BASE CADASTRAL.....	17
7.1.	DADOS FORNECIDOS E SUA DESCRIÇÃO.....	17

7.2.	ANÁLISE DA QUALIDADE DA BASE CADASTRAL	17
a)	Atualização da base cadastral.....	17
b)	Amplitude da base cadastral.....	17
c)	Consistência da base cadastral.....	17
d)	Sumário Executivo	17
7.3.	PREMISSAS ADOTADAS PARA AJUSTE TÉCNICO DA BASE CADASTRAL	18
a)	Servidores Ativos:	18
b)	Servidores Inativos:	19
c)	Servidores Pensionistas:	19
7.4.	RECOMENDAÇÕES PARA A BASE CADASTRAL.....	20
8.	RESULTADO ATUARIAL.....	20
8.1.	ATIVOS DO PLANO	21
8.1.1.	Ativos Financeiros	21
8.1.2.	Acordos Financeiros.....	21
8.2.	Plano de Custeio Atual	22
8.2.1.	Alíquota Normal	22
8.2.2.	Plano de Amortização vigente em Lei.....	22
8.3.	PROVISÕES MATEMÁTICAS – Compromissos do Plano	23
8.4.	COMPENSAÇÃO PREVIDENCIÁRIA.....	24
8.5.	RESULTADO DE ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO	24
8.6.	VALOR ATUAL DAS REMUNERAÇÕES FUTURAS	25
8.7.	BALANÇO ATUARIAL – SUMÁRIO EXECUTIVO.....	25
9.	PLANO DE CUSTEIO PROPOSTO	26
9.1.	CUSTEIO NORMAL CALCULADO POR BENEFÍCIO.....	26
9.2.	ALÍQUOTA NORMAL RECOMENDADA	27
10.	EQUACIONAMENTO DO DÉFICIT ATUARIAL	27
10.1.	PRINCIPAIS CAUSAS DO DÉFICIT ATUARIAL	27
10.2.	CENÁRIOS COM AS POSSIBILIDADES DE EQUACIONAMENTO DO DÉFICIT	28
10.2.1.	Prazo Fixo considerando Déficit Técnico Integral.....	29
11.	CUSTEIO ADMINISTRATIVO.....	32
11.1.	LEVANTAMENTO DO CUSTO ADMINISTRATIVO DOS ÚLTIMOS TRÊS ANOS	33
11.2.	ESTIMATIVA DE CUSTO ADMINISTRATIVO PARA O PRÓXIMO EXERCÍCIO	33
11.3.	RECOMENDAÇÕES DIVERSAS.....	34
12.	ANÁLISE DO COMPARATIVO DAS ÚLTIMAS AVALIAÇÕES ATUARIAIS.....	34
12.1.	Análise comparativa dos Compromissos	34

12.2.	Análise comparativa das Características do Grupo	35
13.	AVALIAÇÃO E IMPACTOS DO PERFIL ATUARIAL DO RPPS	36
13.1.	Perfil atuarial	36
13.2.	Porte do Regime	37
14.	ANÁLISES.....	38
14.1.	Análises dos Gastos.....	38
14.2.	Perspectiva de Alteração na Massa de Segurados Ativos	38
14.3.	Análise de Sensibilidade.....	39
15.	MCASP – Manual de Contabilidade Aplicado ao Setor Público.....	41
16.	PARECER ATUARIAL.....	42
17.	ANEXOS	49
	ANEXO 1 - ESTATÍSTICAS	49
	GRUPO GERAL.....	50
	GRUPO DOS SERVIDORES ATIVOS	51
	GRUPO DOS SERVIDORES INATIVOS	54
	GRUPO DOS PENSIONISTAS	56
	ANEXO 2 - PROVISÕES MATEMÁTICAS A CONTABILIZAR CONF. NOVO PCASP	58
	ANEXO 2A - PROVISÕES MATEMÁTICAS A CONTABILIZAR CONF. ENTENDIMENTO TCE/SP	59
	ANEXO 3 - PROJEÇÃO DA EVOLUÇÃO DAS PROVISÕES MATEMÁTICAS PARA OS PRÓXIMOS DOZE MESES	60
	ANEXO 4 - PROJEÇÕES ATUARIAIS PARA O RELATÓRIO RESUMIDO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA – RREO.....	61
	ANEXO 5 - RESULTADO DA DURAÇÃO DO PASSIVO E ANÁLISE EVOLUTIVA.....	63
	ANEXO 6 - GANHOS E PERDAS ATUARIAIS.....	64
	Reconciliação do Ativo e Passivo	64
	ANEXO 7 - DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE DO PLANO DE CUSTEIO (arts. 49 a 51 da Portaria 1467, de 02/06/2022).....	65
	ANEXO 8 – OFÍCIO COM ALTERAÇÃO DA TAXA ATUARIAL	70
	ANEXO 9 - TÁBUAS EM GERAL	71
	ANEXO 10 – CONCEITOS E DEFINIÇÕES	74

1. INTRODUÇÃO

A Constituição brasileira define entre seus artigos 194 a 204 o conceito de SEGURIDADE SOCIAL, a qual está estruturada em três pilares: Assistência; Previdência; e Saúde.

No que diz respeito a previdência, atualmente, o sistema brasileiro possui três categorias: Regime Geral da Previdência Social (RGPS); Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS); e Previdência Complementar.

Neste estudo técnico atuarial, serão avaliados os aspectos referentes a previdência dos servidores públicos municipais pertencentes ao Regime Próprio de Previdência Social do Município de SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO, atendendo o artigo 40 da Constituição Federal, tendo por finalidade preservar o equilíbrio financeiro e atuarial. Destaca-se que, além de atender a Constituição brasileira, o modelo proposto está em conformidade com a Lei Federal nº 9.717/98, as Emendas Constitucionais e demais legislações correlatas, bem como as leis específicas deste município.

O relatório atende a Portaria nº 1.467 de 2022 que define os parâmetros para as avaliações atuariais.

2. OBJETIVOS

A EC2G Assessoria e Consultoria Ltda, tem por finalidade apresentar a análise técnico-atuarial do regime de previdência, baseando-se no exercício findo em 2024, de acordo com as informações e bases de dados posicionadas em 31 de dezembro de 2024.

O plano de benefícios será avaliado objetivando a garantia das obrigações previdenciárias, a qual ocorrerá por intermédio de reservas matemáticas, constituídas por meio da arrecadação de contribuição previdenciária, rentabilidade financeira dos ativos do plano, compensação previdenciária, entre outras possibilidades de receita. Portanto, o trabalho consistirá em realizar:

I. Análise da legislação previdenciária do município

Na legislação municipal constam informações fundamentais para apuração da situação atuarial do regime como: plano de benefício proposto pelo RPPS, atual plano de custeio (alíquota normal e suplementar), despesas administrativas, plano de carreira, entre outras características individuais deste sistema.

II. Análise da Consistência e da base de dados e outras informações

Em conjunto com a legislação, a base de dados fundamenta os resultados atuariais para o exercício. Consequentemente, testes de consistência e confiabilidade das bases de dados que contêm as informações dos servidores ativos, inativos e pensionistas são realizados para garantir a solidez dos resultados obtidos.

Além disto, realiza-se a verificação dos dados gerais do plano, como rentabilidade durante o exercício, base total de contribuição de cada grupo, saldo do plano, entre outras informações requisitadas à unidade gestora e outras retiradas de demonstrativos cadastrados no sistema CadPrev.

III. Formalização dos resultados atuariais

Fundamentado nas análises anteriores, realiza-se o cálculo das reservas matemáticas do plano e custos previdenciários; indicam-se as possibilidades para amortização do déficit técnico atuarial, caso exista; calculam-se as projeções atuariais contemplando as despesas e receitas previdenciárias, assim como a evolução do saldo financeiro.

Destaca-se que esta avaliação atende ao modelo pelo Departamento dos Regimes Próprios de Previdência Social - DRPPS através da portaria nº 1.467 de 2022.

3. BASE NORMATIVA

Compõe-se por legislações que pautam o funcionamento e estrutura do regime próprio. Neste conjunto legal encontram-se a constituição federal, leis ordinárias federais e municipais, portarias e instruções normativas.

3.1. NORMAS GERAIS

Estas normas aplicam-se a todos os regimes próprios juridicamente constituídos.

- Artigo 40 da Constituição Federal de 1988

Aos servidores titulares de cargos efetivos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, incluídas suas autarquias e fundações, é assegurado regime de previdência de caráter contributivo e solidário, mediante contribuição do respectivo ente público, dos servidores ativos e inativos e dos pensionistas, observados critérios que preservem o equilíbrio financeiro e atuarial e o disposto neste artigo.

Destaca-se as regras dispostas pela Emenda Constitucional nº 20, de dezembro de 1998, pela Emenda Constitucional nº 41, de dezembro de 2003, pela Emenda Constitucional nº 47, de julho de 2005 e pela Emenda Constitucional nº 70, de março de 2012.

Ressalta-se ainda a aplicabilidade de dispositivos vinculados à Emenda Constitucional nº 103, de 13 novembro de 2019, em especial à limitação do rol de benefícios às aposentadorias e pensões e à alíquota contributiva dos segurados e beneficiários, observada legislação editada pelo ente federativo.

- Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998.

A Lei dispõe sobre regras gerais para a organização e o funcionamento dos RPPS dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, dos militares dos Estados e do Distrito Federal e dá outras providências. Em especial, estabelece a realização de avaliação atuarial inicial e em cada balanço utilizando-se parâmetros gerais, para a organização e revisão do plano de custeio e benefícios.

- Lei nº 9.796, de 5 de maio de 1999.

Dispõe sobre a compensação financeira entre o RGPS e os RPPS da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, nos casos de contagem recíproca de tempo de contribuição para efeito de aposentadoria, e dá outras providências.

- Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000

Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências.

- Lei nº 10.887 de 18 de junho de 2004.

Dispõe sobre a aplicação de disposições da EC nº 41/2003, altera dispositivos das Leis nº 9.717/1998, nº 8.213, de 24 de julho de 1991, nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, e dá outras providências.

- Portaria nº 1467 de 02 junho de 2022

Disciplina os parâmetros e as diretrizes gerais para organização e funcionamento dos regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em cumprimento à Lei nº 9.717, de 1998, aos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.887, de 2004 e à Emenda Constitucional nº 103, de 2019.

3.2. NORMAS DO ENTE FEDERATIVO

Constituem-se em normas específicas do funcionamento do regime próprio em questão. Definem o plano de benefícios, estrutura de funcionamento, plano de custeio, taxas administrativas, segregação de massas além de outras questões.

LEI	DATA	DESCRIÇÃO
3.104	14/08/2013	AJUSTE DA SEGURIDADE
337	26/09/2018	PREVIDENCIA COMPLEMENTAR
358	14/10/2021	REFORMA DA PREVIDENCIA MUNICIPAL
4437	29/03/2023	APORTES

4. PLANO DE BENEFÍCIOS E CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE

O Regime Próprio de Previdência Social, no que concerne à concessão de benefícios aos seus participantes e beneficiários, compreenderá os seguintes benefícios:

I - quanto ao participante:

- aposentadoria por incapacidade permanente de trabalho;
- aposentadoria compulsória;
- aposentadoria por tempo de contribuição ou por idade;
- aposentadoria especial.

II - quanto ao dependente:

- pensão por morte.

CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE

Descrição dos critérios de concessão dos benefícios previdenciários

Benefício	Critério de Concessão
Aposentadoria por Incapacidade permanente para o trabalho	no cargo em que estiver investido, quando insuscetível de readaptação, hipótese em que será obrigatória a realização de avaliações periódicas para verificação da continuidade das condições que ensejaram a concessão da aposentadoria

Aposentadoria Compulsória	com proventos proporcionais ao tempo de contribuição, aos 70 (setenta) anos de idade, ou aos 75 (setenta e cinco) anos de idade, na forma de lei complementar
Aposentadoria Voluntária por Idade	voluntariamente, observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: a) 62 (sessenta e dois) anos de idade, se mulher, e 65 (sessenta e cinco) anos de idade, se homem; b) 25 (vinte e cinco) anos de contribuição, desde que cumprido o tempo mínimo de 10 (dez) anos de efetivo exercício no serviço público e de 5 (cinco) anos no cargo efetivo em que for concedida a aposentadoria;
Aposentadoria Especial do Professor	Os ocupantes do cargo de professor terão idade mínima reduzida em 5 (cinco) anos em relação às idades, desde que comprovem tempo de efetivo exercício das funções de magistério na educação infantil e no ensino fundamental e médio fixado em lei complementar do respectivo ente federativo.
Pensão Por Morte	Será concedida a dependente de servidor público, será equivalente a uma cota familiar de 70% do valor da aposentadoria recebida pelo segurado ou daquela que teria direito se fosse aposentado por incapacidade permanente na data do óbito, acrescida de cotas de 10 pontos percentuais por dependente, até o máximo de 100%

Para o cálculo dos benefícios, será utilizada a média aritmética simples dos salários de contribuição e das remunerações adotados como base para contribuições, correspondentes a 100% (cem por cento) do período contributivo desde a competência julho de 1994 ou desde o início da contribuição, se posterior aquela competência.

A média a que se refere será limitada ao valor máximo do salário de contribuição do Regime Geral de Previdência Social para os segurados desse regime e para o servidor que ingressou no serviço público em cargo efetivo após a implantação do regime de previdência complementar.

DAS REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA AS APOSENTADORIAS

Dos Requisitos para a Aposentadoria – 1º Regra Geral

Servidor público municipal que tenha ingressado no serviço público, vinculado ao Regime Próprio de Previdência Social, em cargo efetivo até a data de entrada em vigor da lei, poderá aposentar-se voluntariamente, quando preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- 61 anos de idade, se homem, e 56 anos de idade se mulher
- 35 anos de contribuição para homem e 30 para mulher;
- 20 anos de efetivo exercício no serviço público;
- 5 anos no cargo em que se der aposentadoria
- Somatório da idade e do tempo de contribuição, incluídas as frações, equivalente a 86 pontos, se mulher, e 96 pontos se homem.

- A partir de 1º de janeiro de 2022, a idade mínima será acrescida a cada ano de 1 ponto, até atingir o limite de 100 pontos, se mulher, e de 105 pontos, se homem.

Dos Requisitos para a Aposentadoria – 2º Regra Geral

O servidor público municipal que tenha ingressado no serviço público, vinculado ao Regime Próprio de Previdência Social, em cargo efetivo até a data de entrada em vigor da lei, poderá aposentar-se voluntariamente quando preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- 60 anos de idade, se homem e 57 anos de idade se mulher;
- 35 anos de contribuição para homens e 30 para mulher;
- 20 anos de efetivo exercício no serviço público;
- 5 anos no cargo em que se der aposentadoria
- Período adicional de contribuição correspondente ao tempo que, na data de entrada em vigor desta lei, faltaria para atingir o tempo mínimo de contribuição.

Aposentadoria dos Titulares de Cargo de Professor – 1ª Regra

Para o titular do cargo de professor que tenha ingressado no serviço público, vinculado ao Regime próprio de previdência social, em cargo efetivo até a data de entrada em vigor desta lei e comprovar exclusivamente tempo de efetivo exercício das funções de magistério na educação infantil e no ensino fundamental e médio, os requisitos para aposentadorias serão, cumulativamente, os seguintes:

- 56 anos de idade, se homem e 51 anos de idade se mulher;
- 30 anos de contribuição para homem e 25 para mulher;
- 20 anos de efetivo exercício no serviço público;
- 5 anos no cargo em que se der aposentadoria
- Somatório da idade e do tempo de contribuição, incluídas as frações, equivalentes a 81 pontos, se mulher e 91 pontos se homem.
 - A idade mínima será de 52 anos de mulher e 57 anos se homem, a partir de 1º janeiro de 2022.
 - Em relação a pontuação, a partir de 1º de janeiro de 2020, a cada ano será acrescido 1 ponto até atingir o limite de 92 pontos, se mulher, e de 100 pontos, se homem.

Aposentadoria dos Titulares de Cargo de Professor – 2ª Regra

Para o titular do cargo de professor que tenha ingressado no serviço público, vinculado ao Regime próprio de previdência social, em cargo efetivo até a data de entrada em vigor desta lei e comprovar exclusivamente tempo de efetivo exercício das funções de magistério

na educação infantil e no ensino fundamental e médio, os requisitos para aposentadorias serão, cumulativamente, os seguintes:

- 55 anos de idade, se homem e 52 anos de idade se mulher;
- 30 anos de contribuição para homem e 25 para mulher;
- 20 anos de efetivo exercício no serviço público;
- 5 anos no cargo em que se der aposentadoria
- Somatório da idade e do tempo de contribuição, incluídas as frações, equivalentes a 81 pontos, se mulher e 91 pontos se homem.
 - A idade mínima será de 52 anos de mulher e 57 anos se homem, a partir de 1º janeiro de 2022.
 - Em relação à pontuação, a partir de 1º de janeiro de 2020, a cada ano será acrescido 1 ponto até atingir o limite de 92 pontos, se mulher, e de 100 pontos, se homem.

Cálculo dos Proventos – Regra de Transição

➤ Vinculação até 31/12/2003:

À totalidade da remuneração do servidor público no cargo efetivo em que se der a aposentadoria, para o servidor público ou professor que tenha ingressado no serviço público, com vinculação ao Regime Próprio de Previdência Social, em cargo efetivo até 31 de dezembro de 2003, desde que tenha cumprido 5 anos no nível ou classe em que for concedida a aposentadoria e se aposente aos:

- a)** no mínimo, 62 anos de idade se mulher e 65 se homem
- b)** 57 anos se mulher e 60 anos de idade se homem para os titulares de cargo de professor.

➤ Vinculação após 01/01/2004:

Média aritmética simples dos salários de contribuição e das remunerações adotadas como base para as contribuições ao regime próprio de Previdência social e ao regime geral de previdencial social, ou como base para contribuições decorrentes das atividades militares, atualizados monetariamente, correspondente a 100% do período contributivo desde a competência julho de 1994, ou desde o início da contribuição, se posterior aquela competência.

O valor dos proventos de aposentadoria corresponderá a 60% da média aritmética definida acrescida de 2% para cada ano de contribuição que exercer o tempo de 20 anos para os benefícios de Aposentadoria Voluntária, Aposentadorias dos Servidores que Exercem Atividades Especiais e para a Aposentadoria do Professor.

5. REGIMES FINANCEIROS E MÉTODOS DE FINANCIAMENTO

5.1. DESCRIÇÃO DOS REGIMES FINANCEIROS

Os regimes financeiros determinam a forma adotada para o financiamento dos benefícios, ou seja, como serão quantificadas as contribuições necessárias face aos fluxos de pagamento de benefícios e demais despesas previstas para o plano. O dimensionamento das reservas matemáticas é função do regime adotado: repartição simples, repartição de capitais de cobertura ou capitalização.

a) Regime Financeiro de Capitalização (CAP).

O regime financeiro de capitalização possui uma estrutura técnica que consiste em determinar as contribuições necessárias e suficientes a serem arrecadadas ao longo do período laborativo do segurado para custear a sua aposentadoria e os demais benefícios previstos ao longo da fase de percepção de renda.

Pressupõe, para tanto, a formação de provisões matemáticas de benefícios a conceder (segurados ativos) e provisões matemáticas de benefícios concedidos (beneficiários em gozo de renda).

b) Regime Financeiro de Repartição de Capitais de Cobertura (RCC).

O regime de Repartição de Capitais de Cobertura caracteriza-se pela constituição da garantia total dos benefícios gerados em determinado período neste mesmo período.

De maneira simples: benefícios instaurados em determinado ano, deverão ter suas garantias financeiras completamente formadas neste mesmo ano.

5.2. DESCRIÇÃO DOS MÉTODOS DE FINANCIAMENTO

Para os benefícios em calculados pelo regime de capitalização foi utilizado o método **Agregado por Idade Atingida** – Similar ao método do prêmio nivelado individual (Método onde o valor presente do benefício do participante e seus eventuais incrementos são alocados de maneira nivelada dentro dos futuros ganhos do indivíduo entre a idade atual até a idade projetada de saída), contudo é feito de maneira conjunta sem a apuração individual do custeio de cada participante.

5.3. RESUMO DOS REGIMES FINANCEIROS E MÉTODOS POR BENEFÍCIO

Abaixo, um sumário executivo contendo o regime financeiro e o método de financiamento utilizado para calcular os compromissos gerados pelos benefícios cobertos.

SUMÁRIO EXECUTIVO – Regime Financeiro e Método de Financiamento dos Benefícios

<i>Benefícios</i>	<i>Regime Financeiro</i>	<i>Método de Financiamento</i>
Aposentadoria por Tempo de Contribuição, Idade e Compulsória	CAP	AGREGADO ORTODOXO

Aposentadoria por Invalidez	CAP	AGREGADO ORTODOXO
Pensão por Morte de Ativo	RCC	-
Pensão por Morte de Aposentado Válido	RCC	-
Pensão por Morte de Aposentado Inválido	CAP	AGREGADO ORTODOXO

6. HIPÓTESES ATUARIAIS E PREMISSAS

Descrição das Hipóteses:

- Taxa Real Anual de Juros: taxa de juros utilizada para desconto do fluxo atuarial de pagamentos e contribuições, observados os limites estabelecidos em pelo órgão regulador.
- Tábuas de Mortalidade Geral: tábuas utilizadas para cálculo de rendas futuras com base na expectativa de vida e morte de um determinado grupo de indivíduos.

Para fins de comparação, segue abaixo quadro contendo a expectativa de vida, conforme as tábuas utilizadas em planos de aposentadoria:

Idade	AT 2000		IBGE 2021		IBGE 2022		IBGE 2023	
	Feminina	Masculina	Feminina	Masculina	Feminina	Masculina	Feminina	Masculina
000	84,34	80,07	80,52	73,56	78,96	71,96	79,67	73,14
:	:	:	:	:	:	:	:	:
050	35,71	32,28	33,33	28,80	32,19	27,83	32,72	27,79
055	31,06	27,88	28,94	24,78	27,80	23,81	28,30	23,78
060	26,53	23,64	24,71	20,97	23,56	20,06	24,03	19,99
065	22,17	19,55	20,68	17,39	19,54	16,55	19,96	16,48
070	18,02	15,76	16,94	14,10	15,82	13,38	16,16	13,30
075	14,14	12,41	13,57	11,22	12,39	10,51	12,56	10,33
080	10,70	9,55	10,64	8,80	9,41	8,06	9,44	7,77
085	7,82	7,19	8,20	6,75	6,96	6,04	6,92	5,72
090	5,62	5,36	6,13	4,90	5,20	4,65	5,27	4,25
095	4,13	3,98	4,30	3,23	3,59	3,25	3,80	2,78

- Tábuas de Mortalidade de Inválidos: tábuas utilizadas para cálculo de rendas futuras com base na expectativa de vida e morte de um determinado grupo de indivíduos inválidos.
- Tábuas de Entrada em Invalidez: tábuas utilizadas para cálculo de rendas futuras com base na experiência de entrada em invalidez de um determinado grupo de indivíduos.

- Tábuas de Rotatividade: é um fator decremental que representa a expectativa do número daqueles que solicitarão o cancelamento do Plano de Benefícios ou, ainda, que desistirão deste, sem que tenha direito a quaisquer benefícios assegurados pelo Plano.
- Projeção de Crescimento Real dos Salários: essa hipótese está relacionada à política de remunerações do ente, dos procedimentos e critérios que determinam à evolução funcional e salarial, e apresenta qual o percentual de crescimento real dos salários, acima da inflação, a avaliação atuarial deverá considerar na busca do benefício futuro do servidor.
- Projeção de Crescimento Real dos Benefícios: essa hipótese não é aplicada ao plano, ela apresenta qual o percentual de crescimento real dos benefícios, acima da inflação, que a avaliação atuarial deverá considerar no cálculo da provisão matemática.
- Fator de Determinação Valor Real - Salários: fator que reflete a perda média do poder aquisitivo do salário entre duas datas base de reajuste.
- Fator de Determinação Valor Real - Benefícios: fator que reflete a perda média do poder aquisitivo do benefício entre duas datas base de reajuste

6.1. TÁBUAS BIOMÉTRICAS:

<i>Tábuas de Mortalidade de Válidos</i>	
<i>Fase Laborativa</i>	<i>Fase pós Laborativa</i>
IBGE 2023 - Segregada por sexo	IBGE 2023 - Segregada por sexo
<i>Tábuas de Mortalidade de Inválido</i>	<i>Tábuas de Entrada em Invalidez</i>
IBGE 2023 - Segregada por sexo	ALVARO VINDAS

6.2. ALTERAÇÕES FUTURAS NO PERFIL E COMPOSIÇÃO DAS MASSAS:

a) Rotatividade.

O percentual de rotatividade utilizado na avaliação dos compromissos foi de 0,00% (zero por cento).

b) Expectativa de reposição de segurados ativos.

Pela característica do serviço público, como a necessidade de realização de concurso público para contratações e da situação financeira do ente municipal, não há como prever de maneira verossímil a admissão e reposição de servidores independentemente da causa. Por isto, não são realizadas previsões para a expectativa de reposição de segurados.

6.3. ESTIMATIVAS DE REMUNERAÇÕES E PROVENTOS

<i>Taxa de Crescimento da Remuneração</i>	<i>Taxa Real do Crescimento dos Proventos</i>
1,00%	0,00%

6.4. TAXA DE JUROS ATUARIAL

Como taxa de juros atuarial utilizada para descapitalizar o fluxo de contribuições e benefícios foi definido o percentual de 4,93% a.a (quatro, noventa e tres por cento), considerando a PORTARIA MPS Nº 1.499 de 28maio2024, que altera o art. 4º no Anexo VII da Portaria MTP nº 1.467, de 2 de junho de 2022, referente à taxa de juros parâmetro das avaliações atuariais dos Regimes Próprios de Previdência Social para o exercício de 2025, onde consideramos o Ofício nº 112/2024 enviada pelo Instituto de Santa Fé do Sul onde a taxa atuarial foi alterada de 4,78% para 4,93% (aumento de 0,15%) de acordo com art. 39 da Portaria 1.467/2022.

6.5. ENTRADA EM ALGUM REGIME PREVIDENCIÁRIO E EM APOSENTADORIA

a) Idade estimada de ingresso em algum regime previdenciário.

Para idade estimada de ingresso no primeiro regime previdenciário utilizou-se a seguinte regra: caso esteja descrita na base de dados recebida, utiliza-se o dado recebido. Caso contrário, usa-se a idade de vinculação ao ente municipal caso seja menor ou igual a vinte cinco anos, mas se foi maior que 25 anos, pressupõe-se que o servidor ingressou com 25 anos em algum regime previdenciário.

b) Idade estimada de entrada em aposentadoria programada.

Para determinar a idade de entrada em aposentadoria, utilizam-se as seguintes informações: idade; sexo; cargo; idade de vinculação ao ente municipal; idade de ingresso no primeiro regime previdenciário; e idade de entrada no cargo atual.

Utilizando-se do cargo, idade de vínculo e sexo do segurado, definem-se os tempos de contribuição e idades mínimas necessários estabelecidos pela legislação para a concessão do benefício. Com requisitos mínimos definidos, usam-se as idades de vinculação no ente municipal, primeiro regime previdenciário e cargo para definir o tempo faltante para a aposentadoria.

c) Abono Permanência.

Considerou-se que nenhum servidor irá optar pelo direito do abono permanência.

6.6. COMPOSIÇÃO DO GRUPO FAMILIAR

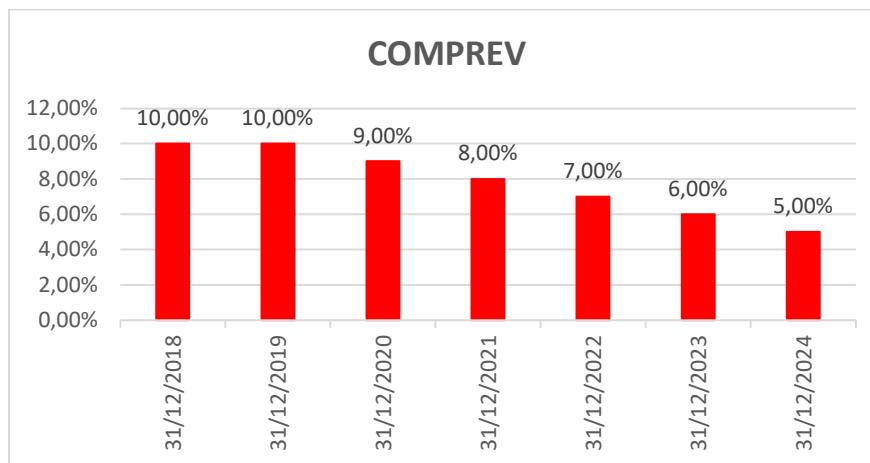
Para estimar os compromissos gerados pelos benefícios de pensão por morte tanto de segurado válido como segurado aposentado, utilizou-se a composição familiar do ente municipal de SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO.

6.7. COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

A compensação previdenciária foi estimada da seguinte forma:

Para os benefícios a conceder e concedidos, foi utilizado o percentual de **5%** sobre o Valor Atual dos Benefícios Futuros.

Conforme a Portaria 1467/2022, para quem utiliza o percentual determinado por ela, sofrerá redução até 2025, e neste exercício será reduzido de 6% para 5%, e como é uma conta REDUTORA do Passivo Atuarial, quanto MENOR o seu percentual, MAIOR será o Passivo Atuarial.



6.8. DEMAIS PREMISSAS E HIPÓTESES

a) Fator de determinação do valor real ao longo do tempo das remunerações e proventos.

Foi utilizado fator de determinação do valor real ao longo do tempo das remunerações correspondente a 0,98, considerando a projeção de inflação conforme relatório Focus – Bacen.

b) Benefícios a conceder com base na média das remunerações ou com base na última remuneração.

Utilizou-se como benefício projetado a última remuneração do servidor ativo capitalizado até a data de prevista de aposentadoria. Destaca-se que, para servidores que ingressaram no ente municipal antes de 2004, projeta-se que o benefício será integral. Para benefícios posteriores, aplica-se um fator sobre o benefício projetado final, devido a sua não integralidade.

c) Estimativa do crescimento real do teto de contribuição do RGPS.

Estima-se que não haverá crescimento real no teto de benefícios do RGPS.

7. ANÁLISE DA BASE CADASTRAL

7.1. DADOS FORNECIDOS E SUA DESCRIÇÃO

Foram requisitadas à unidade gestora as informações descritas no leiaute mínimo estabelecido pela secretaria da previdência. Neste arquivo, são requisitadas informações de servidores ativos, inativos e pensionistas referentes a características vitais a estimação dos compromissos atuariais. Além destes, são requisitados dados de natureza cadastral, financeira, contábil e legislativa do RPPS.

Em conjunto, estas informações tornarão possível auferir os compromissos, definir as alíquotas de contribuição e analisar possíveis riscos atuariais futuros pertinentes ao regime.

7.2. ANÁLISE DA QUALIDADE DA BASE CADASTRAL

a) Atualização da base cadastral.

A base cadastral recebida tem data focal em dezembro de 2024. Consequentemente mostrou-se atualizada para a realização da avaliação atuarial. Além disto, a unidade gestora e o ente federativo e suas autarquias realizaram a atualização das informações antes do envio das mesmas para a confecção da avaliação atuarial.

A base cadastral atualizada permite uma apuração do resultado atuarial mais próximo da realidade, além disso a Departamento dos Regimes Próprios de Previdência Social - DRPPS poderá solicitar o envio das bases utilizado na avaliação atuarial onde serão verificados algumas informações e caso não atenda, automaticamente poderá ser gerado uma notificação.

b) Amplitude da base cadastral.

A base cadastral foi considerada satisfatória no critério amplitude. Isto se deve ao cruzamento de informações de natureza pública realizados previamente a realização da avaliação.

c) Consistência da base cadastral.

Considerou-se que as informações da base cadastral apresentaram consistência satisfatória. Esta afirmação deve-se à realização de testes individuais nas variáveis e comparativos dos totais apresentados na base cadastral frente ao DRAA do ano anterior.

d) Sumário Executivo

Abaixo, apresentamos um sumário executivo referente à consistência e completude da base cadastral. Para finalizar, destaca-se que existiu comunicação digital entre a empresa e a unidade gestora com objetivo de responder os questionamentos realizados.

Sumário Executivo – Consistência e completude da Base Cadastral

DESCRIÇÃO	CONSISTÊNCIA	COMPLETUDE
-----------	--------------	------------

ATIVOS	IDENTIFICAÇÃO	76% - 100%	76% - 100%
	SEXO	76% - 100%	76% - 100%
	ESTADO CIVIL	76% - 100%	76% - 100%
	DATA DE NASCIMENTO	76% - 100%	76% - 100%
	DATA DE INGRESSO NO ENTE	76% - 100%	76% - 100%
	IDENTIFICAÇÃO DO CARGO	76% - 100%	76% - 100%
	BASE DE CÁLCULO	76% - 100%	76% - 100%
	TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO RGPS	76% - 100%	76% - 100%
	TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO PARA OUTROS RPPS	76% - 100%	76% - 100%
	DATA DE NASCIMENTO DO CÔNJUGE	51% - 75%	51% - 75%
INATIVO	NÚMERO DE DEPENDENTES	76% - 100%	76% - 100%
	IDENTIFICAÇÃO	76% - 100%	76% - 100%
	SEXO	76% - 100%	76% - 100%
	ESTADO CIVIL	76% - 100%	76% - 100%
	DATA DE NASCIMENTO	76% - 100%	76% - 100%
	DATA DE NASCIMENTO DO CÔNJUGE	26% - 50%	26% - 50%
	DATA DE NASCIMENTO DO DEP. MAIS NOVO	0% - 25%	0% - 25%
	VALOR DO BENEFÍCIO	76% - 100%	76% - 100%
	CONDIÇÃO DO APOSENTADO	76% - 100%	76% - 100%
	TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO PARA O RPPS	76% - 100%	76% - 100%
PENSÃO	TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO PARA OUTROS REGIMES	76% - 100%	76% - 100%
	VALOR MENSAL DA COMPENSAÇÃO PREVIDENCIÁRIA	76% - 100%	76% - 100%
	NÚMERO DE DEPENDENTES	76% - 100%	76% - 100%
	IDENTIFICAÇÃO DA PENSÃO	76% - 100%	76% - 100%
	NÚMERO DE PENSIONISTAS	76% - 100%	0% - 25%
	SEXO DO PENSIONISTA PRINCIPAL	76% - 100%	76% - 100%
	DATA DE NASCIMENTO	76% - 100%	76% - 100%
	VALOR DO BENEFÍCIO	76% - 100%	76% - 100%
	CONDIÇÃO DO PENSIONISTA	76% - 100%	76% - 100%
	DURAÇÃO DO BENEFÍCIO	76% - 100%	76% - 100%

7.3. PREMISSAS ADOTADAS PARA AJUSTE TÉCNICO DA BASE CADASTRAL

Abaixo, descrevemos as premissas que são adotadas para corrigir bases de dados inconsistentes. Separamos as correções pela situação dos segurados e pelas variáveis.

a) Servidores Ativos:

CAMPO	CRITÉRIO DE CORREÇÃO
DATA DE NASCIMENTO	No caso da idade do servidor ativo ser inferior a dezoito anos, ajustara-se a idade do mesmo para a idade média do grupo ativo discriminada por sexo.
DATA DE INGRESSO NO ENTE	Em caso da inexistência da data de ingresso no ente e do tempo de contribuição para o RGPS, presume-se que o participante tenha se vinculado ao ente com 25 anos de idade.
TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO RGPS	Caso as informações sobre a data de ingresso no ente estejam disponíveis, se for inferior a 25 anos, supõe-se que o participante nunca tenha contribuído para o RPPS. Caso contrário, adota-se a idade de vinculação ao

	ente menos 25 anos como tempo de contribuição para o RGPS.
IDENTIFICAÇÃO DO CARGO	Em caso da inexistência do dado, corrige-se a informação pelo cargo de maior proporção na base de dados.
BASE DE CÁLCULO	Remunerações inferiores ao salário-mínimo ou extremamente elevadas foram ajustadas para o salário médio do grupo discriminado por cargo e sexo.
DATA DE NASCIMENTO DO CÔNJUGE	O cônjuge possui a mesma idade do servidor titular.
ESTADO CIVIL	Pressupõe-se que determinada proporção do grupo possui cônjuge.
SEXO	Servidores sem informações de sexo são corrigidos pela proporção do grupo em caso da inexistência do nome.
NÚMERO DE DEPENDENTES	Supõe-se que metade dos servidores tem um dependente.
TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO PARA OUTROS RPPS	Assume-se que o servidor nunca contribuiu para outro RPPS.

b) Servidores Inativos:

CAMPO	CRITÉRIO DE CORREÇÃO
SEXO	Servidores sem informações de sexo são corrigidos pela proporção do grupo em caso da inexistência do nome.
ESTADO CIVIL	Pressupõe-se que determinada proporção do grupo possui cônjuge.
DATA DE NASCIMENTO	Servidores sem data de nascimento ou com datas inverossímeis terão suas idades corrigidas pela média do grupo discriminadas por sexo.
DATA DE NASCIMENTO DO CÔNJUGE	O cônjuge possui a mesma idade do servidor titular.
DATA DE NASCIMENTO DO DEP. MAIS NOVO	Supõe-se que o dependente mais novo tem 12 anos de idade.
VALOR DO BENEFÍCIO	Remunerações inferiores ao salário-mínimo ou extremamente elevadas foram ajustadas para o salário médio do grupo discriminado por sexo.
CONDIÇÃO DO APOSENTADO	Se o servidor possuir menos de 55 anos, supõe-se que o mesmo tenha se aposentado por invalidez, caso contrário assume-se que o mesmo tenha se aposentado válido.
TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO PARA O RPPS	Não foram supostas premissas para este campo.
TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO PARA OUTROS REGIMES	Não foi suposta premissa para este campo.
VALOR MENSAL DA COMPENSAÇÃO PREVIDENCIÁRIA	Utilizou-se o valor per capita médio apurado pela secretaria da previdência.
NÚMERO DE DEPENDENTES	Supõe-se que metade dos servidores inativos tem um dependente.

c) Servidores Pensionistas:

CAMPO	CRITÉRIO DE CORREÇÃO
SEXO	Servidores sem informações de sexo são corrigidos pela proporção do grupo em caso da inexistência do nome.
DATA DE NASCIMENTO	Servidores sem data de nascimento ou com datas inverossímeis terão suas idades corrigidas pela média do grupo discriminadas por sexo.
VALOR DO BENEFÍCIO	Remunerações zeradas ou extremamente elevadas foram ajustadas para o salário médio do grupo discriminado por sexo.
CONDIÇÃO DO PENSIONISTA	Se não for especificada, assume-se que o pensionista é válido.
DURAÇÃO DO BENEFÍCIO	Se a idade do pensionista for menor que 24 anos, assume-se que a pensão é temporária. Caso contrário, a pensão é vitalícia.

7.4. RECOMENDAÇÕES PARA A BASE CADASTRAL

A base de dados do município é o pilar dos resultados atuariais que serão descritos neste relatório. Através da experiência adquirida durante os anos no mercado, citam-se algumas recomendações para que a base de dados não apresente vieses que venham a comprometer de maneira significativa os resultados atuariais:

- I. Atualização periódica do Cadastro dos servidores para obtenção de informações relevantes. Recomenda-se a realização de Censos previdenciários a cada cinco anos e uma atualização anual das informações;
- II. Apuração do tempo de serviço passado ao Regime de Previdência Social para estimativa do valor da compensação previdenciária;
- III. Registro das informações dos Cônjuges e dependentes dos participantes para efeito do cálculo dos benefícios de Pensão;
- IV. Registro de Informações contábeis e financeiras dos últimos cinco anos como pagamento de benefícios previdenciários, valores dos dissídios concedidos, quantidade de concessões de aposentadorias e pensões e arrecadação relativa às contribuições dos servidores e do ente municipal;
- V. Transposição da base de dados para o leiaute mínimo disponibilizado pelo Departamento dos Regimes Próprios de Previdência Social - DRPPS, caso isto ainda não tenha sido realizado.

Desde a avaliação atuarial de 2020, exercício 2019, todos os regimes próprios deverão manter sua base de dados no leiaute modelo estabelecido pela Departamento dos Regimes Próprios de Previdência Social - DRPPS. Isto ocorre devido à exigência da portaria nº 464 de 2018 que estabelece um padrão mínimo para as informações além de requisições posteriores para a mesma como o arquivamento dos dados por um período de 10 anos. Além disto, a contabilização de informações de caráter financeiro e econômico passará a ser obrigatória para apurar a viabilidade do plano de custeio proposto. Ressalta-se ainda que, através de sistemas digitais como o SICONFI-Sistema de Informações Contábeis e Fiscais do Setor Público, serão realizadas análises de consistência da base de dados pela Secretaria da Previdência.

Faz-se a ressalva que a manutenção de uma base de dados de qualidade é um processo contínuo de responsabilidade do ente e da unidade gestora que gera benefícios no longo prazo.

8. RESULTADO ATUARIAL

Nesta seção serão descritos os aspectos pertinentes aos resultados atuariais. Itens como provisões matemáticas, ativos financeiros, alíquotas de contribuição e o superávit ou déficit atuarial do plano estarão descritos neste item.

Iniciamos a seção voltados as posses do RPPS, para depois analisarmos os passivos do regime frente aos seus segurados e, finalmente, explicitar o resultado atuarial do exercício.

8.1. ATIVOS DO PLANO

Compostos pelos bens e direitos do plano previdenciário que serão utilizados para realizar o pagamento dos benefícios dos segurados. Constituem-se basicamente por:

- Saldo Financeiro em Conta Corrente;
- Aplicações em Fundos de Investimento;
- Imóveis;
- Parcelamentos de Débitos Previdenciários.

8.1.1. Ativos Financeiros

Os ativos financeiros do plano estão discriminados da seguinte maneira de acordo com o demonstrativo das aplicações do mês de dezembro:

Discriminação dos investimentos do Regime

INVESTIMENTOS	R\$170.147.035,28	100,00%
Fundos de Renda Fixa	160.121.781,04	94,11%
Fundos de Renda Variável	5.391.382,43	3,17%
Segmento Imobiliário	4.633.871,81	2,72%
Enquadramento	0,00	0,00%
Não Sujeitos ao Enquadramento	0,00	0,00%
Demais bens e direitos	0,00	0,00%

Importante lembrar que o atingimento da Meta atuarial nos investimentos é **fundamental** para o resultado do plano.

8.1.2. Acordos Financeiros

Na data da avaliação, o regime de previdência é credor dos seguintes valores frente ao ente federativo referente à acordos financeiros:

Discriminação acordos financeiros

Nº DO ACORDO	VALOR CONTÁBIL 31/12/2024
Lei nº 4.271	R\$ 6.302.693,70
Lei nº 4.271	R\$ 17.957.802,60
Lei nº 4.271	R\$ 1.503.064,80
Lei nº 4.437	R\$ 1.070.243,72

O somatório destes valores é de R\$ 26.833.804,82.

8.2. Plano de Custeio Atual

Composto pelas alíquotas normais de contribuição somados ao eventual plano de amortização, consiste na estrutura de arrecadação de recursos para custear o plano de benefícios cobertos pelo regime previdenciário.

8.2.1. Alíquota Normal

Na data focal da avaliação, estão definidas as seguintes alíquotas normais de contribuição:

Alíquotas de Contribuição em lei

	Alíquota Vigente	Base de Contribuição
Ente Federativo	11,50%	Somatório dos Salários de Contribuição dos Ativos
Taxa de Administração	3,00%	Somatório Salários de Contribuição dos Ativos
Ente Federativo - Total	14,50%	Somatório dos Salários de Contribuição dos Ativos
Segurado Ativos	14,00%	Somatório dos Salários de Contribuição dos Ativos
Aposentados	14,00%	Total dos valores dos proventos que superem o teto do RGPS
Pensionistas	14,00%	Total dos valores das pensões que superem o teto do RGPS
TOTAL	28,50%	-

8.2.2. Plano de Amortização vigente em Lei

Constitui-se em um plano de pagamentos do ente municipal para o RPPS garantido por lei para sanear o déficit atuarial encontrado em exercícios anteriores. Este é descrito através de uma tabela contendo a competência do pagamento futuro e a alíquota de contribuição ou o valor do aporte a ser repassado. Contudo, como os compromissos atuariais são avaliados em valores presentes, este plano também deve ser descapitalizado à data focal da avaliação para avaliar se é suficiente para arcar com o déficit atuarial encontrado no atual exercício.

Ano	Aporte
2025	R\$ 13.444.480,51
2026	R\$ 14.619.895,87
2027	R\$ 16.108.467,08
2028	R\$ 17.302.543,75
2029	R\$ 17.475.569,19
2030	R\$ 17.650.324,88
2031	R\$ 17.826.828,13
2032	R\$ 18.005.096,41
2033	R\$ 18.185.147,37
2034	R\$ 18.366.998,85
2035	R\$ 18.550.668,83
2036	R\$ 18.736.175,52
2037	R\$ 18.923.537,28
2038	R\$ 19.112.772,65
2039	R\$ 19.303.900,38

2040	R\$ 19.496.939,38
2041	R\$ 19.691.908,78
2042	R\$ 19.888.827,86
2043	R\$ 20.087.716,14
2044	R\$ 20.288.593,30
2045	R\$ 20.491.479,24
2046	R\$ 20.696.394,03
2047	R\$ 20.903.357,97
2048	R\$ 21.112.391,55
2049	R\$ 21.323.515,46
2050	R\$ 21.536.750,62
2051	R\$ 21.752.118,12
2052	R\$ 21.969.639,31

Valor presente do Plano de Amortização em Lei/Decreto

LEI / DECRETO GARANTIDOR	R\$
LEI 4437/2023	274.371.920,02

8.3. PROVISÕES MATEMÁTICAS – Compromissos do Plano

Constituem-se nos valores devidos pelo regime previdenciário aos segurados. Destaca-se que os valores abaixo apresentados representam o valor presente de todos os compromissos futuros assumidos pelo RPPS.

Provisões Matemáticas – Quadro Geral

BENEFÍCIOS A CONCEDER	VABF- VALOR ATUAL DOS BENEFÍCIOS FUTUROS	VACF-VALOR ATUAL DAS CONTRIBUIÇÕES FUTURAS	PROVISÃO MATEMÁTICA
APOSENTADORIAS PROGRAMADAS	341.697.773,50	103.604.292,91	238.093.480,59
APOSENTADORIAS ESPECIAIS	127.358.996,33	36.754.782,72	90.604.213,61
APOSENTADORIA POR INVALIDEZ	0,00	0,00	0,00
PENSÃO POR MORTE DE SEGURADO ATIVO	0,00	0,00	0,00
PENSÃO POR MORTE DE APOSENTADO	10.935.629,65	2.169.725,53	8.765.904,12
PENSÃO POR MORTE DE INVÁLIDO	1.566.802,79	275.360,46	1.291.442,33
SUBTOTAL	481.559.202,27	142.804.161,62	338.755.040,65
BENEFÍCIOS CONCEDIDOS	VABF	VACF	RESERVA
APOSENTADORIAS PROGRAMADAS	110.241.427,08	919.725,73	109.321.701,35
APOSENTADORIAS ESPECIAIS	36.047.081,05	0,00	36.047.081,05
APOSENTADORIA POR INVALIDEZ	22.570.010,42	0,00	22.570.010,42
PENSÕES POR MORTE	37.871.075,78	80.330,40	37.790.745,38
SUBTOTAL	206.729.594,33	1.000.056,13	205.729.538,21
TOTAL	688.288.796,60	143.804.217,75	544.484.578,85

As provisões matemáticas de benefícios a conceder totalizou R\$ 338.755.040,65. Este total indica o montante que deve estar sob posse do regime próprio para garantir com os compromissos já assumidos perante os atuais servidores ativos.

As provisões matemáticas dos benefícios concedidos totalizaram R\$ 205.729.538,21. Este valor representa o montante que deve estar sob posse do regime próprio para garantir com os compromissos já assumidos perante os aposentados e pensionistas atuais.

Consequentemente, provisões matemáticas do regime previdenciário, na data focal da avaliação, totalizaram R\$ 544.484.578,85.

8.4. COMPENSAÇÃO PREVIDENCIÁRIA

A compensação previdenciária refere-se à compensação financeira entre regimes graças ao tempo de contribuição realizado pelo segurado para outro RPPS ou para o RGPS. Os cálculos destes valores correspondem a 5% no Valor Atual dos Benefícios a Conceder e a Concedidos.

O saldo da compensação financeira é apurado através da soma dos valores totais da compensação a receber e a pagar dos benefícios concedidos e a conceder. Se este saldo for positivo, define-se o regime tem direito a receber mais valores do que tem a pagar e este saldo será somado aos ativos do plano. Caso contrário, o saldo de compensação representará um passivo ao plano e deverá ser adicionado as provisões matemáticas.

Compensação Financeira

Benefícios Concedidos	R\$
Compensação a Receber	10.336.479,72
Compensação a Pagar	0,00
Benefícios a Conceder	R\$
Compensação a Receber	24.077.960,11
Compensação a Pagar	0,00
Saldo Compensação	34.414.439,83

8.5. RESULTADO DE ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO

O resultado atuarial é expresso através da diferença dos ativos do plano perante seus passivos. Destaca-se a compensação previdenciária poderá ser somada aos ativos ou aos passivos dependendo se existir saldo a pagar ou a receber.

Caso o resultado da diferença seja positivo, existe superávit atuarial; se o resultado for negativo, observa-se um déficit; e se existir equivalência entre ativos e passivos, há um equilíbrio atuarial.

Abaixo, discriminamos o resultado para o exercício:

Resultado Atuarial

RESULTADO ATUARIAL	R\$
Investimentos	R\$170.147.035,28
Acordos Financeiros	26.833.804,82
ATIVOS DO PLANO	196.980.840,10
Provisões Matemáticas	544.484.578,85
Compensação Previdenciária	34.414.439,83
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-313.089.298,92
Amortização Vigente	274.371.920,02
RESULTADO FINAL DO EXERCÍCIO	-38.717.378,90

8.6. VALOR ATUAL DAS REMUNERAÇÕES FUTURAS

Representa o valor presente dos fluxos futuros das remunerações dos participantes. Este valor representa o total em valor presente da base de contribuição onde incidirão os percentuais contributivos.

Valor Atual das Remunerações Futuras

Valor Atual das Remunerações Futuras	R\$ 777.831.406,86
--------------------------------------	--------------------

8.7. BALANÇO ATUARIAL – SUMÁRIO EXECUTIVO

Abaixo apresentamos um sumário executivo para demonstrar os resultados atuariais.

Sumário Executivo

Descrição	Alíquota normal vigente em lei
Alíquota Normal (patronal + Servidor) (A)	28,50%
Alíquotas dos benefícios por RS, RCC e taxa de adm. (B)	10,14%
Alíquota Normal por regime de capitalização (C = A- B)	18,36%
ATIVOS FINANCEIROS	R\$
Fundos de Investimento e Demais Ativos	R\$170.147.035,28
Acordos Previdenciários	26.833.804,82
PROVISÕES	R\$
PMBC	195.393.058,49
VABF - Concedidos	206.729.594,33
VACF - Concedidos	1.000.056,13
(-) VACF - (Ente)	0,00
(-) VACF - (Servidores)	1.000.056,13
VACP a Pagar - Benefícios Concedidos	0,00
(-)VACP a Receber - Benefícios Concedidos	10.336.479,72
PMBaC	314.677.080,53

VABF - a Conceder	481.559.202,27
VACF - a Conceder	142.804.161,62
(-) VACF - a Conceder (Ente)	64.401.876,81
(-) VACF - a Conceder (Servidores)	78.402.284,81
VACP a Pagar - Benefícios a Conceder	0,00
(-)VACP a Receber - Benefícios a Conceder	24.077.960,11
RESULTADO ATUARIAL	-313.089.298,92
Reserva de Contingência	0,00
Reserva para Ajuste do Plano	0,00
Plano de Amortização estabelecido em lei	274.371.920,02
Valor Atual da Cobertura da Insuficiência Financeira	0,00
Déficit Atuarial a Equacionar	-38.717.378,90

9. PLANO DE CUSTEIO PROPOSTO

Para honrar com os compromissos assumidos, devem ser vertidos recursos financeiros suficientes ao regime para que possa realizar os pagamentos devidos. Estes valores baseiam-se no custo dos benefícios e são representados através de um percentual que incidirá sobre a base de contribuição para apurar o quanto cada segurado e a parte patronal deverão contribuir.

9.1. CUSTEIO NORMAL CALCULADO POR BENEFÍCIO

Abaixo, apresentamos as alíquotas adequadas que estabelecerão o equilíbrio atuarial.

Regime Financeiro, Custo Anual Previsto e Alíquota Normal Calculada discriminada por Benefício

Benefícios	Alíquota Normal	Custo Anual Previsto (R\$)
Aposentadoria por Tempo de Contribuição, Idade e Compulsória	13,32%	10.730.386,69
Aposentadoria Especial	4,73%	3.810.415,09
Aposentadoria por Invalidez	4,14%	3.335.120,19
Pensão por Morte de Ativo	3,00%	2.416.753,76
Pensão por Morte de Aposentado Válido	0,28%	225.563,68
Pensão por Morte de Aposentado Inválido	0,04%	32.223,38
Alíquota Administrativa	3,00%	2.416.753,76
TOTAL	28,50%	22.959.160,71

Observa-se que a contribuição de equilíbrio total é de R\$ 22.959.160,71, o que representa uma alíquota total de 28,50%.

Na tabela abaixo, apresentamos a separação do custeio por regime financeiro adotado.

Custo Anual e Alíquota Normal discriminada por Regime Financeiro

Regime Financeiro	%	R\$
Capitalização	18,36%	14.790.533,00
Repartição de Capitais de Cobertura	7,14%	5.751.873,95
Custeio Administrativo	3,00%	2.416.753,76
TOTAL	28,50%	22.959.160,71

9.2. ALÍQUOTA NORMAL RECOMENDADA

Base de Cálculo, Alíquota e Contribuição esperadas pela Situação definida na Avaliação

Categorias	Alíquota Definida na Avaliação (%)	R\$ Contribuição Esperada
Ente Federativo	11,50%	9.264.222,74
Taxa de Administração	3,00%	2.416.753,76
Ente Federativo - Total	14,50%	11.680.976,50
Segurados Ativos	14,00%	11.278.184,21
Aposentados	14,00%	66.717,00
Pensionistas	14,00%	8.137,89
TOTAL	28,50%	23.034.015,60

10. EQUACIONAMENTO DO DÉFICIT ATUARIAL

Em caso de existência de déficit atuarial, isto é, uma insuficiência dos ativos do plano perante os compromissos assumidos pelo mesmo, deve ser estabelecido um plano para equacionar este valor.

Esta seção aborda as principais causas do déficit atuarial e a recomendação para restabelecer o equilíbrio financeiro e atuarial.

10.1. PRINCIPAIS CAUSAS DO DÉFICIT ATUARIAL

A análise dos motivos geradores do déficit atuarial é um assunto importante e deve ser realizada minuciosamente para não atrelar responsabilidade àqueles que não a tem.

Existem diversas causas para o déficit atuarial de naturezas distintas. A critério de definição, estabelece-se o déficit atuarial como sendo a insuficiência dos recursos acumulados do plano frente ao seu passivo no momento da avaliação.

As normas impostas pela Portaria 1467/2022 que visa uma gestão do passivo condizente com o momento atual, traz uma volatilidade nas premissas e faz com que a cada ano, haja alterações que resultem em elevação do passivo. Além disso, a contratação de novos servidores, alteração na folha de salário de servidores, aposentados e pensionistas, também impactam no resultado do plano.

10.2. CENÁRIOS COM AS POSSIBILIDADES DE EQUACIONAMENTO DO DÉFICIT

Para equacionar o déficit atuarial do regime próprio, será utilizada uma contribuição suplementar. Esta contribuição caracteriza-se por um percentual/valor extra ao custo normal definido na seção 9 que deverá ser pago durante um período pré-determinado que terá como único objetivo amortizar o déficit atuarial existente.

Em atendimento ao Art. 56 da Portaria 1467/2022, equacionamento contemplou o artigo abaixo;

Art. 56. Para assegurar o equilíbrio financeiro e atuarial do RPPS, o plano de amortização estabelecido em lei do ente federativo deverá, adicionalmente aos parâmetros previstos nesta Portaria relativos ao plano de custeio do regime, observar os seguintes:

I - garantir a solvência e liquidez do plano de benefícios, mantendo nível de arrecadação de contribuições e acumulação de reservas compatível com o regime financeiro adotado, bem como com as obrigações futuras, a serem demonstrados por meio dos fluxos atuariais;

II - que o montante de contribuição anual, na forma de alíquotas suplementares ou aportes mensais, seja superior ao montante anual de juros do saldo do Déficit atuarial do exercício, conforme definido no Anexo VI (grifo nosso);

III - não poderá prever diferimento para início da exigibilidade das contribuições; e

IV - contemplar as alíquotas e valores dos aportes para todo o período do plano, na forma prevista no art. 10.

Bem como o art. 45 Portaria 1467/2022 que define outros parâmetros do plano de amortização;

Art. 45 - A adequação do plano de amortização ao disposto no inciso II do **caput** do art. 56 desta Portaria, poderá ser promovida gradualmente, com a elevação das contribuições suplementares, a partir do exercício de 2023, na forma de alíquotas ou aportes, à razão de um terço do necessário a cada ano, até atingir o valor que atenda a esse critério em 2025.

Recentemente foi sancionada a **Portaria MPS nº 861 de 06/12/2023** que traz uma alteração da Portaria 1.467/22 em seu art. 276 para a vigorar com o seguinte texto:

§ 16. Os processos de requerimento dos parcelamentos de que trata este artigo, desde que cumpridos os requisitos previstos nos § 1º e § 2º, terão seguimento para fins de ateste do seu cumprimento pelo Ministério da Previdência Social, possibilitando aos entes federativos efetuarem ou complementarem o cadastramento dos termos e o envio de dados e informações solicitados, até dia 1º de abril de 2024.

§ 17. Em caso de não atendimento ao disposto no § 16, os termos de parcelamento serão considerados em desconformidade com a legislação aplicável e concluídos no Sistema de Informações dos Regimes Públicos de Previdência Social (CadPrev)." (NR)

Art. 2º O Anexo VI da Portaria MTP nº 1.467, de 2 de junho de 2022, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 45. A adequação do plano de amortização do déficit atuarial do RPPS ao requisito previsto no inciso II do caput do art. 56 desta Portaria, poderá ser promovida gradualmente, com a elevação das contribuições suplementares, na forma de alíquotas ou aportes, da seguinte forma:

I - para os entes federativos que comprovarem o disposto no inciso IV do art. 55 desta Portaria:

- a) nos exercícios de 2023, 2024 e 2025, à razão de um terço do necessário;
- b) no exercício de 2026, cinquenta por cento do necessário;
- c) no exercício de 2027, setenta e cinco por cento do necessário; e
- d) a partir do exercício de 2028, cem por cento do necessário; e

II - para os entes federativos que não se enquadrem na situação de que trata o inciso I:

- a) nos exercícios de 2023, 2024 e 2025, à razão de um terço do necessário;
- b) no exercício de 2026, à razão de dois terços do necessário; e
- c) a partir do exercício de 2027, cem por cento do necessário.

Parágrafo único. A adequação gradual do plano de amortização na forma deste artigo poderá ser aplicada:

I - caso assegure a liquidez do plano de benefícios, mantendo nível de arrecadação de contribuições e acumulação de reservas compatível com o regime financeiro adotado, bem como o cumprimento das obrigações futuras, conforme demonstrado nos fluxos atuariais; e

II - caso a capacidade orçamentária, financeira e fiscal do ente federativo, nos termos do

art. 64 desta Portaria, não suporte a sua implantação imediata; e

III - sem observar os requisitos previstos no art. 65 desta Portaria, desde que não comprometa a amortização integral do déficit atuarial." (NR)

10.2.1. Prazo Fixo considerando Déficit Técnico Integral

Abaixo, a tabela com o plano de amortização do déficit atuarial. Ressalta-se que este plano estabelece o equilíbrio atuarial do regime.

A. Plano de Amortização do Déficit Atuarial com prazo remanescente 28 anos com distribuição linear

Ano	Percentual	Base de Cálculo	Saldo Inicial	Juros	(-) Pagamento	Saldo Final
2025	23,03%	81.364.043,22	313.089.298,92	15.435.302,44	18.739.747,39	309.784.853,97
2026	23,03%	82.177.683,65	309.784.853,97	15.272.393,30	18.927.144,86	306.130.102,41
2027	23,03%	82.999.460,48	306.130.102,41	15.092.214,05	19.116.416,31	302.105.900,15
2028	23,03%	83.829.455,09	302.105.900,15	14.893.820,88	19.307.580,47	297.692.140,55
2029	23,03%	84.667.749,64	297.692.140,55	14.676.222,53	19.500.656,28	292.867.706,80
2030	23,03%	85.514.427,14	292.867.706,80	14.438.377,95	19.695.662,84	287.610.421,90
2031	23,03%	86.369.571,41	287.610.421,90	14.179.193,80	19.892.619,47	281.896.996,23
2032	23,03%	87.233.267,12	281.896.996,23	13.897.521,91	20.091.545,66	275.702.972,48
2033	23,03%	88.105.599,79	275.702.972,48	13.592.156,54	20.292.461,12	269.002.667,91
2034	23,03%	88.986.655,79	269.002.667,91	13.261.831,53	20.495.385,73	261.769.113,70
2035	23,03%	89.876.522,35	261.769.113,70	12.905.217,31	20.700.339,59	253.973.991,42
2036	23,03%	90.775.287,57	253.973.991,42	12.520.917,78	20.907.342,99	245.587.566,21
2037	23,03%	91.683.040,45	245.587.566,21	12.107.467,01	21.116.416,42	236.578.616,81
2038	23,03%	92.599.870,85	236.578.616,81	11.663.325,81	21.327.580,58	226.914.362,04
2039	23,03%	93.525.869,56	226.914.362,04	11.186.878,05	21.540.856,39	216.560.383,70
2040	23,03%	94.461.128,26	216.560.383,70	10.676.426,92	21.756.264,95	205.480.545,67
2041	23,03%	95.405.739,54	205.480.545,67	10.130.190,90	21.973.827,60	193.636.908,97
2042	23,03%	96.359.796,94	193.636.908,97	9.546.299,61	22.193.565,87	180.989.642,71
2043	23,03%	97.323.394,90	180.989.642,71	8.922.789,39	22.415.501,53	167.496.930,56
2044	23,03%	98.296.628,85	167.496.930,56	8.257.598,68	22.639.656,55	153.114.872,69
2045	23,03%	99.279.595,14	153.114.872,69	7.548.563,22	22.866.053,11	137.797.382,79
2046	23,03%	100.272.391,09	137.797.382,79	6.793.410,97	23.094.713,65	121.496.080,12
2047	23,03%	101.275.115,00	121.496.080,12	5.989.756,75	23.325.660,78	104.160.176,09
2048	23,03%	102.287.866,15	104.160.176,09	5.135.096,68	23.558.917,39	85.736.355,38
2049	23,03%	103.310.744,82	85.736.355,38	4.226.802,32	23.794.506,56	66.168.651,14
2050	23,03%	104.343.852,26	66.168.651,14	3.262.114,50	24.032.451,63	45.398.314,01
2051	23,03%	105.387.290,79	45.398.314,01	2.238.136,88	24.272.776,15	23.363.674,74
2052	23,03%	106.441.163,70	23.363.674,74	1.151.829,16	24.515.503,91	-

B. Plano de Amortização do Déficit Atuarial com prazo remanescente 28 anos mantendo para os anos 2025 a 2028 conforme Lei 4437/2023.

Ano	Percentual	Base de Cálculo	Saldo Inicial	Juros	(-) Pagamento	Saldo Final
2025	16,52%	81.364.043,22	313.089.298,92	15.435.302,44	13.444.480,51	315.080.120,85
2026	17,79%	82.177.683,65	315.080.120,85	15.533.449,96	14.619.895,87	315.993.674,94
2027	19,41%	82.999.460,48	315.993.674,94	15.578.488,17	16.108.467,08	315.463.696,03
2028	20,64%	83.829.455,09	315.463.696,03	15.552.360,21	17.302.543,75	313.713.512,50
2029	24,27%	84.667.749,64	313.713.512,50	15.466.076,17	20.550.154,15	308.629.434,51
2030	24,27%	85.514.427,14	308.629.434,51	15.215.431,12	20.755.655,69	303.089.209,94
2031	24,27%	86.369.571,41	303.089.209,94	14.942.298,05	20.963.212,25	297.068.295,75

2032	24,27%	87.233.267,12	297.068.295,75	14.645.466,98	21.172.844,37	290.540.918,36
2033	24,27%	88.105.599,79	290.540.918,36	14.323.667,28	21.384.572,81	283.480.012,82
2034	24,27%	88.986.655,79	283.480.012,82	13.975.564,63	21.598.418,54	275.857.158,91
2035	24,27%	89.876.522,35	275.857.158,91	13.599.757,93	21.814.402,73	267.642.514,12
2036	24,27%	90.775.287,57	267.642.514,12	13.194.775,95	22.032.546,75	258.804.743,31
2037	24,27%	91.683.040,45	258.804.743,31	12.759.073,85	22.252.872,22	249.310.944,93
2038	24,27%	92.599.870,85	249.310.944,93	12.291.029,59	22.475.400,94	239.126.573,58
2039	24,27%	93.525.869,56	239.126.573,58	11.788.940,08	22.700.154,95	228.215.358,70
2040	24,27%	94.461.128,26	228.215.358,70	11.251.017,18	22.927.156,50	216.539.219,38
2041	24,27%	95.405.739,54	216.539.219,38	10.675.383,52	23.156.428,07	204.058.174,83
2042	24,27%	96.359.796,94	204.058.174,83	10.060.068,02	23.387.992,35	190.730.250,50
2043	24,27%	97.323.394,90	190.730.250,50	9.403.001,35	23.621.872,27	176.511.379,58
2044	24,27%	98.296.628,85	176.511.379,58	8.702.011,01	23.858.090,99	161.355.299,59
2045	24,27%	99.279.595,14	161.355.299,59	7.954.816,27	24.096.671,90	145.213.443,96
2046	24,27%	100.272.391,09	145.213.443,96	7.159.022,79	24.337.638,62	128.034.828,12
2047	24,27%	101.275.115,00	128.034.828,12	6.312.117,03	24.581.015,01	109.765.930,14
2048	24,27%	102.287.866,15	109.765.930,14	5.411.460,36	24.826.825,16	90.350.565,34
2049	24,27%	103.310.744,82	90.350.565,34	4.454.282,87	25.075.093,41	69.729.754,79
2050	24,27%	104.343.852,26	69.729.754,79	3.437.676,91	25.325.844,35	47.841.587,36
2051	24,27%	105.387.290,79	47.841.587,36	2.358.590,26	25.579.102,79	24.621.074,83
2052	24,27%	106.441.163,70	24.621.074,83	1.213.818,99	25.834.893,82	-

Plano de Amortização do Déficit Atuarial com prazo até 20665 conforme Portaria 1.467/22 art. 43 parágrafo único.

Ano	Percentual	Base de Cálculo	Saldo Inicial	Juros	(-) Pagamento	Saldo Final
2025	16,52%	81.364.043,22	313.089.298,92	15.435.302,44	13.444.480,51	315.080.120,85
2026	17,79%	82.177.683,65	315.080.120,85	15.533.449,96	14.619.895,87	315.993.674,94
2027	19,00%	82.999.460,48	315.993.674,94	15.578.488,17	15.769.897,49	315.802.265,62
2028	19,34%	83.829.455,09	315.802.265,62	15.569.051,70	16.211.619,08	315.159.698,24
2029	19,34%	84.667.749,64	315.159.698,24	15.537.373,12	16.373.735,27	314.323.336,09
2030	19,34%	85.514.427,14	314.323.336,09	15.496.140,47	16.537.472,62	313.282.003,95
2031	19,34%	86.369.571,41	313.282.003,95	15.444.802,79	16.702.847,35	312.023.959,39
2032	19,34%	87.233.267,12	312.023.959,39	15.382.781,20	16.869.875,82	310.536.864,77
2033	19,34%	88.105.599,79	310.536.864,77	15.309.467,43	17.038.574,58	308.807.757,63
2034	19,34%	88.986.655,79	308.807.757,63	15.224.222,45	17.208.960,32	306.823.019,76
2035	19,34%	89.876.522,35	306.823.019,76	15.126.374,87	17.381.049,93	304.568.344,71
2036	19,34%	90.775.287,57	304.568.344,71	15.015.219,39	17.554.860,43	302.028.703,67
2037	19,34%	91.683.040,45	302.028.703,67	14.890.015,09	17.730.409,03	299.188.309,74
2038	19,34%	92.599.870,85	299.188.309,74	14.749.983,67	17.907.713,12	296.030.580,29
2039	19,34%	93.525.869,56	296.030.580,29	14.594.307,61	18.086.790,25	292.538.097,64
2040	19,34%	94.461.128,26	292.538.097,64	14.422.128,21	18.267.658,15	288.692.567,70
2041	19,34%	95.405.739,54	288.692.567,70	14.232.543,59	18.450.334,74	284.474.776,56
2042	19,34%	96.359.796,94	284.474.776,56	14.024.606,48	18.634.838,08	279.864.544,96

2043	19,34%	97.323.394,90	279.864.544,96	13.797.322,07	18.821.186,46	274.840.680,56
2044	19,34%	98.296.628,85	274.840.680,56	13.549.645,55	19.009.398,33	269.380.927,78
2045	19,34%	99.279.595,14	269.380.927,78	13.280.479,74	19.199.492,31	263.461.915,21
2046	19,34%	100.272.391,09	263.461.915,21	12.988.672,42	19.391.487,23	257.059.100,40
2047	19,34%	101.275.115,00	257.059.100,40	12.673.013,65	19.585.402,11	250.146.711,94
2048	19,34%	102.287.866,15	250.146.711,94	12.332.232,90	19.781.256,13	242.697.688,71
2049	19,34%	103.310.744,82	242.697.688,71	11.964.996,05	19.979.068,69	234.683.616,08
2050	19,34%	104.343.852,26	234.683.616,08	11.569.902,27	20.178.859,38	226.074.658,97
2051	19,34%	105.387.290,79	226.074.658,97	11.145.480,69	20.380.647,97	216.839.491,69
2052	19,34%	106.441.163,70	216.839.491,69	10.690.186,94	20.584.454,45	206.945.224,18
2053	19,34%	107.505.575,33	206.945.224,18	10.202.399,55	20.790.298,99	196.357.324,74
2054	19,34%	108.580.631,09	196.357.324,74	9.680.416,11	20.998.201,98	185.039.538,87
2055	19,34%	109.666.437,40	185.039.538,87	9.122.449,27	21.208.184,00	172.953.804,13
2056	19,34%	110.763.101,77	172.953.804,13	8.526.622,54	21.420.265,84	160.060.160,83
2057	19,34%	111.870.732,79	160.060.160,83	7.890.965,93	21.634.468,50	146.316.658,26
2058	19,34%	112.989.440,12	146.316.658,26	7.213.411,25	21.850.813,19	131.679.256,32
2059	19,34%	114.119.334,52	131.679.256,32	6.491.787,34	22.069.321,32	116.101.722,34
2060	19,34%	115.260.527,86	116.101.722,34	5.723.814,91	22.290.014,53	99.535.522,72
2061	19,34%	116.413.133,14	99.535.522,72	4.907.101,27	22.512.914,68	81.929.709,31
2062	19,34%	117.577.264,47	81.929.709,31	4.039.134,67	22.738.043,82	63.230.800,16
2063	19,34%	118.753.037,12	63.230.800,16	3.117.278,45	22.965.424,26	43.382.654,34
2064	19,34%	119.940.567,49	43.382.654,34	2.138.764,86	23.195.078,51	22.326.340,69
2065	19,34%	121.139.973,16	22.326.340,69	1.100.688,60	23.427.029,29	-

11. CUSTEIO ADMINISTRATIVO

Para a organização e funcionamento da Unidade Gestora do RPPS se faz necessário o custeio administrativo, onde uma contribuição unilateral, por parte do Ente Federativo, atualmente, no caso do RPPS o custeio administrativo é uma alíquota de 3,00%.

Portaria nº 1.467, de 2 de junho de 2022 traz em seu art. 84 a definição da taxa de administração a ser instituída em lei do ente federativo, ou seja, dispõe sobre a taxa de administração para o custeio das despesas correntes e de capital necessárias à organização e ao funcionamento do órgão ou entidade gestora dos Regimes Próprios de Previdência Social - RPPS e dá outras providências.

A Taxa de Administração para o custeio das despesas correntes e de capital necessárias à organização e ao funcionamento do órgão ou entidade gestora do RPPS, inclusive para conservação de seu patrimônio, deverá observar o disposto na lei do ente federativo e os seguintes parâmetros:

- financiamento, exclusivamente por meio de alíquota de contribuição incluída no plano de custeio definido na avaliação atuarial do RPPS;

- destinação do percentual da Taxa de Administração à Reserva Administrativa (que deverá ser administrada em contas bancárias e contábeis distintas dos recursos destinados ao pagamento dos benefícios), após a arrecadação e repasse das alíquotas de contribuição ao órgão ou entidade gestora do RPPS;
- limitação dos gastos com as despesas custeadas pela Taxa de Administração, aos seguintes percentuais anuais máximos, conforme definido na lei do ente federativo, aplicados sobre o somatório da remuneração de contribuição de todos os servidores ativos vinculados ao RPPS, apurado no exercício financeiro anterior, baseado no Porte do Grupo.

11.1. LEVANTAMENTO DO CUSTO ADMINISTRATIVO DOS ÚLTIMOS TRÊS ANOS

Para os três exercícios anteriores, foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas:

Despesas Administrativas

Ano	Despesa (R\$)
2022	811.885,36
2023	956.181,24
2024	1.063.132,92
TOTAL	2.831.199,52
MÉDIA	943.733,17

11.2. ESTIMATIVA DE CUSTO ADMINISTRATIVO PARA O PRÓXIMO EXERCÍCIO

Através de um critério conservador, estimou-se que, no próximo exercício, as despesas administrativas não ultrapassarão a média dos três últimos exercícios mais uma margem de segurança de 10,00% (dez por cento) da mesma.

Portaria nº 1.467, de 2 de junho de 2022 traz em seu art. 84 define a taxa de administração. Conforme tabela abaixo:

PORTE	Somatório da base de cálculo das contribuições dos servidores	Somatório das remunerações brutas dos servidores, aposentados e pensionistas
ESPECIAL	2,00%	1,30%
GRANDE	2,40%	1,70%
MÉDIO	3,00%	2,30%
PEQUENO	3,60%	2,70%

Sendo assim para conhecimento do Instituto, caso julgue necessário alguma alteração nas condições atuais já previstas pelo Município, visto que na atual portaria o ente federativo é classificado com **Médio Porte**.

11.3. RECOMENDAÇÕES DIVERSAS

Destaca-se que, pelo artigo 84 da Portaria 1467/2022, os recursos destinados ao custo administrativo deverão ser administrados em contas bancárias e contábeis distintas das destinadas aos benefícios, formando reserva financeira administrativa para as finalidades previstas neste artigo no inciso III “a”.

Permite-se que, dependendo do resultado da reserva administrativa ao final do exercício, os recursos remanescentes sejam revertidos para o pagamento de benefícios, desde que seja observada a legislação do ente e mediante a aprovação do conselho.

Finalmente salienta-se que o custeio administrativo não é computado para verificação do limite previsto pelo art. 2º da Lei nº 9.717, de 1998 que estipula a contribuição mínima e máxima do ente federativo.

12. ANÁLISE DO COMPARATIVO DAS ÚLTIMAS AVALIAÇÕES ATUARIAIS

Esta seção será dividida em duas partes:

- 1) Análise comparativa dos Compromissos e
- 2) Análise comparativa do Grupo.

12.1. Análise comparativa dos Compromissos

Apresenta a evolução dos compromissos atuariais para o período dos três últimos exercícios.

Comparativo das Provisões Matemáticas e Resultados Atuariais

	Dez/2022	Dez/2023	Dez/2024
PASSIVOS DO PLANO			
Provisão para benefícios a conceder	269.198.948,54	289.075.007,93	338.755.040,65
<i>Valor atual dos Benefícios Futuros</i>	391.155.812,97	421.652.060,76	481.559.202,27
<i>Valor Atual das Contribuições Futuras</i>	121.956.864,43	132.577.052,84	142.804.161,62
ENTE	55.000.154,54	59.789.651,28	64.401.876,81
SERVIDOR	66.956.709,88	72.787.401,56	78.402.284,81
Provisão para benefícios concedidos	183.294.333,05	195.193.916,96	205.729.538,21
<i>Valor atual dos Benefícios Futuros</i>	183.799.139,91	195.962.221,66	206.729.594,33
<i>Valor atual das contribuições Futuras</i>	504.806,86	768.304,70	1.000.056,13
ENTE	0,00	0,00	0,00
SERVIDOR	504.806,86	768.304,70	1.000.056,13
ATIVOS DO PLANO			
<i>Fundos de Investimento</i>	186.659.758,37	212.210.231,21	231.395.279,93
<i>Acordos Previdenciários</i>	126.918.822,91	150.066.928,16	170.147.035,28
<i>Compensação</i>	24.510.426,36	25.086.446,10	26.833.804,82

RESULTADO	-265.833.523,23	-272.058.693,68	-313.089.298,92
Plano de Amortização em Lei	201.471.657,59	272.225.350,74	274.371.920,02
RESULTADO - Pós Plano de Amortização	-64.361.865,63	166.657,06	-38.717.378,90

Variações das Contas

	INFORMAÇÕES ATUARIAIS	2023-2022	2024-2023
Provisão para benefícios a conceder		7,38%	17,19%
<i>Valor atual dos Benefícios Futuros</i>		<i>7,80%</i>	<i>14,21%</i>
<i>Valor Atual das Contribuições Futuras</i>		<i>8,71%</i>	<i>7,71%</i>
<i>ENTE</i>		<i>8,71%</i>	<i>7,71%</i>
<i>SERVIDOR</i>		<i>8,71%</i>	<i>7,71%</i>
Provisão para benefícios concedidos		6,49%	5,40%
<i>Valor atual dos Benefícios Futuros</i>		<i>6,62%</i>	<i>5,49%</i>
<i>Valor atual das contribuições Futuras</i>		<i>52,20%</i>	<i>30,16%</i>
<i>ENTE</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<i>SERVIDOR</i>		<i>52,20%</i>	<i>30,16%</i>
ATIVOS DO PLANO		13,69%	9,04%
<i>Fundos de Investimento</i>		<i>18,24%</i>	<i>13,38%</i>
<i>Acordos Previdenciários</i>		<i>2,35%</i>	<i>6,97%</i>
<i>Compensação</i>		<i>5,18%</i>	<i>-7,13%</i>
RESULTADO		2,34%	15,08%

12.2. Análise comparativa das Características do Grupo

Comparativo Estatístico dos Três Últimos Exercícios

COMPARATIVO - TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

	2022	2023	2024
-	-	-	-
<i>Ativos</i>	<i>1583</i>	<i>1604</i>	<i>1659</i>
<i>Aposentados</i>	<i>358</i>	<i>367</i>	<i>369</i>
<i>Pensionistas</i>	<i>128</i>	<i>134</i>	<i>136</i>
<i>Média Sal. Ativos</i>	<i>3.103,21</i>	<i>3.422,74</i>	<i>3.735,26</i>
<i>Média Prov. Inativos</i>	<i>2.848,07</i>	<i>3.096,80</i>	<i>3.310,97</i>
<i>Média Pensões</i>	<i>2.039,34</i>	<i>2.224,81</i>	<i>2.244,21</i>
<i>Id. Méd. Ativos</i>	<i>46,15</i>	<i>46,61</i>	<i>47,00</i>
<i>Id. Méd. Aposentados</i>	<i>67,01</i>	<i>67,84</i>	<i>68,65</i>
<i>Id. Méd. Pensionistas</i>	<i>59,89</i>	<i>60,27</i>	<i>59,74</i>
<i>Id. Proj .Aposentadoria</i>	<i>62,80</i>	<i>63,32</i>	<i>63,46</i>

Análise de Variação Informações Demográficas

	2023-2022	2024-2023
Ativos	1,33%	3,43%
Aposentados	2,51%	0,54%
Pensionistas	4,69%	1,49%
Média Sal. Ativos	10,30%	9,13%
Média Prov. Inativos	8,73%	6,92%
Média Pensões	9,09%	0,87%
Id. Méd. Ativos	0,99%	0,84%
Id. Méd. Aposentados	1,24%	1,19%
Id. Méd. Pensionistas	0,63%	-0,88%
Id. Proj .Aposentadoria	0,84%	0,22%

13. AVALIAÇÃO E IMPACTOS DO PERFIL ATUARIAL DO RPPS

Uma das novidades introduzidas pelas legislações é o tratamento distinto dos RPPS baseados no perfil de risco atuarial de cada regime. Este perfil baseia-se em uma matriz de risco que leva em consideração o porte do RPPS e indicadores de risco atuarial calculados através de informações dispostas no CADPREV e no SICONFI – Sistema de Informações Contábeis e Fiscais do Setor Público Brasileiro.

De uma maneira geral, o tratamento distinto mencionado acima resume-se a práticas procedimentais diferentes no âmbito administrativo do RPPS e a utilização de constantes nas formulações de cálculo que beneficiarão atuarialmente o regime. Isto é, quanto melhor o perfil atuarial, mais relaxadas estarão as amarras administrativas e o valor do eventual déficit atuarial poderá ser abatido de acordo com as orientações da DEPARTAMENTO DOS REGIMES PRÓPRIOS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL - DRPPS.

No item abaixo, descrevemos o perfil atuarial do regime próprio.

13.1. Perfil atuarial

De acordo com a matriz divulgada pela DEPARTAMENTO DOS REGIMES PRÓPRIOS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL - DRPPS que pode ser consultada em seu sítio digital, o Regime Próprio de SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO está classificado da seguinte forma:

Perfil de Atuarial: III

A Portaria nº 1.467, de 02 de junho de 2022 estabeleceu a composição, metodologia de aferição e periodicidade do **Indicador de Situação Previdenciária (ISPRPPS)** e autorizou a sua publicação.

A classificação do ISP-RPPS será determinada com base na análise dos indicadores abaixo, relacionados aos seguintes aspectos:

I – gestão e transparência:

- a) Indicador de Regularidade;
- b) Indicador de Envio de Informações;
- c) Indicador de Modernização da Gestão;

II – situação financeira:

- a) Indicador de Suficiência Financeira;
- b) Indicador de Acumulação de Recursos;

III – situação atuarial: Indicador de Cobertura dos Compromissos Previdenciários

Esta classificação implica no uso das seguintes constantes no momento da apuração dos compromissos.

13.2. Porte do Regime

A Portaria nº 1.467, de 02 de junho de 2022 estabeleceu que os regimes próprios serão agregados, conforme seu porte, em quatro grupos para apuração do ISP-RPPS, os quais serão definidos da seguinte forma:

- I - RPPS de Estados e do Distrito Federal: Porte Especial;
- II - RPPS dos Municípios, segmentados conforme as quantidades de segurados ativos, aposentados e pensionistas vinculados ao regime, em:
 - a) Grande Porte, os RPPS cuja quantidade de segurados ativos, aposentados e pensionistas esteja entre os regimes que representem 5% (cinco por cento) das maiores quantidades;
 - b) Médio Porte, os RPPS cuja quantidade de segurados ativos, aposentados e pensionistas esteja entre os regimes que apresentem quantidades inferiores aos do grupo de que trata a alínea "a" acima da mediana, assim considerada como o valor que separa a metade superior e a inferior dos dados;
 - c) Pequeno Porte, os RPPS não classificados nos grupos de que tratam as alíneas "a" e "b";
 - d) Porte Não Classificado, em caso de omissão no envio das informações relativas à quantidade de segurados ativos

Consequentemente, o regime próprio de SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO enquadra-se no seguinte porte:

Porte: MÉDIO

14. ANÁLISES

Neste item, apresentaremos algumas requisições estabelecidas pela portaria 1.467/2022 que não se encaixam em itens prévios.

14.1. Análises dos Gastos

Comparativo de Gastos

Ano	Gastos	%
2022	16.648.409,57	0,00%
2023	18.650.483,54	12,03%
2024	19.850.491,31	6,43%
2025	31.597.465,10	59,18%
2026	31.183.580,95	-1,31%
2027	31.296.179,34	0,36%
2028	31.000.471,29	-0,94%



Total gastos – 3 últimos exercício	55.149.384,42
Total Projetado – 4 próximos Exercícios	125.077.696,67
Variação Percentual	127%

14.2. Perspectiva de Alteração na Massa de Segurados Ativos

Para o próximo exercício, esperam-se as seguintes alterações no grupo.

- Mortalidade de Segurados Ativos: 7,89
- Entrada em invalidez: 4,90

Estatísticas Riscos iminentes

	Homens			Mulheres		
	Diversos	Professores	Subtotal	Diversos	Professores	Subtotal
Freq	71,00	1,00	72,00	114,00	55,00	169,00
Idade Média	66,06	58,00	65,94	61,24	59,62	60,71
Média Salarial	3.319,46	3.887,46	3.327,35	3.660,66	5.931,66	4.399,74

<i>Base Contribuição</i>	235.681,63	3.887,46	239.569,09	417.314,89	326.241,47	743.556,36
<i>Provisão Matemática</i>	29.294.784,96	514.577,30	29.809.362,26	60.463.218,24	46.505.389,60	106.968.607,84

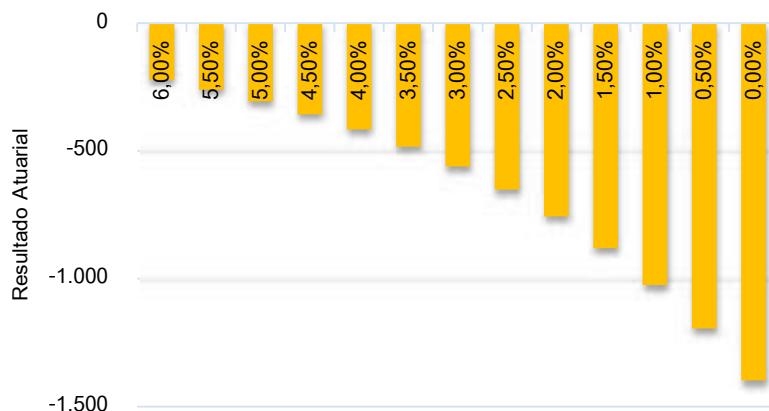
	Total	% do Grupo
<i>Freq</i>	241	14,53%
<i>Idade Média</i>	62,27	-
<i>Média Salarial</i>	4.079,36	-
<i>Base Contribuição</i>	983.125,45	15,87%
<i>Provisão Matemática</i>	136.777.970,10	29,16%

14.3. Análise de Sensibilidade

META ATUARIAL

Meta Atuarial %	Provisão	Ativos	Resultado
6,00%	448.474.950,24	226.123.128,44	-222.351.821,81
5,50%	490.035.844,60	228.416.780,66	-261.619.063,94
5,00%	537.348.052,97	231.006.430,37	-306.341.622,59
4,50%	591.396.851,43	233.941.025,93	-357.455.825,50
4,00%	653.363.981,59	237.279.076,13	-416.084.905,46
3,50%	724.671.875,65	241.090.772,00	-483.581.103,66
3,00%	807.038.910,32	245.460.631,74	-561.578.278,58
2,50%	902.548.696,64	250.490.809,77	-652.057.886,87
2,00%	1.013.737.301,49	256.305.252,26	-757.432.049,23
1,50%	1.143.703.465,87	263.054.935,45	-880.648.530,41
1,00%	1.296.248.432,98	270.924.494,38	-1.025.323.938,59
0,50%	1.476.054.054,27	280.140.643,92	-1.195.913.410,35

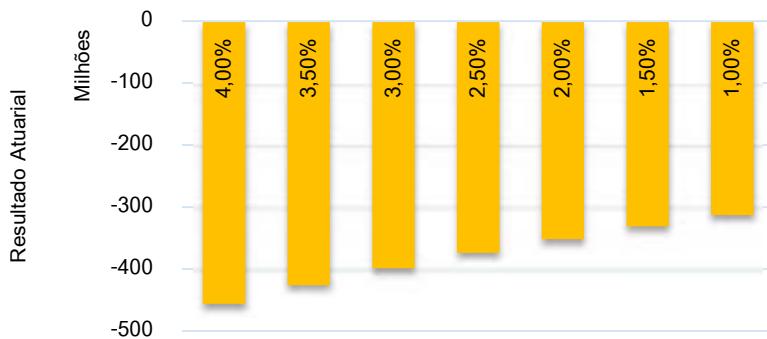
Sensibilidade da Meta Atuarial



CRESCIMENTO REAL DOS SALÁRIOS

Crescimento Real %	Provisão	Ativos	Resultado
4,00%	697.751.691,06	241.406.412,55	-456.345.278,51
3,50%	665.368.276,47	239.327.131,68	-426.041.144,80
3,00%	636.110.421,79	237.434.675,01	-398.675.746,77
2,50%	609.661.626,55	235.710.798,01	-373.950.828,55
2,00%	585.738.825,35	234.139.141,25	-351.599.684,09
1,50%	564.088.729,11	232.705.027,26	-331.383.701,85
1,00%	544.484.578,85	231.395.279,93	-313.089.298,92

Sensibilidade - Crescimento Real dos Salários



CRESCIMENTO REAL DOS PROVENTOS

Proventos %	Provisão	Ativos	Resultado
3,00%	932.541.025,73	249.866.734,78	-682.674.290,95
2,50%	869.344.467,71	246.866.906,72	-622.477.560,99
2,00%	811.195.062,18	244.103.795,67	-567.091.266,51
1,50%	757.608.201,07	241.555.052,33	-516.053.148,74
1,00%	708.151.507,56	239.200.681,35	-468.950.826,21
0,50%	662.438.708,26	237.022.773,55	-425.415.934,71
0,00%	620.124.276,14	235.005.270,48	-385.119.005,66

Sensibilidade - Crescimento Real dos Proventos



15. MCASP – Manual de Contabilidade Aplicado ao Setor Público

No item 4.3.3. Definições relativas ao custo de benefício definido, no item “Benefícios Pós-emprego: Planos de Benefício Definido”, consta:

“No que se refere ao método de avaliação atuarial, a entidade deve utilizar o método de crédito unitário projetado (denominado PUC) para determinar o valor presente das obrigações de benefício definido e o respectivo custo do serviço corrente e, quando aplicável, o custo do serviço passado. O método de crédito unitário projetado (PUC) considera que cada período de serviço dá origem a uma unidade adicional de direito ao benefício e mensura cada unidade separadamente para constituir a obrigação final. A entidade deve descontar a valor presente o total da obrigação de benefícios pós-emprego, mesmo que uma parte da obrigação seja liquidada antes de doze meses do final do período de referência das demonstrações contábeis.”*

* A Portaria DEPARTAMENTO DOS REGIMES DE PREVIDÊNCIA NO SERVIÇO PÚBLICO - DRPPS nº 1467/2022, prevê quatro métodos atuariais de financiamento possíveis de serem adotados, bem como permite a utilização de outros métodos desde que atendidas certas condições. No entanto, para realizar o devido registro nas demonstrações contábeis, o método PUC é obrigatório, e, caso o ente utilize outro método atuarial de financiamento, deve explicitar o cálculo em Notas Explicativas às DCs, para fins de transparência.

Na Portaria 1467/2022, no Art. 26 consta:

“Deverão ser realizadas avaliações atuariais anuais com data focal em 31 de dezembro de cada exercício, coincidente com o ano civil, que se refiram ao cálculo dos custos e compromissos com o plano de benefícios do RPPS, cujas obrigações iniciar-se-ão no primeiro dia do exercício seguinte, observados os seguintes parâmetros: (...)

*§ 3º Para registro das provisões matemáticas previdenciárias de que trata o inciso VI do caput deverá ser utilizado **método de financiamento alinhado às normas de contabilidade aplicáveis** ao setor público e, no caso de, adicionalmente, ser utilizado outro*

método para a avaliação da situação atuarial do RPPS, seus resultados deverão ser apresentados em notas explicativas às demonstrações contábeis." (grifo nosso)

Desta forma, seguem as provisões matemáticas e custos considerando o Crédito Unitário Projetado:

TABELA – Provisões Matemáticas Crédito Unitário Projetado

BENEFÍCIOS A CONCEDER	VABF- VALOR ATUAL DOS BENEFÍCIOS FUTUROS	VACF-VALOR ATUAL DAS CONTRIBUIÇÕES FUTURAS	PROVISÃO MATEMÁTICA
APOSENTADORIAS PROGRAMADAS	341.697.773,50	96.207.762,20	245.490.011,30
APOSENTADORIAS ESPECIAIS	127.358.996,33	32.389.460,83	94.969.535,49
APOSENTADORIA POR INVALIDEZ	31.619.712,72	14.802.084,48	16.817.628,23
PENSÃO POR MORTE DE SEGURADO ATIVO	82.563.100,63	27.734.464,43	54.828.636,20
PENSÃO POR MORTE DE APOSENTADO	10.935.629,65	775.281,70	10.160.347,94
PENSÃO POR MORTE DE INVÁLIDO	1.566.802,79	97.925,17	1.468.877,61
SUBTOTALRESERVA	595.742.015,61	172.006.978,82	423.735.036,79
BENEFÍCIOS CONCEDIDOS	VABF- VALOR ATUA VABFL DOS BENEFÍCIOS FUTUROS	VACF-VALOR VACF ATUAL DAS CONTRIBUIÇÕES FUTURAS	PROVISÃO MATEMÁTICA
APOSENTADORIAS PROGRAMADAS	110.241.427,08	919.725,73	109.321.701,35
APOSENTADORIAS ESPECIAIS	36.047.081,05	0,00	36.047.081,05
APOSENTADORIA POR INVALIDEZ	22.570.010,42	0,00	22.570.010,42
PENSÕES POR MORTE	37.871.075,78	80.330,40	37.790.745,38
SUBTOTAL	206.729.594,33	1.000.056,13	205.729.538,21
TOTAL	802.471.609,95	173.007.034,95	629.464.574,99

16. PARECER ATUARIAL

Iniciamos este parecer afirmando que tivemos como principal objetivo deste relatório, apresentar a situação técnico atuarial do regime próprio de previdência do ente de SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO. Destacamos que esta avaliação se encontra em conformidade com todas as regulamentações legais pertinentes e se utilizou das técnicas e premissas mais adequadas à situação do regime.

O RPPS de SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO institui-se legalmente através da lei municipal, onde garante-se aos servidores municipais titulares de cargo efetivos e aos seus dependentes os seguintes benefícios:

- a) aposentadoria por incapacidade permanente de trabalho;
- b) aposentadoria compulsória;
- c) aposentadoria por tempo de contribuição ou por idade;
- d) aposentadoria especial.
- e) pensão por morte.

Além desta lei, destaca-se como legislação pertinente ao regime a que institui os percentuais contributivos do custo normal e suplementar do regime, a/o lei/decreto. Complementarmente à legislação municipal, há um sistema normativo amplo que se visa organizar a existência dos regimes próprios de previdência. Destacam-se dentro deste sistema, o artigo nº 40 da constituição federal, as emendas constitucionais nº 20, 41, 47 e 70, além de leis ordinárias e portarias ministeriais, em específico a portaria nº 464 que parametriza a realização das avaliações atuariais.

O regime de previdência, de acordo com a classificação da DEPARTAMENTO DOS REGIMES PRÓPRIOS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL - DRPPS, apresenta na data da avaliação, o **perfil atuarial III, porte MÉDIO**.

Conforme Portaria 1.467/2022 em seu art. 53 trata do envio à DEPARTAMENTO DOS REGIMES PRÓPRIOS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL - DRPPS do Relatório de Análise das Hipóteses, a cada 4 (quatro) anos, como anexo ao Relatório da Avaliação Atuarial do exercício seguinte, deverá observar os seguintes marcos temporais:

- I** - 31 de julho de 2023, relativo à avaliação atuarial posicionada em 31 de dezembro de 2022, para os RPPS classificados no grupo **Porte Especial** do ISP-RPPS;
- II** - 31 de julho de 2024, relativo à avaliação atuarial posicionada em 31 de dezembro de 2023, para os RPPS classificados no grupo **Grande Porte** do ISP-RPPS; e
- III** - 31 de julho de 2025, relativo à avaliação atuarial posicionada em 31 de dezembro de 2024, para os RPPS para os RPPS classificados no grupo **Médio Porte** do ISP-RPPS.

Importante salientar da **obrigatoriedade** da realização do estudo citado acima conforme previsto na Portaria 1.467/22, haja vista a classificação do instituto para o exercício vigente como **Médio Porte**.

A realização desta avaliação atuarial fundamentou-se em dados cadastrais combinados com informações legais, financeiras, econômicas e contábeis prestados pela unidade gestora do regime previdenciário. Destaca-se que estas informações foram requisitadas e após o seu recebimento foi realizada uma checagem em seu conteúdo.

A consistência dos dados cadastrais foi considerada satisfatória. Dados que apresentaram distorções foram corrigidos através de critérios estatísticos pertinentes ou dos critérios já explicitados no item 7.4 para melhor estimar as informações. Todo o método utilizado tem como objetivo aferir as informações faltantes ou viesadas sempre com uma perspectiva conservadora sobre os resultados. Destaca-se que a base de dados é o pilar dos resultados atuariais obtidos por esta avaliação. Consequentemente, a manutenção de dados

atualizados e fidedignos é fundamental para a melhor estimativa dos compromissos do plano. Recomendam-se atualizações periódicas e que censos populacionais sejam realizados para a manutenção e construção de dados confiáveis.

Desde a avaliação atuarial 2020, data base 31/12/2019, faz-se necessário o arquivamento das informações utilizadas pelo atuário para elaborar a avaliação atuarial, e por isto, deve ser estabelecido uma política de gestão de base de dados com procedimentos claros.

Posteriormente à análise das informações recebidas, foram definidas as hipóteses atuariais que terão influência direta nos resultados da avaliação. Esta definição fundamenta-se em critérios técnicos de aderência. Abaixo, uma breve análise das premissas utilizadas:

- Os riscos de mortalidade e invalidez foram representados pelas tábuas IBGE 2023 - Segregada por sexo (risco de morte e sobrevivência) e ALVARO VINDAS (risco de invalidez);
- Não foi utilizada taxa de rotatividade devido à baixa presença desse fator no serviço público;
- Para o crescimento da remuneração dos servidores adotou-se o percentual de 1%;
- No quesito meta atuarial, a definição da mesma encontra-se pré-estabelecida pela portaria nº 1.467, estando diretamente relacionada à taxa média de juros da estrutura a termo dos títulos públicos em função da *duration* do passivo ou ao histórico de rentabilidade dos ativos do RPPS;
- Nesta avaliação não foi considerada geração futura para a mensuração do custeio do plano, pois esta prática não se mostra confiável devido a não previsibilidade das características dos servidores que virão a entrar no plano de previdência. Consequentemente, se esta premissa for utilizada erros de previsão terão consequências graves nas reservas matemáticas do plano;
- Para a idade de aposentadoria programada utilizou-se os parâmetros legais para projetar a idade de aposentadoria. Esta função depende do sexo, cargo e tempo de serviço do total do participante;
- Utilizou-se a característica familiar do município para determinar a composição das famílias.

Finalizada a definição das hipóteses, realizou-se uma apuração dos ativos financeiros do regime próprio. Estes valores serão comparados frente aos passivos dos compromissos para apurar o resultado atuarial do regime. Atualmente, o RPPS possui ativos financeiros que totalizam R\$ 196.980.840,10 sendo que os mesmos se encontram distribuídos entre aplicações financeiras, R\$ 170.147.035,28 e acordos previdenciários, R\$ 26.833.804,82. O objetivo da posse destes ativos é garantir o pagamento dos benefícios atuais e futuros do RPPS através do princípio da capitalização financeira.

Ao fim da apuração dos ativos do plano, foram calculados os passivos previdenciários do regime. Estes passivos são denominados de provisões matemáticas que representam obrigação atual do fundo para com os seus participantes. As provisões matemáticas totalizaram na data de cálculo R\$ 544.484.578,85 sendo que destes R\$ 205.729.538,21 são referentes as provisões de benefícios concedidos e o restante, R\$ 338.755.040,65, às provisões de benefícios a conceder. Ambas foram determinadas através do método prospectivo de precificação.

No momento da apuração das provisões, realiza-se a análise do saldo de compensação previdenciária que representa a dívida entre o regime de origem e do instituidor da aposentadoria. Na data base da avaliação, observa-se que o RPPS se faz credor de valores de compensação previdenciária. Esta compensação divide-se da seguinte forma: R\$ 10.336.479,72 referentes aos benefícios concedidos e R\$ 24.077.960,11 referentes aos benefícios a conceder. A soma destes valores totaliza R\$ 34.414.439,83 e significa que, ao longo da vida da massa de segurados existirá uma contraparte financeira de competência de um regime de origem a ser paga para o regime de SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO.

Tomando-se em conta o valor dos ativos financeiros, provisões matemáticas e da compensação financeira apura-se o resultado atuarial do exercício. Este no ano de 2024 foi negativo em R\$ -313.089.298,92. Isto indica que os valores financeiros em poder do regime previdenciário não são suficientes para arcar com as obrigações assumidas. Este valor é decorrente da subtração dos ativos financeiros, que no ano de 2024 totalizaram R\$ 196.980.840,10, menos o valor total das provisões matemáticas na data da avaliação R\$ 544.484.578,85 menos o valor referente ao recebimento de compensação previdenciária, R\$ 34.414.439,83. Esse resultado teve impacto devido ao crescimento da folha dos servidores, bem como redução comprevedora e adequação tabua ibge, bem como movimentação da base de dados.

Abaixo gráfico com a evolução da folha dos servidores:





Cabe salientar que nesta avaliação atuarial foi utilizado os seguintes valores para:

- Salário-mínimo: R\$ 1.412,00
- Teto do INSS: R\$ 7.786,02

No que se refere ao custeio para financiar os compromissos do RPPS, atualmente observa-se que a alíquota normal de contribuição se encontra em 28,50% sendo que 14,00% é de responsabilidade dos servidores ativos, inativos e pensionistas que atendem os critérios contributivos, e o restante, 14,50%, compete ao ente municipal 11,5 % mais o percentual administrativo de 3,00%.

Avaliando o cenário para uma busca do equilíbrio atuarial do plano, uma possibilidade para colaborar nesse objetivo seria uma modificação nos atuais percentuais de contribuição normal, ou seja, alterando a alíquota do **Ente passaria dos atuais 11,5% para 14%**, assim teríamos 17% incluído os 3% de taxa administrativa. Para os ativos, inativos e pensionistas mantendo os 14%, com isso teríamos uma alíquota total de 31%. Com essa alteração passaríamos para um resultado atuarial ainda deficitário, porém traria uma redução **no resultado final de R\$ 19.445.785,17**, ou seja, teríamos o resultado atual do exercício de R\$ 38.717.378,90 mudaria para R\$ 19.271.593,73.

Além disto, faz-se necessário uma **modificação no custo suplementar estabelecidos na Lei 4437/2023**. No item 10.2.1 temos três possibilidades de acordo com as legislações vigentes.

A Portaria 1467/2022, visando a boa gestão atuarial, que inclui **o controle e atualizações cadastrais**, é recomendado que a base de dados possua todas as informações solicitados no “layout padrão” Departamento dos Regimes Próprios de Previdência Social - DRPPS. Essa demanda é crítica porque além de ser primordial para a boa apuração do resultado atuarial do município, a Secretaria de Previdência poderá solicitar a base de dados utilizada na avaliação atuarial para uma eventual análise dos campos preenchidos, caso esteja inadequado poderá ser enviado automaticamente notificações.

Baseado nos dados expostos neste relatório e seguindo as regras da Portaria 1467/2022 vigentes até a elaboração desta avaliação, temos tendência dos últimos exercícios de **volatilidade da taxa atuarial** que anualmente é divulgada pela DEPARTAMENTO DOS

REGIMES PRÓPRIOS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL - DRPPS, através de Portaria, **possibilidade de novas políticas em relação ao Comprev** e adequação da tabua de mortalidade do IBGE. Essas premissas e possíveis crescimentos da folha salarial do servidor geram impacto direto nas provisões matemáticas, podendo gerar aumento no resultado atuarial. Por isso que salientamos a necessidade de análise em relação a **sobre a questão de readequação da alíquota normal por parte do Ente e novo custo suplementar** para viabilizar uma boa gestão atuarial do plano previdenciário pelo instituto.

Quanto a questão do custo administrativo conforme citado no item 11 desta avaliação, foi citado alguns pontos em relação ao percentual da taxa administrativa conforme a Portaria 1.467/2022. Esses valores são para conhecimento e eventual análise deste quesito.

Comparando-se os resultados de 2023 frente a 2024, foram observados os seguintes pontos: variação de 12,43% nas Provisões Matemáticas; variação de 9,04% nos ativos financeiros; variação de 15,08% no resultado atuarial;

A explicação para a variação individual de cada um desses itens depende de uma análise multivariada nos fatores de influência. Abaixo alguns itens que impactam diretamente as provisões matemáticas e consequentemente o resultado atuarial do exercício:

- Quantidade de Servidores Ativos que passou de 1.604 para 1.659, passando de uma folha de salário de contribuição de R\$ 5.490.080,52 para R\$ 6.196.804,51, ocasionando um aumento de R\$ 706.723,99;
- Quantidade de Servidores Aposentados que passou de 367 para 369, passando de uma folha de benefícios de R\$ 1.136.527,39 para R\$ 1.221.748,57, ocasionando um aumento de R\$ 85.221,18;
- Quantidade de Servidores Pensionistas que passou de 134 para 136, passando de uma folha de benefícios de R\$ 298.125,19 para R\$ 305.212,30, ocasionando um aumento de R\$ 7.087,11;
- alteração da hipótese taxa real anual de juros que passou de 4,86% a.a. em 31/12/2023 para 4,93% a.a. em 31/12/2024, onde consideramos o Ofício nº 112/2024 enviada pelo **Instituto de Santa Fé do Sul** para elevarmos a taxa atuarial de 4,78% para 4,93% (aumento de 0,15%) de acordo com art. 39 da Portaria 1.467/2022.;
- atualização da Tábua de Mortalidade IBGE, segregada por sexo;
- redução do percentual do COMPREV de 6% para 5% também em atendimento à Portaria 1467/2022;
- Importante salientar que a meta dos Ativos Garantidores, deve ser a mesma do Passivo Atuarial (taxa real anual de juros = juros atuariais). Caso essa meta não seja

alcançada, consequentemente gerará um impacto diretamente no resultado do exercício atuarial, consequentemente com o aumento do Déficit Técnico;

- bem como a movimentação entre os servidores ativos, aposentados e beneficiários pensionistas e suas respectivas folhas de salários e benefícios.

Reforçamos a importância de processos de gestão atuarial. Anteriormente, devido a não especificidade das exigências normativas e ao caráter não profissional que permeava a administração das unidades gestoras, o processo de gestão atuarial não era considerado como uma necessidade. Porém, pelos novos adventos legais e as responsabilidades que caem nos braços dos gestores, faz-se mais do que necessário um acompanhamento dos riscos que incidem sobre a previdência municipal. Observa-se a importância do planejamento conjunto da administração pública com o fundo de pensão municipal. Por consequência, recomenda-se a elaboração de um planejamento viável e de menor custo total no longo prazo para que a previdência seja garantida respeitando os princípios da economicidade e eficiência.

As premissas atuariais utilizadas se enquadram dentro das expectativas biométricas e financeiras esperadas para o curto e médio prazo e que os sistemas previdenciários são extremamente sensíveis a estas. Caso haja alguma alteração significativa nas expectativas, estas premissas deverão ser reavaliadas para que o impacto financeiro no plano não seja significativo. Ocorrendo grandes alterações nos cenários aqui previstos, os valores aqui determinados sofrerão alterações.

Posto isto, o nosso parecer final quanto a situação do regime próprio de previdência social de SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO. Lembramos a importância da realização de avaliações atuariais periódicas e de um acompanhamento constante da gestão dos fundos de previdência, pois é por meio das avaliações atuariais, que a administração pública tem a possibilidade de vislumbrar vieses não desejados e assim, através de medidas de correção pertinentes, restabelecer o bom curso do sistema previdenciário. Com isso, a previdência social irá atingir o fim para o qual foi criada.

Atenciosamente,

EC2G ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA. ME

17. ANEXOS

ANEXO 1 - ESTATÍSTICAS

Procederemos à análise demográfica do grupo dos servidores da seguinte maneira: primeiramente analisaremos descritivamente o grupo total, tentado determinar seus principais indicadores socioeconômicos e demográficos, posteriormente o grupo composto pelos servidores em atividade quanto a sua distribuição de frequência, etária, por gênero e salarial, pois características são fundamentais no equacionamento do sistema previdenciário, em seguida o grupo formado pelos aposentados e por fim o grupo de beneficiários pensionistas.

GRUPO GERAL

GRÁFICO 1 - DISTRIBUIÇÃO DA MASSA SEGURADA



GRÁFICO 2 - DISTRIBUIÇÃO GRUPOS SEGURADOS

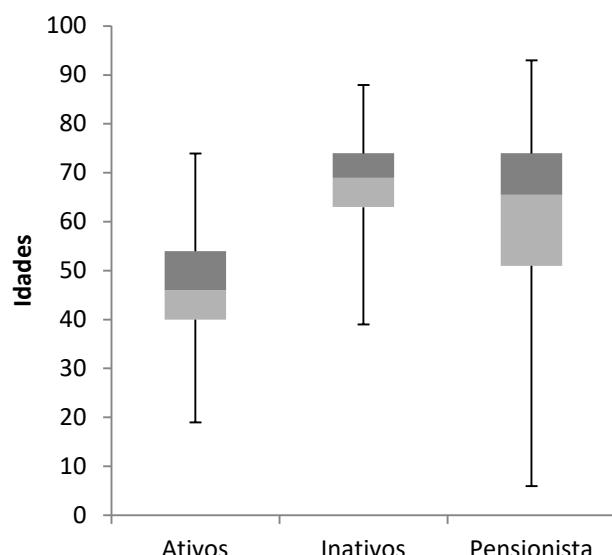


TABELA – ESTATÍSTICAS GERAIS

	Ativos	Inativos	Pensionista	Totais
<i>freq.</i>	1.659	369	136	2164
<i>IdadeMédia</i>	47	69	60	51
<i>Amplitude Remunerações/Proventos</i>	20.917	11.120	9.815	-
<i>Salário/ProventoMédio</i>	5.412	3.311	2.244	-
<i>Salário/ProventoMediano</i>	4.376	2.646	1.792	-
<i>DesvioRemunerações/Proventos</i>	3.328	2.322	1.588	-
<i>Mínimo</i>	19	39	6	6
<i>1º Quartil</i>	40	63	51	-
<i>Mediana</i>	46	69	66	-
<i>3º Quartil</i>	54	74	74	-
<i>Máximo</i>	74	88	93	93

GRUPO DOS SERVIDORES ATIVOS

DISPERSÃO DO GRUPO DOS ATIVOS

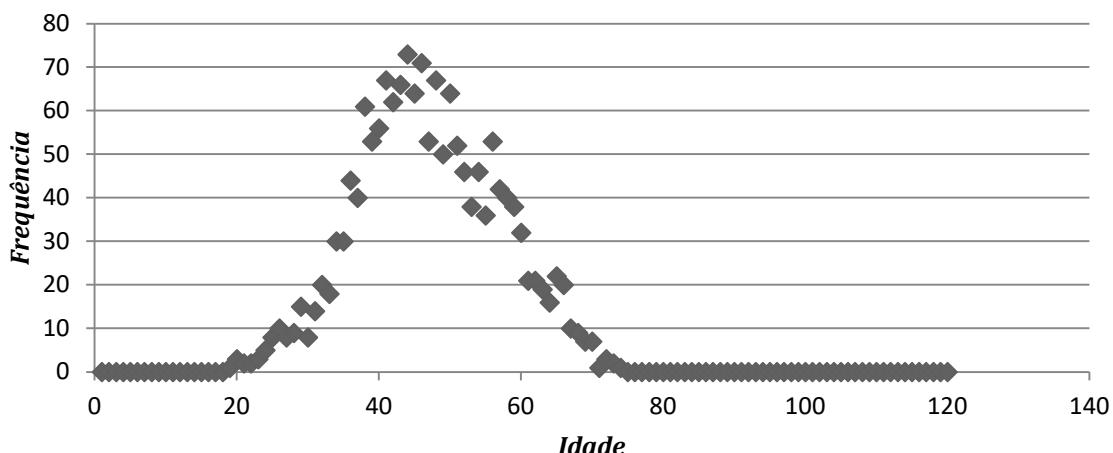
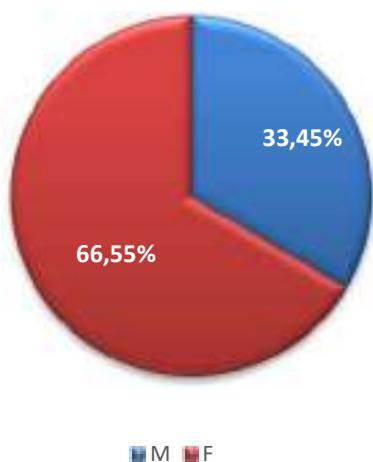


TABELA – FREQUÊNCIA, IDADE MÉDIA, SALÁRIO MÉDIO, FOLHA TOTAL DISCRIMINADA POR SEXO

<i>Sexo</i>	<i>freq.</i>	<i>IdadeMédia</i>	<i>Sal Médio (R\$)</i>	<i>Folha Pag. Relativa (R\$)</i>	<i>Folha de Pagamento (%)</i>
<i>M</i>	555	48,36	5.687,68	3.156.662,61	35,16%
<i>F</i>	1104	46,31	5.273,24	5.821.654,31	64,84%
<i>totais</i>	1659	47,00	5.411,88	8.978.316,92	100,00%

DISTRIBUIÇÃO POR SEXO



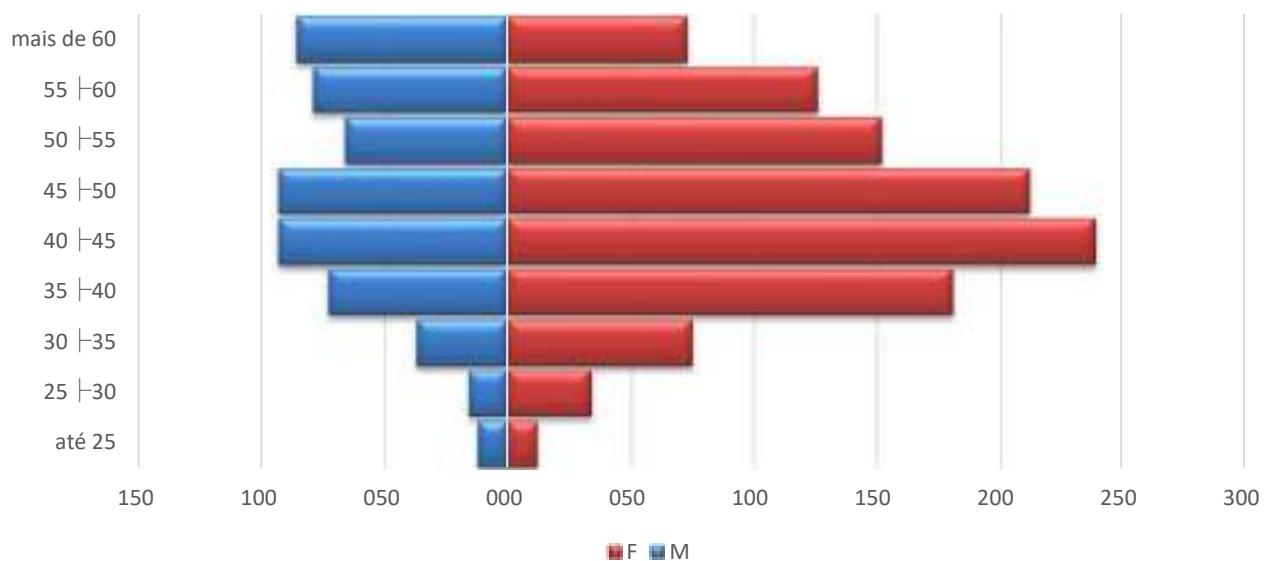
REMUNERAÇÃO MÉDIA



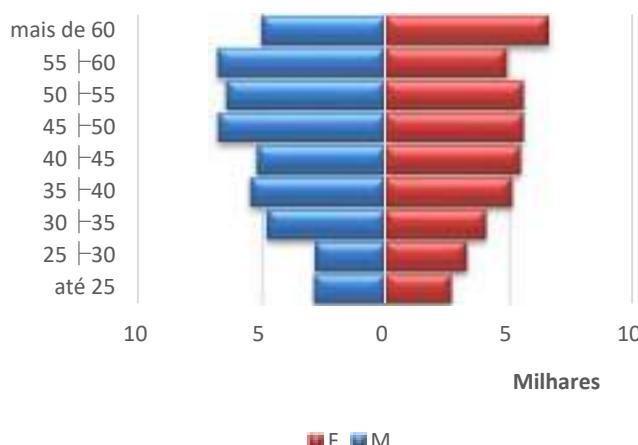
TABELA - DISTRIBUIÇÃO DO GRUPO SEGURADO

Faixa Etária	Distribuição Frequências		Soma Salários (R\$)		Média Salários (R\$)	
	F	M	F	M	F	M
até 25	12	12	31.905,44	34.505,24	2.658,79	2.875,44
25 30	34	16	111.542,97	45.253,07	3.280,68	2.828,32
30 35	75	37	304.365,75	177.478,82	4.058,21	4.796,72
35 40	181	73	924.611,58	397.701,20	5.108,35	5.447,96
40 45	239	93	1.311.294,56	483.895,88	5.486,59	5.203,18
45 50	212	93	1.188.389,51	627.911,17	5.605,61	6.751,73
50 55	152	66	851.571,87	424.627,61	5.602,45	6.433,75
55 60	126	79	617.355,27	534.842,56	4.899,65	6.770,16
mais de 60	73	86	480.617,36	430.447,06	6.583,80	5.005,20
TOTAL	1.104	555	5.821.654,31	3.156.662,61	5.273,24	5.687,68

PIRÂMIDE ETÁRIA - SERVIDORES ATIVOS



PIRÂMIDE MÉDIA SALARIAL - ATIVOS



SOMA DOS SALÁRIOS - ATIVOS

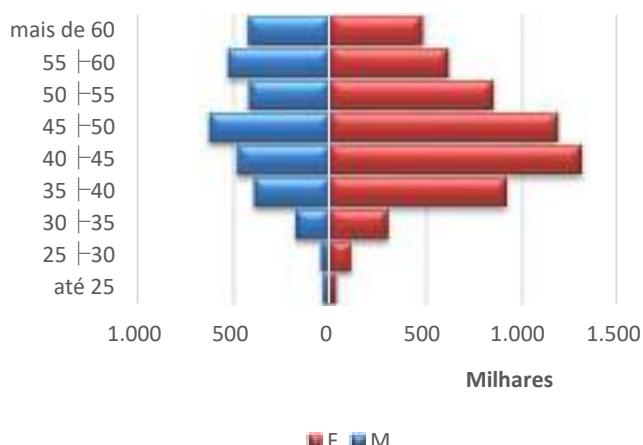


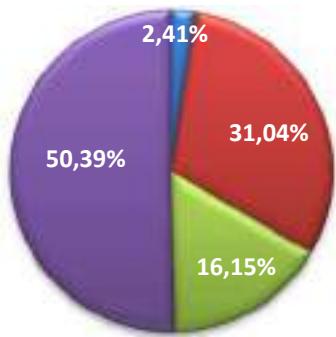
TABELA – FREQUÊNCIA E MÉDIA SALARIAL POR CARGO E SEXO

Frequência			
		Masculino	Feminino
Professores		40	268
Outros		515	836
Total		555	1.104
			1.659

Salários

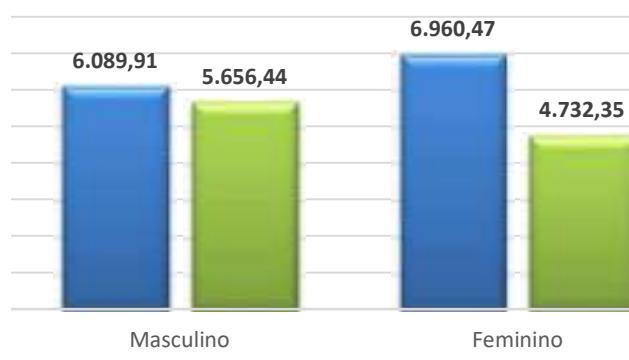
	Masculino	Feminino	Total
Professores	6.089,91	6.960,47	6.847,41
Outros	5.656,44	4.732,35	5.084,61
Total	5.687,68	5.273,24	5.411,88

DISTRIBUIÇÃO POR GRUPO E SEXO



■ Professores ■ Não Professores ■ Professoras ■ Não Professoras

REMUNERAÇÃO MÉDIA POR SEXO E CARGO



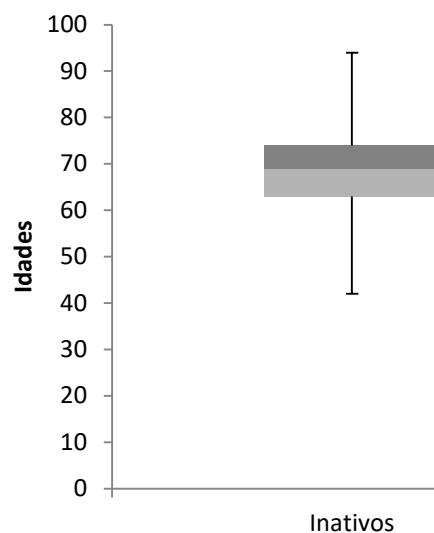
■ Professores ■ Não Professores

GRUPO DOS SERVIDORES INATIVOS

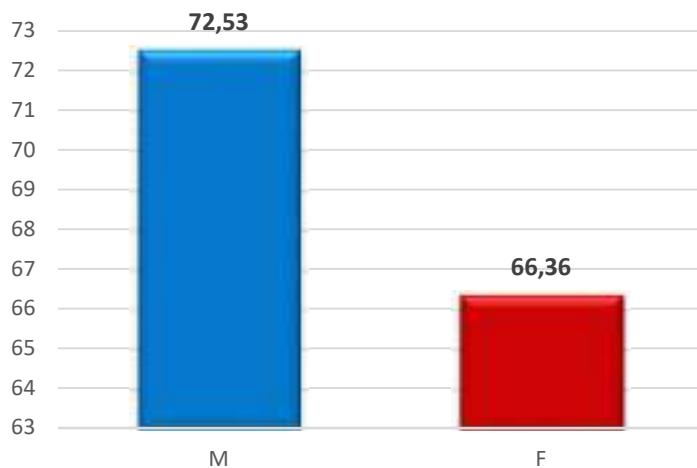
TABELA – ESTATÍSTICAS GERAIS

	<i>Masculino</i>	<i>Feminino</i>	<i>Geral</i>
<i>freq</i>	137	232	369
<i>IdadeMédia</i>	72,53	66,36	68,65
<i>IdadeMediana</i>	-	-	69,00
<i>Mínimo</i>	39,00	40,00	39,00
<i>1º Quartil</i>	-	-	63,00
<i>Mediana</i>	-	-	69,00
<i>3º Quartil</i>	-	-	74,00
<i>Máximo</i>	88,00	87,00	88,00
<i>ProventoMédio</i>	2.652,94	3.699,55	3.310,97
<i>ProventoMédiano</i>	-	-	2.645,62
<i>DesvioProventos</i>	-	-	2.321,86
<i>Mínimo</i>	1.412,00	1.412,00	1.412,00
<i>1º Quartil</i>	-	-	1.412,00
<i>Mediana</i>	-	-	2.645,62
<i>3º Quartil</i>	-	-	3.991,59
<i>Máximo</i>	10.915,91	12.531,72	12.531,72

BOXPLOT INATIVOS



IDADE MÉDIA POR SEXO - INATIVOS



DISTRIBUIÇÃO POR SEXO - INATIVOS

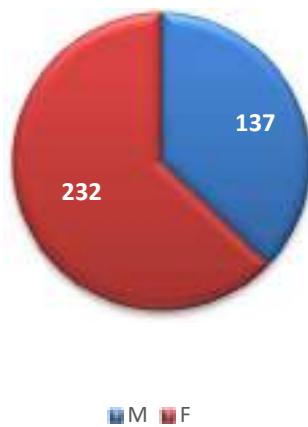
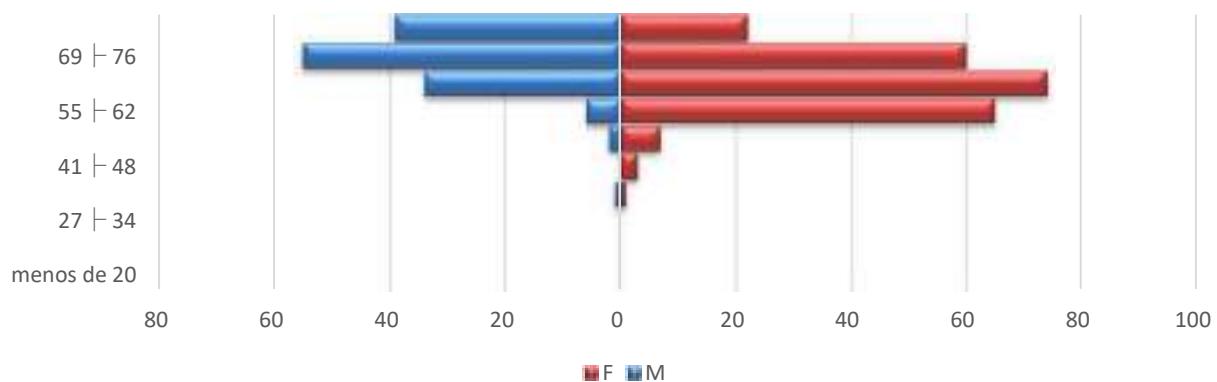


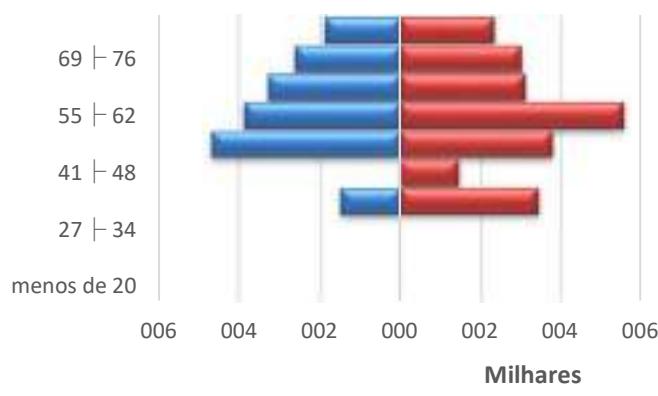
TABELA – FREQUÊNCIA, SOMATÓRIO DOS SALÁRIOS E MÉDIA SALARIAL POR SEXO E FAIXA-ETÁRIA

Faixa Etária	Distribuição Freqüências		Soma Salários (R\$)		Média Salários (R\$)	
	F	M	F	M	F	M
menos de 20	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
20 27	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
27 34	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
34 41	1	1	3.466,40	1.474,04	3.466,40	1.474,04
41 48	3	0	4.360,08	0,00	1.453,36	0,00
48 55	7	2	26.534,91	9.365,61	3.790,70	4.682,81
55 62	65	6	361.791,93	23.227,68	5.566,03	3.871,28
62 69	74	34	229.888,29	111.790,17	3.106,60	3.287,95
69 76	60	55	181.045,06	144.225,72	3.017,42	2.622,29
mais de 76	22	39	51.208,48	73.370,20	2.327,66	1.881,29
TOTAL	232	137	858.295,15	363.453,42	3.699,55	2.652,94

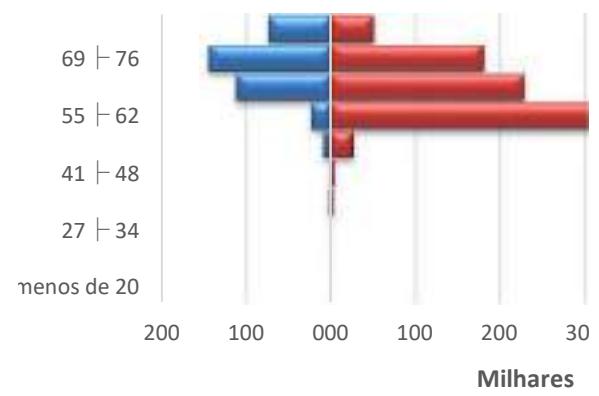
PIRÂMIDE ETÁRIA - INATIVOS



PIRÂMIDE MÉDIA DOS PROVENTOS



PIRÂMIDE DISTRIBUIÇÃO DOS PROVENTOS

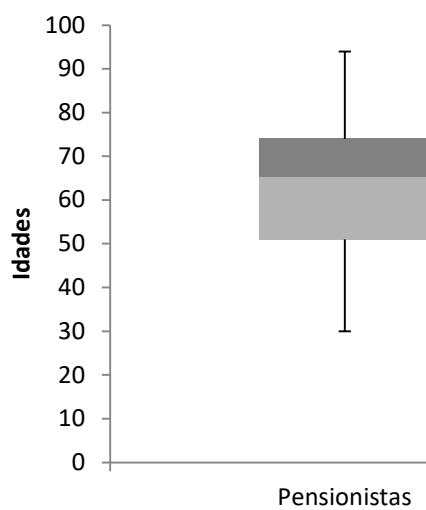


GRUPO DOS PENSIONISTAS

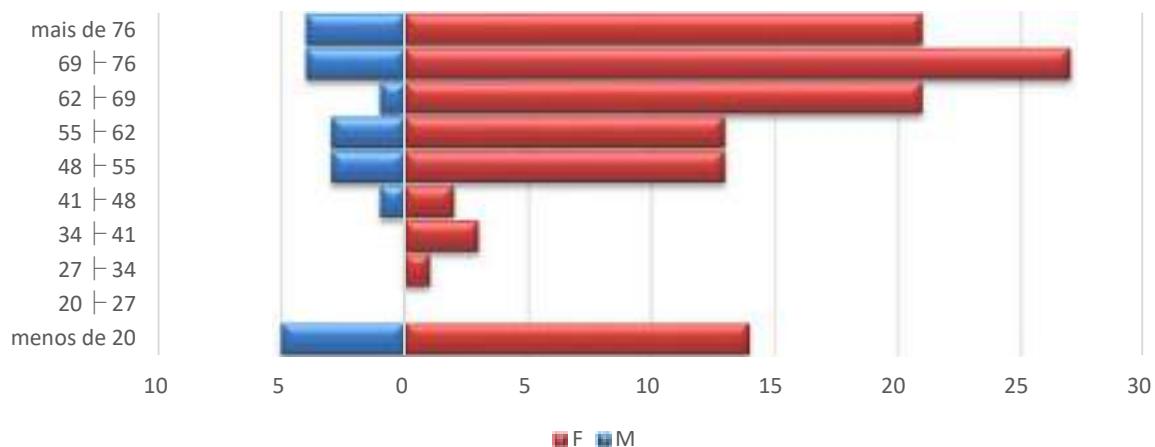
TABELA – ESTATÍSTICAS GERAIS

	<i>Masculino</i>	<i>Feminino</i>	<i>Geral</i>
<i>freq</i>	21	115	136
<i>IdadeMédia</i>	54,10	60,77	59,74
<i>IdadeMediana</i>	-	-	65,50
<i>Mínimo</i>	8,00	6,00	6,00
<i>1º Quartil</i>	-	-	51,00
<i>Mediana</i>	-	-	65,50
<i>3º Quartil</i>	-	-	74,00
<i>Máximo</i>	84,00	93,00	93,00
<i>ProventoMédio</i>	1.739,26	2.336,42	2.244,21
<i>ProventoMédiano</i>	-	-	1.791,58
<i>DesvioProventos</i>	-	-	1.587,53
<i>Mínimo</i>	372,30	372,30	372,30
<i>1º Quartil</i>	-	-	1.412,00
<i>Mediana</i>	-	-	1.791,58
<i>3º Quartil</i>	-	-	2.612,47
<i>Máximo</i>	4.016,48	10.187,32	10.187,32

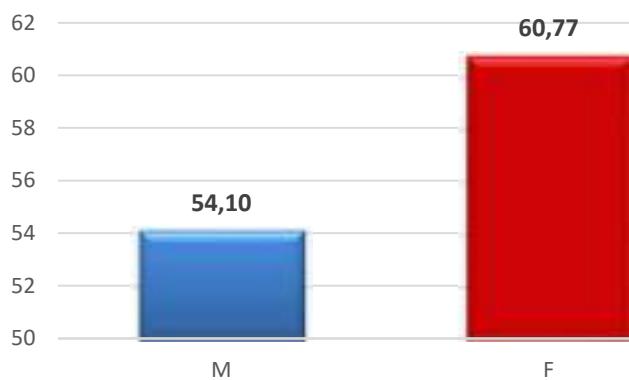
BOXPLOT PENSIONISTAS



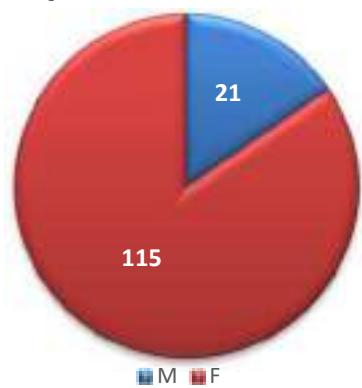
PIRÂMIDE ETÁRIA PENSIONISTAS



IDADE MÉDIA POR SEXO - PENSIONISTAS



DISTRIBUIÇÃO POR SEXO - PENSIONISTAS



ANEXO 2 - PROVISÕES MATEMÁTICAS A CONTABILIZAR CONF. NOVO PCASP

RESERVAS MATEMÁTICAS - MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO

Reservas em 31/12/2024

PLANO DE CONTAS		
1.2.1.1.2.08.00	Créditos para Amortização de Déficit Atuarial - Fundo em Capitalização - INTRA OFSS	R\$ 274.371.920,02
1.2.1.1.2.08.01	Valor Atual dos Aportes para Cobertura do Déficit Atuarial	R\$ 0,00
1.2.1.1.2.08.02	Valor Atual da Contribuição Patronal Suplementar para Cobertura do Déficit Atuarial	R\$ 274.371.920,02
1.2.1.1.2.08.03	Valor Atual dos Recursos Vinculados por Lei Para Cobertura do Déficit Atuarial	R\$ 0,00
1.2.1.1.2.08.99	Outros Créditos do RPPS para Amortizar Déficit Atuarial	R\$ 0,00
2.2.7.2.0.00.00	Provisões Matemáticas Previdenciárias a Longo Prazo	R\$ 510.070.139,02
2.2.7.2.1.00.00	Provisões Matemáticas Previdenciárias a Longo Prazo - Consolidação	R\$ 510.070.139,02
2.2.7.2.1.01.00	RPPS - FUNDO EM REPARTIÇÃO - PROVISOES DE BENEFICIOS CONCEDIDOS	0,00
2.2.7.2.1.01.01 Patrimonial	APOSENTADORIAS/PENSÕES CONCEDIDAS DO FUNDO EM REPARTIÇÃO DO RPPS	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.01.03 Patrimonial	(-) Contribuições do aposentado para o fundo em repartição do RPPS	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.01.04 Patrimonial	(-) Contribuições do pensionista para o fundo em repartição do RPPS	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.01.05 Patrimonial	(-) Compensação previdenciária do fundo em repartição do RPPS	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.01.99 Patrimonial	(-) Outras Deduções	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.02.00	RPPS - FUNDO EM REPARTIÇÃO - PROVISOES DE BENEFICIOS A CONCEDER	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.02.01 Patrimonial	Aposentadorias/pensões a conceder do fundo em repartição do RPPS	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.02.02 Patrimonial	(-) Contribuições do ente para o fundo em repartição do RPPS	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.02.03 Patrimonial	(-) Contribuições do servidor e futuro aposentado/pensionista para o fundo em repartição do RPPS	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.02.04 Patrimonial	(-) Compensação previdenciária do fundo em repartição do RPPS	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.02.99 Patrimonial	(-) Outras Deduções	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.03.00	RPPS - FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO - PROVISOES DE BENEFICIOS CONCEDIDOS	R\$ 195.393.058,48
2.2.7.2.1.03.01 Patrimonial	Aposentadorias/pensões concedidas do fundo em capitalização do RPPS	R\$ 206.729.594,33
2.2.7.2.1.03.03 Patrimonial	(-) Contribuições do aposentado para o fundo em capitalização do RPPS	-R\$ 1.000.056,13
2.2.7.2.1.03.04 Patrimonial	(-) Contribuições do pensionista para o fundo em capitalização do RPPS	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.03.05 Patrimonial	(-) Compensação previdenciária do fundo em capitalização do RPPS	-R\$ 10.336.479,72
2.2.7.2.1.03.99 Patrimonial	(-) Outras Deduções	R\$ 0,00
2.2.7.2.1.04.00	RPPS - FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO - PROVISOES DE BENEFICIOS A CONCEDER	R\$ 314.677.080,54
2.2.7.2.1.04.01 Patrimonial	Aposentadorias/pensões a conceder do fundo em capitalização do RPPS	R\$ 481.559.202,27
2.2.7.2.1.04.02 Patrimonial	(-) Contribuições do ente para o fundo em capitalização do RPPS	-R\$ 64.401.876,81
2.2.7.2.1.04.03 Patrimonial	(-) Contribuições do servidor e futuro aposentado/pensionista para o fundo em capitalização do RPPS	-R\$ 78.402.284,81
2.2.7.2.1.04.04 Patrimonial	(-) Compensação previdenciária do fundo em capitalização do RPPS	-R\$ 24.077.960,11
2.2.7.2.1.04.99 Patrimonial	(-) Outras Deduções	R\$ 0,00
2.3.6.2.0.00.00	Reservas Atuariais	R\$ 0,00
2.3.6.2.1.00.00	Reserva Atuarial - Consolidação	R\$ 0,00
2.3.6.2.1.01.00	Reservas Atuariais - Fundo em Capitalização	R\$ 0,00
2.3.6.2.1.01.01	Reserva Atuarial para Contingências	R\$ 0,00
2.3.6.2.1.01.02	Reserva Atuarial para Ajustes do Fundo	R\$ 0,00

ANEXO 2A - PROVISÕES MATEMÁTICAS A CONTABILIZAR CONF.

ENTENDIMENTO TCE/SP

RESERVAS MATEMÁTICAS - MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL - PREVIDENCIÁRIO

Reservas em 31/12/2024

PLANO DE CONTAS				
1.2.1.1.2.08.00				Créditos para Amortização de Deficit Atuarial - Fundo em Capitalização - INTRA OFSS
1.2.1.1.2.08.01				Valor Atual dos Aportes para Cobertura do Deficit Atuarial
1.2.1.1.2.08.02				Valor Atual da Contribuição Patronal Suplementar para Cobertura do Deficit Atuarial
1.2.1.1.2.08.03				Valor Atual dos Recursos Vinculados por Lei Para Cobertura do Deficit Atuarial
1.2.1.1.2.08.99				Outros Créditos do RPPS para Amortizar Deficit Atuarial
2.2.7.2.0.00.00				Provisões Matemáticas Previdenciárias a Longo Prazo
2.2.7.2.1.00.00				Provisões Matemáticas Previdenciárias a Longo Prazo - Consolidação
2.2.7.2.1.01.00				RPPS - FUNDO EM REPARTIÇÃO - PROVISOES DE BENEFICIOS CONCEDIDOS
2.2.7.2.1.01.01	Patrimonial			APOSENTADORIAS/PENSÕES CONCEDIDAS DO FUNDO EM REPARTIÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.01.03	Patrimonial			(-) CONTRIBUIÇÕES DO APOSENTADO PARA O FUNDO EM REPARTIÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.01.04	Patrimonial			(-) CONTRIBUIÇÕES DO PENSIONISTA PARA O FUNDO EM REPARTIÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.01.05	Patrimonial			(-) COMPENSAÇÃO PREVIDENCIÁRIA DO FUNDO EM REPARTIÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.01.99	Patrimonial			(-) Outras Deduções
2.2.7.2.1.02.00				RPPS - FUNDO EM REPARTIÇÃO - PROVISOES DE BENEFICIOS A CONCEDER
2.2.7.2.1.02.01	Patrimonial			APOSENTADORIAS/PENSÕES A CONCEDER DO FUNDO EM REPARTIÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.02.02	Patrimonial			(-) CONTRIBUIÇÕES DO ENTE PARA O FUNDO EM REPARTIÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.02.03	Patrimonial			(-) CONTRIBUIÇÕES DO SERVIDOR E FUTURO APOSENTADO/PENSIONISTA PARA O FUNDO EM REPARTIÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.02.04	Patrimonial			(-) COMPENSAÇÃO PREVIDENCIÁRIA DO FUNDO EM REPARTIÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.02.99	Patrimonial			(-) Outras Deduções
2.2.7.2.1.03.00				RPPS - FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO - PROVISOES DE BENEFICIOS CONCEDIDOS
2.2.7.2.1.03.01	Patrimonial			APOSENTADORIAS/PENSÕES CONCEDIDAS DO FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.03.03	Patrimonial			(-) CONTRIBUIÇÕES DO APOSENTADO PARA O FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.03.04	Patrimonial			(-) CONTRIBUIÇÕES DO PENSIONISTA PARA O FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.03.05	Patrimonial			(-) COMPENSAÇÃO PREVIDENCIÁRIA DO FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.03.99	Patrimonial			(-) Outras Deduções
2.2.7.2.1.04.00				RPPS - FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO - PROVISOES DE BENEFICIOS A CONCEDER
2.2.7.2.1.04.01	Patrimonial			APOSENTADORIAS/PENSÕES A CONCEDER DO FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.04.02	Patrimonial			(-) CONTRIBUIÇÕES DO ENTE PARA O FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.04.03	Patrimonial			(-) CONTRIBUIÇÕES DO SERVIDOR E FUTURO APOSENTADO/PENSIONISTA PARA O FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.04.04	Patrimonial			(-) COMPENSAÇÃO PREVIDENCIÁRIA DO FUNDO EM CAPITALIZAÇÃO DO RPPS
2.2.7.2.1.04.99	Patrimonial			(-) Outras Deduções
2.2.7.2.1.05.00				Fundo em Capitalização - Plano de Amortização (P)
2.2.7.2.1.05.98	Patrimonial			(-) OUTROS CRÉDITOS DO PLANO DE AMORTIZAÇÃO (P)
2.3.6.2.0.00.00				Reservas Atuariais
2.3.6.2.1.00.00				Reserva Atuarial - Consolidação
2.3.6.2.1.01.00				Reservas Atuariais - Fundo em Capitalização
2.3.6.2.1.01.01				Reserva Atuarial para Contingências
2.3.6.2.1.01.02				Reserva Atuarial para Ajustes do Fundo

Obs.: A Secretaria do Tesouro Nacional, “excluiu” do plano de contas, classificações “redutoras” do grupo do passivo relativo as provisões matemáticas previdenciárias, onde, sua finalidade, era reduzir o impacto negativo do Passivo Atuarial. Contudo, este entendimento não foi acatado pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, na publicação do seu Plano de Contas – AUDESP, contido no Anexo I – Estrutura de Códigos Contábeis AUDESP, onde não excluiu a conta em pauta sob a classificação 2.2.7.2.1.05.98, 2.2.7.2.2.01.01 e 2.2.7.2.2.02.03, sendo assim, segue Plano de Contas acima contemplando visão TCE/SP.

ANEXO 3 - PROJEÇÃO DA EVOLUÇÃO DAS PROVISÕES MATEMÁTICAS PARA OS PRÓXIMOS DOZE MESES

Abaixo apresentamos a evolução mensal das provisões matemáticas do RPPS dentro do exercício de 2025.

Tabela – Projeção da Evolução das Provisões Matemáticas no Ano

EVOLUÇÃO DAS PROVISÕES MATEMÁTICAS - PLANO PREVIDENCIÁRIO - BENEFÍCIOS CONCEDIDOS					
MÊS	2.2.7.2.1.03.00	2.2.7.2.1.03.01	2.2.7.2.1.03.03	2.2.7.2.1.03.04	2.2.7.2.1.03.05
dez/24	195.393.058,48	206.729.594,33	(1.000.056,13)	-	(10.336.479,72)
jan/25	197.021.027,69	208.452.016,90	(1.008.388,36)	-	(10.422.600,85)
fev/25	198.648.996,90	210.174.439,47	(1.016.720,60)	-	(10.508.721,97)
mar/25	200.276.966,11	211.896.862,04	(1.025.052,83)	-	(10.594.843,10)
abr/25	201.904.935,32	213.619.284,61	(1.033.385,06)	-	(10.680.964,23)
mai/25	203.532.904,53	215.341.707,18	(1.041.717,30)	-	(10.767.085,36)
jun/25	205.160.873,74	217.064.129,75	(1.050.049,53)	-	(10.853.206,49)
jul/25	206.788.842,94	218.786.552,33	(1.058.381,76)	-	(10.939.327,62)
ago/25	208.416.812,15	220.508.974,90	(1.066.714,00)	-	(11.025.448,74)
set/25	210.044.781,36	222.231.397,47	(1.075.046,23)	-	(11.111.569,87)
out/25	211.672.750,57	223.953.820,04	(1.083.378,46)	-	(11.197.691,00)
nov/25	213.300.719,78	225.676.242,61	(1.091.710,70)	-	(11.283.812,13)
dez/25	214.928.688,99	227.398.665,18	(1.100.042,93)	-	(11.369.933,26)

EVOLUÇÃO DAS PROVISÕES MATEMÁTICAS - PLANO PREVIDENCIÁRIO - BENEFÍCIOS A CONCEDER					
MÊS	2.2.7.2.1.04.00	2.2.7.2.1.04.01	2.2.7.2.1.04.02	2.2.7.2.1.04.03	2.2.7.2.1.04.04
dez/24	314.677.080,54	481.559.202,27	(64.401.876,81)	(78.402.284,81)	(24.077.960,11)
jan/25	317.298.896,28	485.571.440,78	(64.938.458,17)	(79.055.514,29)	(24.278.572,04)
fev/25	319.920.712,03	489.583.679,29	(65.475.039,52)	(79.708.743,77)	(24.479.183,96)
mar/25	322.542.527,78	493.595.917,79	(66.011.620,88)	(80.361.973,24)	(24.679.795,89)
abr/25	325.164.343,53	497.608.156,30	(66.548.202,24)	(81.015.202,72)	(24.880.407,82)
mai/25	327.786.159,28	501.620.394,81	(67.084.783,59)	(81.668.432,20)	(25.081.019,74)
jun/25	330.407.975,03	505.632.633,32	(67.621.364,95)	(82.321.661,68)	(25.281.631,67)
jul/25	333.029.790,77	509.644.871,83	(68.157.946,31)	(82.974.891,15)	(25.482.243,59)
ago/25	335.651.606,52	513.657.110,34	(68.694.527,66)	(83.628.120,63)	(25.682.855,52)
set/25	338.273.422,27	517.669.348,84	(69.231.109,02)	(84.281.350,11)	(25.883.467,44)
out/25	340.895.238,02	521.681.587,35	(69.767.690,38)	(84.934.579,59)	(26.084.079,37)
nov/25	343.517.053,77	525.693.825,86	(70.304.271,73)	(85.587.809,07)	(26.284.691,29)
dez/25	346.138.869,51	529.706.064,37	(70.840.853,09)	(86.241.038,54)	(26.485.303,22)

ANEXO 4 - PROJEÇÕES ATUARIAIS PARA O RELATÓRIO RESUMIDO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA – RREO

Tabela – Projeção das Receitas e Despesas

	Receitas Previdenciárias	Despesas Previdenciárias	Resultado Previdenciário	Saldo Financeiro do Exercício
2025	41.285.449,02	31.597.465,10	9.687.983,93	179.835.019,21
2026	42.925.903,64	31.183.580,95	11.742.322,69	191.577.341,90
2027	44.887.022,46	31.296.179,34	13.590.843,13	205.168.185,02
2028	46.694.086,21	31.000.471,29	15.693.614,92	220.861.799,94
2029	47.432.944,50	31.518.337,39	15.914.607,11	236.776.407,05
2030	48.219.097,32	31.786.997,72	16.432.099,61	253.208.506,66
2031	43.703.644,92	32.386.968,78	11.316.676,14	264.525.182,80
2032	44.246.162,12	32.564.873,78	11.681.288,34	276.206.471,14
2033	44.544.847,41	34.496.974,97	10.047.872,44	286.254.343,58
2034	44.989.832,24	34.856.734,13	10.133.098,11	296.387.441,69
2035	45.410.201,00	35.317.243,38	10.092.957,63	306.480.399,31
2036	45.800.738,51	35.801.585,06	9.999.153,44	316.479.552,75
2037	46.209.421,56	36.098.835,04	10.110.586,52	326.590.139,27
2038	46.549.689,14	36.771.140,60	9.778.548,54	336.368.687,81
2039	46.583.971,39	39.311.846,69	7.272.124,70	343.640.812,51
2040	46.696.724,18	40.384.939,41	6.311.784,76	349.952.597,27
2041	46.585.145,72	42.571.053,51	4.014.092,20	353.966.689,48
2042	46.331.773,82	44.775.346,52	1.556.427,30	355.523.116,78
2043	46.034.825,57	46.394.243,49	-359.417,92	355.163.698,86
2044	45.497.258,36	48.937.233,76	-3.439.975,40	351.723.723,46
2045	45.221.755,30	48.497.707,32	-3.275.952,02	348.447.771,44
2046	44.978.312,18	47.871.381,47	-2.893.069,29	345.554.702,15
2047	44.551.993,76	48.574.093,19	-4.022.099,44	341.532.602,71
2048	43.954.409,22	50.039.131,40	-6.084.722,18	335.447.880,54
2049	43.471.583,32	49.902.218,72	-6.430.635,40	329.017.245,14
2050	42.817.713,80	50.780.886,79	-7.963.172,99	321.054.072,15
2051	42.169.281,48	51.070.568,44	-8.901.286,96	312.152.785,19
2052	41.596.853,69	50.427.371,58	-8.830.517,90	303.322.267,29
2053	18.840.067,86	49.751.998,31	-30.911.930,45	272.410.336,84
2054	17.003.245,31	48.747.084,36	-31.743.839,05	240.666.497,78
2055	15.099.579,42	47.919.438,70	-32.819.859,27	207.846.638,51
2056	13.215.919,12	46.531.455,64	-33.315.536,53	174.531.101,98
2057	11.349.893,58	44.845.411,01	-33.495.517,43	141.035.584,55
2058	9.492.299,22	43.030.818,86	-33.538.519,64	107.497.064,91
2059	7.657.110,97	41.051.037,00	-33.393.926,03	74.103.138,88
2060	5.812.626,42	39.187.361,27	-33.374.734,85	40.728.404,04
2061	4.025.721,43	36.942.402,88	-32.916.681,45	7.811.722,59
2062	2.256.971,62	34.754.793,07	-32.497.821,45	-24.686.098,87
2063	1.734.927,21	32.535.960,16	-30.801.032,94	-55.487.131,81
2064	1.603.430,30	30.324.118,10	-28.720.687,79	-84.207.819,60

2065	1.468.443,94	28.196.160,57	-26.727.716,63	-110.935.536,24
2066	1.339.122,37	26.099.629,74	-24.760.507,37	-135.696.043,61
2067	1.217.781,72	24.031.359,42	-22.813.577,70	-158.509.621,31
2068	1.107.248,87	21.983.612,86	-20.876.363,99	-179.385.985,30
2069	1.006.528,63	19.974.907,00	-18.968.378,37	-198.354.363,68
2070	907.665,99	18.073.043,81	-17.165.377,82	-215.519.741,49
2071	813.547,75	16.266.795,15	-15.453.247,40	-230.972.988,89
2072	727.271,98	14.542.340,94	-13.815.068,96	-244.788.057,85
2073	646.334,47	12.924.311,38	-12.277.976,91	-257.066.034,76
2074	570.904,52	11.416.197,34	-10.845.292,82	-267.911.327,57
2075	501.094,87	10.020.345,06	-9.519.250,19	-277.430.577,77
2076	436.973,53	8.738.176,12	-8.301.202,59	-285.731.780,36
2077	378.560,22	7.570.117,25	-7.191.557,03	-292.923.337,39
2078	325.762,49	6.514.334,94	-6.188.572,45	-299.111.909,83
2079	278.410,96	5.567.448,57	-5.289.037,61	-304.400.947,45
2080	236.267,27	4.724.695,34	-4.488.428,07	-308.889.375,52
2081	199.036,88	3.980.188,35	-3.781.151,46	-312.670.526,98
2082	166.392,02	3.327.375,55	-3.160.983,53	-315.831.510,51
2083	137.988,59	2.759.378,80	-2.621.390,21	-318.452.900,72
2084	113.474,77	2.269.164,23	-2.155.689,46	-320.608.590,18
2085	92.506,08	1.849.844,54	-1.757.338,46	-322.365.928,64
2086	74.753,71	1.494.844,47	-1.420.090,76	-323.786.019,40
2087	59.878,85	1.197.388,89	-1.137.510,04	-324.923.529,44
2088	47.550,05	950.848,97	-903.298,92	-325.826.828,36
2089	37.448,78	748.854,65	-711.405,87	-326.538.234,23
2090	29.268,61	585.277,45	-556.008,84	-327.094.243,07
2091	22.712,86	454.184,25	-431.471,39	-327.525.714,47
2092	17.509,12	350.127,28	-332.618,16	-327.858.332,63
2093	13.418,67	268.332,71	-254.914,04	-328.113.246,67
2094	10.228,42	204.539,27	-194.310,85	-328.307.557,52
2095	7.750,42	154.988,64	-147.238,22	-328.454.795,73
2096	5.828,57	116.558,85	-110.730,28	-328.565.526,02
2097	4.340,26	86.798,18	-82.457,91	-328.647.983,93
2098	3.190,59	63.808,44	-60.617,85	-328.708.601,78
2099	2.305,57	46.110,10	-43.804,53	-328.752.406,31

ANEXO 5 - RESULTADO DA DURAÇÃO DO PASSIVO E ANÁLISE EVOLUTIVA

Abaixo, apresentamos o resultado da Duração do Passivo para o exercício bem como sua evolução histórica.

Tabela – Evolução do Duração do Passivo

Ano	Duration
2022	17,19
2023	16,62
2024	16,58

ANEXO 6 - GANHOS E PERDAS ATUARIAIS

Reconciliação do Ativo e Passivo

A. Reconciliação do valor das obrigações atuariais		31/12/2023	31/12/2024
1	Valor das obrigações no início do ano		447.212.067,94
2	Custo do serviço corrente (*)		29.218.179,85
3	Juros sobre a obrigação atuarial		44.384.626,05
4	Benefícios pagos no ano (**)		(18.650.483,54)
5	Ganho/perda atuarial nas obrigações		7.905.748,72
6	Valor das obrigações no final do ano	447.212.067,94	510.070.139,02

B. Reconciliação do valor dos ativos		31/12/2023	31/12/2024
1	Valor dos ativos (Fundos de Investimentos + Acordos) no início do ano		175.153.374,26
	Rendimento esperado no ano		17.383.513,49
2	Contribuições da patrocinadora no ano (*)		29.218.179,85
3	Benefícios pagos no ano (**)		(18.650.483,54)
4	Ganho/(perda) atuarial nos ativos		(6.123.743,96)
5	Valor dos ativos (Fundos de Investimentos + Acordos)considerado no final do ano	175.153.374,26	196.980.840,10

C. Reconciliação dos ganhos/perdas atuariais		31/12/2023	31/12/2024
1	Ganho/perda atuarial líquida não reconhecida no início do ano	-	-
2	Ganho/perda atuarial sobre o valor presente das obrigações	-	- 7.905.748,72
3	Ganho/perda atuarial sobre o valor do ativo	-	- 6.123.743,96
4	Ganho/perda atuarial líquidano final do ano	-	- 14.029.492,68

(*) DRAA ano anterior (*Total de Receitas Estimadas para o Exercício*)

(**) DRAA ano anterior (*Total de Despesas Estimadas para o Exercício*)

ANEXO 7 - DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE DO PLANO DE CUSTEIO (arts. 49 a 51 da Portaria 1467, de 02/06/2022)

Conforme legislação vigente, deverá ser apresentado à Departamento dos Regimes Próprios de Previdência Social - DRPPS o Demonstrativo de Viabilidade do Plano de Custeio, documento de caráter declaratório, conforme modelo e instrução de preenchimento disponibilizados na página da Previdência Social na **Internet**.

O demonstrativo contempla informações estruturadas relativas ao histórico de receitas e despesas do ente federativo, às projeções de receitas e despesas do RPPS e ao plano de equacionamento do **déficit** atuarial do regime e o cálculo de indicadores que visem avaliar o impacto do plano de custeio para a situação financeira e fiscal do ente federativo, considerando-se o equilíbrio financeiro e atuarial do RPPS.

O Demonstrativo de Viabilidade do Plano de Custeio deverá ser encaminhado à Departamento dos Regimes Próprios de Previdência Sociais – DRPPS, como anexo a estudos técnicos submetidos à sua análise ou no prazo previsto em notificação eletrônica por ela emitida.

Para a elaboração do Demonstrativo de Viabilidade do Plano de Custeio deverão ser obtidos dados e informações relativos:

I - à Receita Corrente Líquida - RCL, conforme dados do Demonstrativo da Receita Corrente Líquida, anexo ao Relatório Resumido da Execução Orçamentária - RREO do último bimestre de cada exercício, considerando o período de, no mínimo, 5 (cinco) exercícios anteriores àquele a que se refere a avaliação atuarial;

II - à Despesa Líquida com Pessoal - DLP, conforme dados do Demonstrativo da Despesa com Pessoal - DPP, anexo ao Relatório de Gestão Fiscal - RGF de que trata o Manual de Demonstrativos Fiscais - MDF disponibilizado na página da Secretaria do Tesouro Nacional - STN na **Internet**, considerando o mesmo período informado para a RCL;

III - às contribuições a cargo do ente federativo relativas ao exercício anterior àquele a que se refere a avaliação atuarial, contemplando as contribuições normais e suplementares, na forma de alíquotas ou aportes, devidas pelo ente federativo nas competências de janeiro a dezembro daquele exercício e os montantes das parcelas, devidas nesse período, relativas a termos de parcelamento firmados entre a unidade gestora e o ente federativo, excluindo os valores dos aportes para cobertura de insuficiência financeira do RPPS;

IV - às despesas do RPPS com o pagamento de benefícios e despesas administrativas, relativas ao exercício anterior àquele a que se refere a avaliação atuarial;

V - à Dívida Consolidada Líquida – DCL, conforme dados do Demonstrativo da Dívida Consolidada Líquida, anexo ao RGF;

VI - ao resultado atuarial apurado na avaliação atuarial, sem considerar o valor atual do plano de equacionamento do **déficit** atuarial estabelecido em lei; e

VII - às projeções de remunerações, despesas com benefícios, contribuições, parcelamentos, insuficiências ou excedentes financeiros, evolução dos recursos garantidores e demais informações obtidas nos fluxos atuariais.

A partir dos dados e informações referidos neste artigo devem ser calculadas a variação real média da RCL e da DLP para fundamentar as projeções dessas receitas e despesas, realizadas as estimativas de contribuições e encargos totais do ente, das despesas totais com pessoal e do limite de endividamento, considerando os valores do **déficit** atuarial e do crescimento percentual do saldo financeiro acumulado para o cálculo de indicadores que irão fundamentar a análise de viabilidade do plano de custeio.

As projeções para análise da viabilidade do plano de custeio do RPPS deverão ser realizadas para todos os anos do período do plano de amortização e, em caso de segregação da massa, pelo período de duas vezes a duração do passivo do Fundo em Capitalização, para ambos os fundos.

Para a variação real da RCL, deverá ser utilizado percentual de crescimento inferior àquele calculado pelos dados históricos caso o valor projetado não se demonstre sustentável a longo prazo.

A responsabilidade pelas informações a serem prestadas no Demonstrativo de Viabilidade do Plano de Custeio relativas às projeções atuariais do RPPS é do atuário e, pelos dados contábeis, financeiros, orçamentários e fiscais, do representante legal do ente federativo e dos dirigentes da unidade gestora do RPPS.

INDICADORES DE VIABILIDADE DO PLANO DE CUSTEIO

A análise do impacto do plano de custeio do RPPS para a situação financeira e fiscal do ente federativo, observando-se o equilíbrio financeiro e atuarial do regime, deverá basear-se, no mínimo, em indicadores, que utilizam como insumo as informações do Demonstrativo de Viabilidade do Plano de Custeio, que visam aferir os impactos:

I - da despesa total de pessoal na RCL;

II - do percentual acima do limite prudencial estabelecidos na Lei Complementar nº 101, de 2000;

III - da inclusão do valor do **déficit** atuarial na análise do limite de endividamento; e

IV - do resultado financeiro dos fluxos atuariais

A análise do limite de endividamento deverá considerar, conforme inciso III do art. 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, o previsto nas resoluções do Senado Federal que dispõem sobre os limites globais para o montante da dívida pública consolidada dos Estados, Distrito Federal e Municípios.

Avaliação da viabilidade do plano de custeio

A unidade gestora do RPPS e o ente federativo deverão apresentar justificativa técnica para a manutenção dos planos de custeio do RPPS quando, isoladamente ou de forma cumulativa, forem constatadas as seguintes situações:

I - o percentual de despesas com pessoal projetado for superior aos limites estabelecidos na Lei Complementar nº 101, de 2000, em qualquer exercício das projeções atuariais efetuadas;

II - o limite de endividamento, após a inclusão do **déficit** atuarial for superior ao previsto no art. 3º da Resolução do Senado Federal nº 40, de 2001; e

III - for identificada insuficiência financeira em, pelo menos, um dos 10 (dez) exercícios subsequentes ao exercício da data focal da avaliação atuarial.

Em caso de a providência não demonstrar a capacidade de execução do plano de custeio pelo ente federativo deverá ser proposta sua revisão, a ser implementada até o término do exercício subsequente, desde que vise o equilíbrio financeiro e atuarial do RPPS.

Os conselhos deliberativo e fiscal do RPPS deverão acompanhar as informações do Demonstrativo de Viabilidade do Plano de Custeio, que serão encaminhadas aos órgãos de controle interno e externo para subsidiar a análise da capacidade orçamentária, financeira e fiscal do ente federativo para cumprimento do plano de custeio do RPPS.

Tabela – Despesa com Pessoal fornecida pelo RPPS

DESPESA COM PESSOAL	DESPESAS EXECUTADAS
	(Últimos 12 Meses)
DESPESA BRUTA COM PESSOAL (I)	155.232.874,40
Pessoal Ativo	0,00
Pessoal Inativo e Pensionistas	0,00
Outras despesas de pessoal decorrentes de contratos de terceirização (§ 1º do art. 18 da LRF)	0,00
DESPESAS NÃO COMPUTADAS (§ 1º do art. 19 da LRF) (II)	22.699.659,57
Indenizações por Demissão e Incentivos à Demissão Voluntária	0,00
Decorrentes de Decisão Judicial de período anterior ao da apuração	0,00
Despesas de Exercícios Anteriores de período anterior ao da apuração	0,00
Inativos e Pensionistas com Recursos Vinculados	0,00
DESPESA LÍQUIDA COM PESSOAL (III) = (I - II)	132.533.214,83
DESPESA TOTAL COM PESSOAL - DTP (IV) = (III a + III b)	132.533.214,83
<hr/>	
APURAÇÃO DO CUMPRIMENTO DO LIMITE LEGAL	
VALOR	
RECEITA CORRENTE LÍQUIDA - RCL (V)	280.801.685,32
% do DESPESA TOTAL COM PESSOAL - DTP sobre a RCL (VI) = (IV/V)*100	47,2%
LIMITE MÁXIMO (incisos I, II e III, art. 20 da LRF) - <%>	60,0%
LIMITE PRUDENCIAL (parágrafo único, art. 22 da LRF) - <%>	57,0%
LIMITE DE ALERTA (inciso II do § 1º do art. 59 da LRF) - <%>	54,0%

Tabela – Incremento do Custeio Especial proposto na RCL projetada do Ente

Impacto do déficit atuarial após a inclusão no Quociente do Limite de Endividamento

1,88%

ANO	No.	RECEITA CORRENTE LÍQUIDA - RCL	Despesa com Pessoal (exceto RPPS)	Pessoal Ativo Efetivo (Código 109001)	Aposentadorias e Pensões (Códigos 210000 e 220000)	Contribuição Patronal (Código 121000 - Todos os Planos)	Contribuição Suplementar (Código 130101 - Todos os Planos)	Parcelamentos (Código 130201 - Todos os Planos)	Valor Atual da Cobertura da Insuficiência Financeira (Código 139901)	Insuficiência ou Excedente Financeiro (Código 250001 - Todos os Planos)	Despesa com Pessoal - LRF	Evolução dos Recursos Garantidores (Código 290001)
2024	0	280.801.685,30	132.533.214,83	68.086.249,32	31.597.465,10	5.637.234,24	13.444.480,51	5.274.899,29	-	1.299.735,09	156.889.828,87	179.835.019,21
2025	1	294.841.769,57	139.159.875,57	68.143.418,82	31.183.580,95	5.642.050,48	14.619.895,87	5.274.899,29	-	2.876.456,24	164.896.721,22	191.577.341,90
2026	2	309.583.858,04	139.855.674,95	67.548.028,19	31.298.179,34	5.592.754,10	16.108.467,08	5.274.899,29	-	4.146.080,17	166.831.795,42	205.168.185,02
2027	3	325.063.050,95	140.554.953,32	67.332.952,75	31.000.471,29	5.574.946,56	17.302.543,75	5.274.899,29	-	5.578.823,40	168.707.342,93	220.861.799,94
2028	4	341.316.203,49	141.257.728,09	66.076.420,54	31.518.337,39	5.470.909,84	17.475.569,19	5.274.899,29	-	5.026.120,37	169.479.106,41	236.776.407,05
2029	5	358.382.013,67	141.984.016,73	65.076.319,62	31.786.997,72	5.388.104,78	17.650.324,88	5.274.899,29	-	4.759.022,74	170.277.345,68	253.208.506,66
2030	6	376.301.114,35	142.673.836,81	63.692.500,88	32.386.968,78	5.273.529,15	17.826.828,13	-	-	(1.166.503,24)	166.940.697,33	264.525.182,80
2031	7	395.116.170,07	143.387.206,00	62.606.931,22	32.564.873,78	5.183.647,56	18.005.096,41	-	-	(1.359.803,17)	167.935.753,14	276.206.471,14
2032	8	414.871.978,57	144.104.142,03	59.608.196,02	34.498.974,97	4.935.362,17	18.185.147,37	-	-	(3.569.106,58)	170.793.758,15	286.254.343,88
2033	9	435.615.577,50	144.824.662,74	58.263.212,40	34.856.734,13	4.824.001,96	18.366.998,85	-	-	(3.979.241,03)	171.994.904,57	296.387.441,69
2034	10	457.396.356,38	145.548.786,05	56.724.304,12	35.317.243,38	4.696.585,42	18.550.668,83	-	-	(4.516.943,25)	173.314.983,55	306.480.399,31
2035	11	480.266.174,19	146.276.529,98	55.017.813,33	35.801.585,06	4.555.293,61	18.736.175,52	-	-	(5.110.330,24)	174.678.329,36	316.479.552,75
2036	12	504.279.482,90	147.007.912,63	53.476.159,88	36.098.835,04	4.427.649,78	18.923.537,28	-	-	(5.491.855,43)	175.850.955,13	326.590.139,27
2037	13	529.493.457,05	147.742.952,20	51.419.812,33	36.771.140,60	4.257.390,98	19.112.772,65	-	-	(6.322.345,33)	177.435.461,61	336.368.687,81
2038	14	555.968.129,90	148.481.666,96	47.266.834,60	39.311.864,69	3.913.538,12	19.303.900,38	-	-	(9.310.851,61)	181.009.957,06	343.640.812,51
2039	15	583.766.536,40	149.224.075,29	44.603.554,13	40.384.939,41	3.693.027,27	19.496.939,38	-	-	(10.629.707,29)	183.043.749,24	349.952.597,27
2040	16	612.954.863,22	149.970.195,67	40.662.858,16	42.571.053,51	3.366.750,63	19.691.908,78	-	-	(13.238.570,84)	186.267.425,92	353.966.689,48
2041	17	643.602.606,38	150.720.046,65	36.550.555,93	44.775.346,52	3.026.265,65	19.888.827,86	-	-	(15.894.130,49)	189.529.270,64	355.523.116,78
2042	18	675.782.736,70	151.473.846,88	33.009.269,40	46.394.243,49	2.733.058,71	20.087.716,14	-	-	(17.886.707,58)	192.181.129,31	355.163.698,86
2043	19	709.571.873,53	152.231.015,11	28.408.738,19	48.937.233,76	2.352.149,89	20.288.593,30	-	-	(20.949.545,75)	195.821.304,06	351.723.723,46
2044	20	745.050.467,21	152.992.170,19	26.863.620,71	48.497.707,32	2.224.219,25	20.491.479,24	-	-	(20.615.931,58)	196.323.800,27	348.447.771,44
2045	21	782.302.990,57	153.757.131,04	25.488.298,74	47.871.381,47	2.110.347,13	20.696.394,03	-	-	(20.071.544,42)	196.635.416,62	345.554.702,15
2046	22	821.418.140,10	154.525.916,70	22.640.294,21	48.574.093,19	1.874.541,74	20.903.357,97	-	-	(21.057.946,25)	198.361.762,66	341.532.602,71
2047	23	862.489.047,10	155.298.546,28	18.943.013,17	50.039.131,40	1.568.419,06	21.112.391,55	-	-	(22.922.279,49)	200.901.636,37	335.447.880,54
2048	24	905.613.499,46	156.075.039,01	16.848.810,81	49.902.218,72	1.395.026,00	21.323.515,46	-	-	(22.968.215,91)	201.761.796,38	329.017.245,14
2049	25	950.894.174,43	156.855.414,21	13.626.554,64	50.780.886,79	1.128.266,93	21.536.750,62	-	-	(24.183.723,18)	203.704.154,94	321.054.072,15
2050	26	998.438.883,15	157.639.691,28	10.994.178,93	51.070.568,44	910.281,78	21.752.118,12	-	-	(24.729.252,72)	206.031.343,89	312.152.785,19
2051	27	1.048.360.827,31	158.427.889,73	9.268.715,97	50.427.371,58	767.419,13	21.969.639,31	-	-	(24.219.650,21)	205.384.598,39	303.322.267,29
2052	28	1.100.778.668,67	159.220.029,18	7.547.325,18	49.751.998,31	624.893,65	-	-	-	(45.865.718,23)	206.710.641,06	272.410.336,84
2053	29	1.155.817.812,11	160.016.129,33	6.126.787,22	48.747.084,36	507.277,79	-	-	-	(45.173.668,66)	206.697.075,78	240.666.497,78
2054	30	1.213.608.702,71	160.816.209,97	4.516.289,61	47.919.438,70	373.933,89	-	-	-	(44.684.717,61)	205.874.861,48	207.846.638,51
2055	31	1.274.289.137,85	161.620.291,02	3.455.328,18	46.531.455,64	286.089,79	-	-	-	(43.562.375,81)	205.468.756,62	174.531.101,98
2056	32	1.338.003.594,74	162.428.392,48	2.703.758,59	44.845.411,01	223.862,30	-	-	-	(42.099.900,76)	204.752.155,54	141.035.584,55
2057	33	1.404.903.774,48	163.240.534,44	2.080.573,71	43.030.818,86	172.264,65	-	-	-	(40.491.573,96)	203.904.373,05	107.497.064,91
2058	34	1.475.148.963,20	164.056.737,11	1.635.164,03	41.051.037,00	135.386,19	-	-	-	(38.693.531,33)	202.885.654,64	74.103.138,88
2059	35	1.548.906.411,36	164.877.020,80	1.067.946,27	39.187.361,27	88.422,43	-	-	-	(37.028.019,59)	201.993.462,82	40.728.404,04

Tabela – Análise da Viabilidade do Plano de Amortização

ANO	No.	Impacto da Despesa Total de Pessoal na RCL	Relação com Limite Prudencial (Parágrafo único do art. 22 da LRF)	Resultado Financeiro
2024	0	55,87%	8,91%	---
2025	1	55,86%	8,89%	6,53%
2026	2	53,89%	5,05%	7,09%
2027	3	51,90%	1,17%	7,65%
2028	4	49,65%	-3,21%	7,21%
2029	5	47,51%	-7,38%	6,94%
2030	6	44,36%	-13,52%	4,47%
2031	7	42,50%	-17,15%	4,42%
2032	8	41,17%	-19,75%	3,64%
2033	9	39,48%	-23,03%	3,54%
2034	10	37,89%	-26,14%	3,41%
2035	11	36,37%	-29,10%	3,26%
2036	12	34,87%	-32,02%	3,19%
2037	13	33,51%	-34,68%	2,99%
2038	14	32,56%	-36,53%	2,16%

2039	15	31,36%	-38,88%	1,84%
2040	16	30,39%	-40,76%	1,15%
2041	17	29,45%	-42,60%	0,44%
2042	18	28,44%	-44,56%	-0,10%
2043	19	27,60%	-46,20%	-0,97%
2044	20	26,35%	-48,63%	-0,93%
2045	21	25,14%	-51,00%	-0,83%
2046	22	24,15%	-52,93%	-1,16%
2047	23	23,29%	-54,59%	-1,78%
2048	24	22,28%	-56,57%	-1,92%
2049	25	21,42%	-58,24%	-2,42%
2050	26	20,54%	-59,97%	-2,77%
2051	27	19,59%	-61,81%	-2,83%
2052	28	18,69%	-63,57%	-10,19%
2053	29	17,80%	-65,31%	-11,65%
2054	30	16,96%	-66,93%	-13,64%
2055	31	16,12%	-68,57%	-16,03%
2056	32	15,30%	-70,17%	-19,19%
2057	33	14,51%	-71,71%	-23,78%
2058	34	13,75%	-73,19%	-31,06%
2059	35	13,04%	-74,58%	-45,04%

ANEXO 8 – OFÍCIO COM ALTERAÇÃO DA TAXA ATUARIAL



Ofício nº 112/2024

Santa Fé do Sul, 09 de dezembro de 2024.

Prezado Senhor:

Servimo-nos do presente para informar que após a apresentação da Taxa de Juros Parâmetro para 2025, de 4,78%, o SANTAFEPREV - Instituto Municipal de Previdência Social do Município de Santa Fé do Sul optou pela utilização do § 4º do Art. 39 da Portaria nº 1.467, de 2 de junho de 2022, onde a cada ano em que a rentabilidade da carteira de investimentos superar os juros reais da meta atuarial nos últimos 5 (cinco) anos, poderá ser acrescida em 0,15 (quinze centésimos). Considerando que a meta atuarial foi atingida no exercício de 2023, teremos um acréscimo de **0,15% (Quinze centésimos)**, sendo a Taxa de Juros Parâmetro a ser utilizada de **4,93% (Quatro vírgula noventa e três por cento)** para Avaliação Atuarial exercício 2025.

Abaixo a tabela com os dados apurados junto à área de investimentos:

ANO	META ATUARIAL ANUAL + IPCA/INPC	META ATINGIDA NO EXERCÍCIO
2019	10,59%	8,48%
2020	10,76%	5,80%
2021	16,00%	-0,50%
2022	10,91%	6,54%
2023	9,49%	12,79%

Antônio Elpídio Prado
Antônio Elpídio Prado
Diretor Financeiro

Elio Miler
Elio Miler
Diretor Presidente

A Empresa

EC2G ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA

At. Eduardo Pereira dos Santos – Sócio-Diretor
Mairiporã – SP.

ANEXO 9 - TÁBUAS EM GERAL

X	"BRASIL: TÁBUA DE MORTALIDADE IBGE 2023 - EXTRAPOLADA PARA AS IDADES ACIMA DE 80 ANOS - MULHERES."	"BRASIL: TÁBUA DE MORTALIDADE IBGE 2023 - EXTRAPOLADA PARA AS IDADES ACIMA DE 80 ANOS - HOMENS."	ALVARO VINDAS
0	0,01142	0,01347	0,00000
1	0,00073	0,00080	0,00000
2	0,00057	0,00064	0,00000
3	0,00045	0,00051	0,00000
4	0,00036	0,00041	0,00000
5	0,00029	0,00034	0,00000
6	0,00025	0,00028	0,00000
7	0,00022	0,00025	0,00000
8	0,00020	0,00022	0,00000
9	0,00019	0,00021	0,00000
10	0,00019	0,00021	0,00000
11	0,00020	0,00024	0,00000
12	0,00022	0,00028	0,00000
13	0,00025	0,00037	0,00000
14	0,00028	0,00050	0,00000
15	0,00032	0,00071	0,00059
16	0,00036	0,00101	0,00058
17	0,00041	0,00136	0,00058
18	0,00045	0,00172	0,00058
19	0,00049	0,00201	0,00058
20	0,00052	0,00220	0,00057
21	0,00055	0,00229	0,00057
22	0,00057	0,00233	0,00057
23	0,00060	0,00236	0,00057
24	0,00062	0,00239	0,00057
25	0,00065	0,00244	0,00057
26	0,00069	0,00248	0,00057
27	0,00072	0,00252	0,00058
28	0,00076	0,00253	0,00058
29	0,00079	0,00253	0,00059
30	0,00083	0,00252	0,00059
31	0,00087	0,00251	0,00060
32	0,00091	0,00251	0,00061
33	0,00096	0,00253	0,00063
34	0,00102	0,00257	0,00065
35	0,00108	0,00265	0,00067

36	0,00116	0,00274	0,00070
37	0,00124	0,00286	0,00074
38	0,00134	0,00300	0,00078
39	0,00145	0,00315	0,00082
40	0,00157	0,00332	0,00087
41	0,00170	0,00350	0,00092
42	0,00183	0,00369	0,00099
43	0,00197	0,00389	0,00105
44	0,00211	0,00411	0,00112
45	0,00226	0,00434	0,00120
46	0,00241	0,00460	0,00129
47	0,00258	0,00490	0,00139
48	0,00277	0,00524	0,00151
49	0,00299	0,00562	0,00163
50	0,00322	0,00605	0,00178
51	0,00349	0,00653	0,00194
52	0,00378	0,00707	0,00213
53	0,00409	0,00764	0,00234
54	0,00442	0,00826	0,00260
55	0,00478	0,00891	0,00290
56	0,00515	0,00959	0,00326
57	0,00556	0,01029	0,00371
58	0,00600	0,01103	0,00425
59	0,00649	0,01182	0,00491
60	0,00704	0,01269	0,00572
61	0,00767	0,01369	0,00671
62	0,00841	0,01485	0,00790
63	0,00927	0,01620	0,00933
64	0,01023	0,01772	0,01107
65	0,01127	0,01937	0,01317
66	0,01233	0,02107	0,01568
67	0,01335	0,02272	0,01865
68	0,01432	0,02428	0,02220
69	0,01527	0,02578	0,02641
70	0,01627	0,02729	0,03143
71	0,01746	0,02900	0,03741
72	0,01898	0,03107	0,04451
73	0,02096	0,03362	0,05297
74	0,02350	0,03674	0,06303
75	0,02657	0,04035	0,07501
76	0,03012	0,04436	0,08926
77	0,03400	0,04861	0,10622

78	0,03810	0,05298	0,12641
79	0,04243	0,05757	0,15042
80	0,04710	0,06258	0,17900
81	0,05248	0,06842	0,21301
82	0,05891	0,07550	0,25349
83	0,06668	0,08405	0,30165
84	0,07589	0,09406	0,35896
85	0,08613	0,10498	0,42716
86	0,09674	0,11597	0,50833
87	0,10687	0,12609	0,60491
88	0,11582	0,13464	0,71984
89	0,12362	0,14175	0,85661
90	0,12964	0,14975	1,00000
91	0,13646	0,15897	0,00000
92	0,14423	0,16968	0,00000
93	0,15313	0,18222	0,00000
94	0,16340	0,19704	0,00000
95	0,17535	0,21477	0,00000
96	0,18940	0,23625	0,00000
97	0,20609	0,26265	0,00000
98	0,22615	0,29567	0,00000
99	0,25062	0,33778	0,00000
100	0,28096	0,39261	0,00000
101	0,31930	0,46548	0,00000
102	0,36873	0,56346	0,00000
103	0,43387	0,69256	0,00000
104	0,52114	0,84330	0,00000
105	0,63776	0,96205	0,00000
106	0,78338	0,99819	0,00000
107	0,92415	1,00000	0,00000
108	0,99207	1,00000	0,00000
109	0,99993	1,00000	0,00000
110	1,00000	1,00000	0,00000
111	1,00000	1,00000	
112	1,00000	1,00000	

ANEXO 10 – CONCEITOS E DEFINIÇÕES

alíquota de contribuição normal: percentual de contribuição, instituído em lei do ente federativo, definido, anualmente, para cobertura do custo normal e cujos valores são destinados à constituição de reservas com a finalidade de prover o pagamento de benefícios;

alíquota de contribuição suplementar: percentual de contribuição, estabelecido em lei do ente federativo, para cobertura do custo suplementar e equacionamento do **déficit** atuarial;

análise de sensibilidade: método que busca mensurar o efeito de uma hipótese ou premissa no resultado final de um estudo ou avaliação atuarial;

ativos garantidores dos compromissos do plano de benefícios: somatório dos recursos provenientes das contribuições, das disponibilidades decorrentes das receitas correntes e de capital e demais ingressos financeiros auferidos pelo RPPS, e dos bens, direitos, ativos financeiros e ativos de qualquer natureza vinculados, por lei, ao regime, destacados como investimentos, conforme normas contábeis aplicáveis ao setor público, excluídos os recursos relativos ao financiamento das despesas administrativas do regime e aqueles vinculados aos fundos para oscilação de riscos e os valores das provisões para pagamento dos benefícios avaliados em regime de repartição de capitais de cobertura;

atuário: profissional técnico especializado, bacharel em Ciências Atuariais e legalmente habilitado para o exercício da profissão nos termos do Decreto-lei nº 806, de 04 de setembro de 1969;

auditoria atuarial: exame dos aspectos atuariais do plano de benefícios do RPPS realizado por atuário ou empresa de consultoria atuarial certificada com o objetivo de verificar e avaliar a coerência e a consistência da base cadastral, das bases técnicas adotadas, da adequação do plano de custeio, dos montantes estimados para as provisões (reservas) matemáticas e fundos de natureza atuarial, bem como de demais aspectos que possam comprometer a liquidez e solvência do plano de benefícios;

avaliação atuarial: documento elaborado por atuário, em conformidade com as bases técnicas estabelecidas para o plano de benefícios do RPPS, que caracteriza a massa de segurados e beneficiários e a base cadastral utilizada, discrimina os encargos, estima os recursos necessários e as alíquotas de contribuição normal e suplementar do plano de custeio de equilíbrio para todos os benefícios do plano, que apresenta os montantes dos fundos de natureza atuarial, das reservas técnicas e provisões matemáticas a contabilizar, o fluxo atuarial e as projeções atuariais exigidas pela legislação pertinente e que contem parecer atuarial conclusivo relativo à solvência e liquidez do plano de benefícios;

bases técnicas: premissas, pressupostos, hipóteses e parâmetros biométricos, demográficos, econômicos e financeiros utilizados e adotados no plano de benefícios pelo atuário, com a concordância dos representantes do RPPS, adequados e aderentes às características da massa de segurados e beneficiários do RPPS e ao seu regramento, compreendendo, também, os regimes financeiros adotados para o financiamento dos benefícios, as tábuas biométricas utilizadas, bem como fatores e taxas utilizados para a estimativa de receitas e encargos;

custo normal: o valor correspondente às necessidades de custeio do plano de benefícios do RPPS, atuarialmente calculadas, conforme os regimes financeiros adotados, referentes a períodos compreendidos entre a data da avaliação e a data de início dos benefícios;

custo suplementar: o valor correspondente às necessidades de custeio, atuarialmente calculadas, destinado à cobertura do tempo de serviço passado, ao equacionamento de **Déficit** gerados pela ausência ou insuficiência de alíquotas de contribuição, inadequação das bases técnicas ou outras causas que ocasionaram a insuficiência de ativos garantidores necessários à cobertura das provisões matemáticas previdenciárias;

data focal da avaliação atuarial: data na qual foram posicionados, a valor presente, os encargos, as contribuições e aportes relativos ao plano de benefícios, bem como os ativos garantidores, e na qual foram apurados o resultado e a situação atuarial do plano, sendo que nas avaliações atuariais anuais, a data focal é a data do último dia do ano civil, 31 de dezembro;

déficit atuarial: resultado negativo apurado por meio do confronto entre o somatório dos ativos garantidores dos compromissos do plano de benefícios e os valores atuais do fluxo de contribuições futuras, do fluxo dos valores líquidos da compensação financeira a receber e dos parcelamentos vigentes a receber, menos o somatório dos valores atuais dos fluxos futuros de pagamento dos benefícios do plano de benefícios;

Déficit financeiro: valor da insuficiência financeira, período a período, apurada por meio do confronto entre o fluxo das receitas e o fluxo das despesas do RPPS em cada exercício financeiro;

Demonstrativo de Resultado da Avaliação Atuarial - DRAA: documento exclusivo de cada RPPS, que demonstra, as características gerais do plano de benefícios, da massa segurada pelo plano e os principais resultados da avaliação atuarial, elaborado conforme definido pelo DEPARTAMENTO DOS REGIMES DE PREVIDÊNCIA NO SERVIÇO PÚBLICO - DRPPS do Ministério do Trabalho e Previdência - MTP;

duração do passivo: a média ponderada dos prazos dos fluxos de pagamentos de benefícios de cada plano, líquidos de contribuições incidentes sobre esses pagamentos;

equacionamento de Déficit atuarial: decisão do ente federativo quanto às formas, prazos, valores e condições em que se dará o completo reequilíbrio dos planos de custeio e de benefícios do RPPS, observadas as normas legais e regulamentares;

equilíbrio atuarial: garantia de equivalência, a valor presente, entre o fluxo das receitas estimadas e das obrigações projetadas, ambas estimadas e projetadas atuarialmente, até a extinção da massa de segurados a que se refere; expressão utilizada para denotar a igualdade entre o total dos recursos garantidores do plano de benefícios do RPPS, acrescido das contribuições futuras e direitos, e o total de compromissos atuais e futuros do regime;

equilíbrio financeiro: garantia de equivalência entre as receitas auferidas e as obrigações do RPPS em cada exercício financeiro;

Estrutura a Termo de Taxa de Juros Média - ETTJM: a média das Estruturas a Termo de Taxa de Juros diárias embasadas nos títulos públicos federais indexados ao Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA;

evento gerador do benefício: evento que gera o direito e torna o segurado ativo do RPPS, ou o seu dependente, e o segurado inativo elegíveis ao benefício;

Fundo em Capitalização: fundo especial, instituído nos termos da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, com a finalidade de acumulação de recursos para pagamento dos compromissos definidos no plano de benefícios do RPPS, no qual, pelo menos, as aposentadorias programadas e as pensões por morte decorrentes dessas aposentadorias são estruturadas sob o regime financeiro de capitalização;

Fundo em Repartição: fundo especial, instituído nos termos da Lei nº 4.320, de 1964, em caso de segregação da massa, em que as contribuições a serem pagas pelo ente federativo, pelos segurados e beneficiários filiados ao RPPS são fixadas sem objetivo de acumulação de recursos, sendo as insuficiências aportadas pelo ente federativo, admitida a constituição de fundo para oscilação de riscos;

fluxo atuarial: discriminação dos fluxos de recursos, direitos, receitas e encargos do plano de benefícios do RPPS, benefício a benefício, período a período, que se trazidos a valor presente pela taxa atuarial de juros adotada no plano, convergem para os resultados do Valor Atual dos Benefícios Futuros e do Valor Atual das Contribuições Futuras que deram origem aos montantes dos fundos de natureza atuarial, às provisões matemáticas (reservas) a contabilizar e ao eventual **Déficit** ou superavit apurados da Avaliação Atuarial;

fundo para oscilação de riscos: valor destinado à cobertura de riscos decorrentes de desvios das hipóteses adotadas na avaliação atuarial ou com o objetivo de anti-seleção de riscos, cuja finalidade é manter nível de estabilidade do plano de custeio do RPPS e garantir sua solvência;

ganhos e perdas atuariais: demonstrativo sobre o ajuste entre a realidade e a expectativa que se tinha quando da formulação do plano de custeio, acerca do comportamento das hipóteses ou premissas atuariais;

método de financiamento atuarial: metodologia adotada pelo atuário para estabelecer o nível de constituição das provisões necessárias à cobertura dos benefícios estruturados no regime financeiro de capitalização, em face das características biométricas, demográficas, econômicas e financeiras dos segurados do RPPS;

Nota Técnica Atuarial - NTA: documento técnico elaborado por atuário e exclusivo de cada RPPS, que contém todas as formulações e expressões de cálculo utilizadas nas avaliações atuariais do regime, relativas às alíquotas de contribuição e encargos do plano de benefícios, às provisões (reservas) matemáticas previdenciárias e aos fundos de natureza atuarial, em conformidade com as bases técnicas aderentes à massa de segurados e beneficiários do RPPS, bem como descreve, de forma clara e precisa, as características gerais dos benefícios, as bases técnicas adotadas e metodologias utilizadas nas formulações;

Provisão Matemática de Benefícios a Conceder: corresponde ao valor presente dos encargos (compromissos) com um determinado benefício não concedido, líquidos das contribuições futuras e aportes futuros, ambos também a valor presente;

Provisão Matemática de Benefícios Concedidos: corresponde ao valor presente dos encargos (compromissos) com um determinado benefício já concedido, líquidos das contribuições futuras e aportes futuros, ambos também a valor presente;

passivo atuarial: é o valor presente, atuarialmente calculado, dos benefícios referentes aos servidores, dado determinado método de financiamento do plano de benefícios;

parecer atuarial: documento emitido por atuário que apresenta de forma conclusiva a situação financeira e atuarial do plano de benefícios, no que se refere à sua liquidez de curto prazo e solvência, que certifica a adequação da base cadastral e das bases técnicas utilizadas na avaliação atuarial, a regularidade ou não do repasse de contribuições ao RPPS e a observância do plano de custeio vigente, a discrepância ou não entre o plano de custeio vigente e o plano de custeio de equilíbrio estabelecido na última avaliação atuarial e aponta medidas para a busca e manutenção do equilíbrio financeiro e atuarial;

plano de benefícios: o conjunto de benefícios de natureza previdenciária oferecidos aos segurados do RPPS, segundo as regras constitucionais e legais, limitado às aposentadorias e pensões por morte;

plano de custeio de equilíbrio: conjunto de alíquotas normais e suplementares e de aportes, discriminadas por benefício, para financiamento do plano de benefícios e dos custos com a sua administração, necessários para se garantir o equilíbrio financeiro e atuarial do plano de benefícios, proposto na avaliação atuarial;

plano de custeio vigente: conjunto de alíquotas normais e suplementares e de aportes para financiamento do plano de benefícios e dos custos com a administração desse plano, estabelecido em lei pelo ente federativo e vigente na posição da avaliação atuarial;

projeções atuariais: compreendem as projeções de todas as receitas e despesas do RPPS, considerando o fluxo atuarial dos benefícios calculados pelo regime financeiro de capitalização, os benefícios calculados por capitais de cobertura e os benefícios calculados por repartição simples, em caso de Fundo em Repartição e benefícios mantidos pelo Tesouro e taxa de administração;

Relatório da Avaliação Atuarial: documento elaborado por atuário legalmente habilitado que apresenta os resultados do estudo técnico desenvolvido, baseado na NTA e demais bases técnicas, com o objetivo principal de estabelecer, de forma suficiente e adequada, os recursos necessários para a garantia do equilíbrio financeiro e atuarial do plano de previdência;

Relatório de Análise das Hipóteses: instrumento de responsabilidade da unidade gestora do RPPS, elaborado por atuário legalmente responsável, pelo qual demonstra-se a adequação e aderência das bases técnicas adotadas na avaliação atuarial do regime próprio às características da massa de beneficiários do regime e aos parâmetros gerais estabelecidos neste Anexo;

regime financeiro de capitalização: regime no qual o valor atual de todo o fluxo de contribuições normais e suplementares futuras acrescido ao patrimônio do plano é igual ao valor atual de todo o fluxo de pagamento de benefícios futuros, fluxo este considerado até sua extinção e para todos os benefícios cujo evento gerador venha a ocorrer no período futuro dos fluxos, requerendo o regime, pelo menos, a constituição:

a) de provisão matemática de benefícios a conceder até a data prevista para início do benefício, apurada de acordo com o método de financiamento estabelecido; e

b) de provisão matemática de benefícios concedidos para cada benefício do plano a partir da data de sua concessão;

regime financeiro de repartição de capitais de cobertura: regime no qual o valor atual de todo o fluxo de contribuições normais futuras de um único período é igual ao valor atual de todo o fluxo de pagamento de benefícios futuros, considerado até sua extinção, para os benefícios cujo evento gerador venha a ocorrer naquele único período, requerendo o regime, no

mínimo, a constituição de provisão matemática de benefícios concedidos para cada benefício a partir da data de concessão do mesmo;

regime financeiro de repartição simples: regime em que o valor atual do fluxo de contribuições normais futuras de um único exercício é igual ao valor atual de todo o fluxo de benefícios futuros cujo pagamento venha a ocorrer nesse mesmo exercício;

resultado atuarial: resultado apurado por meio do confronto entre o somatório dos ativos garantidores dos compromissos do plano de benefícios com os valores atuais do fluxo de contribuições futuras, do fluxo dos valores líquidos da compensação financeira a receber, menos o somatório dos valores atuais dos fluxos futuros de pagamento dos benefícios do plano de benefícios, sendo superavitário, caso as receitas superem as despesas, e, Déficitário, em caso contrário;

segregação da massa: a separação dos segurados do plano de benefícios do RPPS em grupos distintos que integrarão o Fundo em Capitalização e o Fundo em Repartição;

serviço passado: parcela do passivo atuarial do segurado correspondente ao período anterior a seu ingresso no RPPS do ente, para a qual não exista compensação financeira integral, e, para os beneficiários, à parcela do passivo atuarial relativa ao período anterior à assunção pelo regime próprio e para o qual não houve contribuição para custear esses benefícios;

sobrevida média dos beneficiários: representa a sobrevida média da tábua de mortalidade na data da avaliação atuarial e expresso em anos dos aposentados e pensionistas vitalícios e da duração do tempo do benefício das pensões temporárias;

superavit atuarial: resultado positivo apurado por meio do confronto entre o somatório dos ativos garantidores dos compromissos do plano de benefícios com os valores atuais do fluxo de contribuições futuras, do fluxo dos valores líquidos da compensação financeira a receber, menos o somatório dos valores atuais dos fluxos futuros de pagamento dos benefícios do plano de benefícios;

tábuas biométricas: instrumentos demográficos estatísticos utilizados nas bases técnicas da avaliação atuarial que estimam as probabilidades de ocorrência de eventos relacionados de determinado grupo de pessoas, como sobrevivência, mortalidade, invalidez e morbidade;

taxa atuarial de juros: é a taxa anual utilizada no cálculo dos direitos e compromissos do plano de benefícios a valor presente, sem utilização do índice oficial de inflação de referência do plano de benefícios;

taxa de juros parâmetro: aquela cujo ponto da Estrutura a Termo de Taxa de Juros Média - ETTJ, divulgado anualmente no Anexo VII desta Portaria, seja o mais próximo à duração do passivo do respectivo plano de benefícios;

Valor Atual das Contribuições Futuras - VACF: valor presente atuarial do fluxo das futuras contribuições de um plano de benefícios, considerando as bases técnicas indicadas na NTA e os preceitos da Ciência Atuarial;

Valor Atual dos Benefícios Futuros - VABF: valor presente atuarial do fluxo de futuros pagamentos de benefícios de um plano de benefícios, considerados as bases técnicas indicadas na NTA e os preceitos da Ciência Atuarial;

viabilidade financeira: capacidade de o ente federativo dispor de recursos financeiros suficientes para honrar os compromissos previstos no plano de benefícios do RPPS;

viabilidade fiscal: capacidade de cumprimento dos limites fiscais previstos na Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000; e

viabilidade orçamentária: capacidade de o ente federativo consignar receitas e fixar despesas, em seu orçamento anual, suficientes para honrar os compromissos com o RPPS.

Alíquotas ou contribuições normais estão compreendidas as alíquotas ou contribuições normais do ente, dos segurados e beneficiários; e

Às alíquotas ou contribuições suplementares estão compreendidas as alíquotas ou contribuições suplementares do ente.