



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**DECRETO Nº. 6.967, DE 5 DE SETEMBRO DE 2022**

Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, áreas dos imóveis que especifica, para melhoria do sistema viário e adequação dos limites da faixa de domínio da Estrada Municipal PGP 080 e prolongamento da Avenida Campo Grande, no Município, visando a conclusão das obras de terraplanagem, guias, sarjetas e pavimentação da via.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo, usando de atribuições que são conferidas pela legislação vigente;

Considerando o disposto nos artigos 2º; 5º, alínea "i"; e 6º do Decreto-Lei Federal nº. 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações; e no art. 70, inciso IX, da Lei Orgânica do Município;

Considerando o requerido pela Loteadora Ville de France Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda., nos termos dos Protocolos nºs 1.610, 2.004 e 2.483/2020, nº 2.734/2021 e nºs 1.305 e 1.586/2022, de adequação dos limites da faixa de domínio da Estrada Municipal PGP 080 e prolongamento da Avenida Campo Grande, visando a conclusão das obras de terraplanagem, guias, sarjetas e pavimentação da via, nos termos do projeto do loteamento Residencial Ville de France, aprovado pelo Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018;

Considerando o parecer jurídico exarado em 27 de julho de 2022, pelo Departamento de Assuntos Jurídicos;

**DECRETA:**

Art. 1º Ficam declaradas de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, as áreas dos imóveis descritas abaixo, para melhoria do sistema viário e adequação dos limites da faixa de domínio da Estrada Municipal PGP 080 e prolongamento da Avenida Campo Grande, no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, visando a conclusão das obras de terraplanagem, guias, sarjetas e pavimentação da via, nos termos do projeto do loteamento Residencial Ville de France, aprovado pelo Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018:



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.967, de 5 de setembro de 2022 ..... Fls. 2 de 3

**I - "Área – A2" (Parte da Matrícula: 11.923)**

Finalidade: Ampliação do Sistema Viário

Interessado: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista

Local: Est. Municipal PGP - 080, trecho entre a Vila Prianti e o Residencial Ville de France.

Município: Paraguaçu Paulista - São Paulo

Área: 756,42 m<sup>2</sup>

IMÓVEL : UM TERRENO, designado "Área A2" do projeto de desdobro, no município de Paraguaçu Paulista/SP, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto M.14, situado na divisa do imóvel de Matrícula nº. 23.944, propriedade de "CONSIG" – Construção, Incorporação e Serviço Ltda., de matrícula nº. 23.944, com a propriedade de Emiko Elisa Yoshida; deste, segue confrontando com a propriedade de Emiko Elisa Yoshida, Matrícula nº. 11.923, nos seguintes rumos e distâncias: rumo de 36° 51' 58" SE, na distância de 3,58 metros, até o ponto M.15; rumo de 36° 49'50" SE, na distância de 66,42 metros até o ponto M.16; rumo de 36° 50'43" SE, na distância de 9,14 metros, até o ponto M.17; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal PGP-080, nos seguintes rumos e distâncias: Rumo 87° 35'11" SW, na distância de 11,97 metros até o ponto M.02; rumo de 36° 24'24" NW, na distância de 78,32 metros até o ponto M.03; rumo de 85° 45'56" NE, na distância de 11,03 metros, até o ponto M.14, ponto inicial da descrição deste perímetro. O perímetro acima descrito encerra uma área de 756,42 m<sup>2</sup>.

**II - "Área - A5" (Chácara Três Barras - Matrícula: 25.315 – Parte)**

Finalidade: Ampliação do Sistema Viário

Interessado: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista

Local: Est. Municipal PGP - 080, trecho entre a Vila Priante e o Residencial Ville de France.

Município: Paraguaçu Paulista - São Paulo

Área: 1.011,01 m<sup>2</sup>

IMÓVEL: UM TERRENO, designado "Área A5" do projeto de desdobro, no município de Paraguaçu Paulista/SP, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto M.09, situado na divisa da Chácara Santana, propriedade de Mário César de Aquino Thimóteo, com a Chácara Três Barras, propriedade de João Baptista da Costa; deste, segue confrontando com a Chácara Três Barras, propriedade de João Baptista da Costa, nos seguintes rumos e distâncias: rumo de 44° 08' 36" SE, na distância de 54,21 metros, até o ponto M.10; rumo de 39° 15'28" SE, na distância de 37,06 metros até o ponto M.11; rumo de 37° 18'42" SE, na distância de 2,37 metros, até o ponto M.12; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal PGP-080, no Rumo 51° 36'41" SW, na distância de 9,33 metros até o ponto M.05; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.967, de 5 de setembro de 2022 ..... Fls. 3 de 3

PGP-080, nos seguintes rumos e distâncias: rumo de 41° 43'24" NW, na distância de 39,81 metros até o ponto M.06; rumo de 43° 11'14" NW, na distância de 21,80 metros, até o ponto M.07; rumo de 43° 04'22" NW, na distância de 32,05 metros, até o ponto M.08; finalmente, deflete à direita e segue confrontando ainda com a Estrada Municipal PGP-080, no rumo de 51° 46'55" NE, na distância de 10,13 metros, até o ponto M.09, ponto inicial da descrição deste perímetro. O perímetro acima descrito encerra uma área de 1.011,01 metros quadrados.

Parágrafo único. As áreas dos imóveis constam de croqui, memorial descritivo e laudo de avaliação, elaborados pelo Departamento de Urbanismo e Habitação, partes integrantes deste decreto.

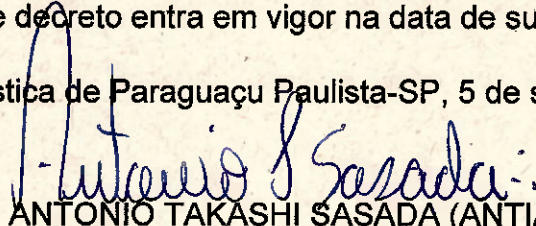
Art. 2º Fica o Departamento de Assuntos Jurídicos autorizado a tomar as providências necessárias ao cumprimento do disposto neste decreto, observadas as disposições do Decreto-Lei Federal nº. 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações, em especial a Lei Federal nº 13.867, de 26 de agosto de 2019, que trouxe a opção pela mediação ou pela via arbitral para a definição dos valores de indenização nas desapropriações por utilidade pública, nas condições que especifica.

Art. 3º A urgência da desapropriação de que trata este decreto poderá ser alegada nos respectivos processos judiciais, nos termos do art.15 do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e alterações, para efeito de imediata imissão na posse da área.

Art. 4º As despesas decorrentes da desapropriação prevista neste decreto correrão à conta de dotações orçamentárias consignadas no Orçamento Programa do Município, suplementadas se necessário.

Art. 5º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.


Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 5 de setembro de 2022.

  
ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)  
Prefeito

REGISTRADO nesta Secretaria em livro próprio, na data supra e PUBLICADO por Edital afixado em lugar público de costume.

  
LÍBIO TAITTE JÚNIOR  
Chefe de Gabinete

Publicação: Diário Oficial Eletrônico do Município Data: 08 / 09 / 22 Edição: 397

Visto do servidor responsável: 



←← Quatá

CONSIG - Const. Incorp. e Serviço Ltda.  
João Carlos Camolese  
Matrícula nº. 23.944

EMIKO ELISA YOSHIDA  
MATRÍCULA Nº. 11.923

Chácara Santana  
Eliane Moreira da Silva  
Matrícula nº. 11.923

"A2"

20,00

EIXO FERROVIA

ESTRADA MUNICIPAL  
15,00 M.

Paraguaçu - Centro >>>

ÁREA "A2"			
DE	PARA	RUMO	DISTÂNCIA
M.14	M.15	36°51'58" SE	3,58 m
M.15	M.16	36°49'50" SE	66,42 m
M.16	M.17	36°50'43" SE	9,14 m
M.17	M.02	87°35'11" SW	11,97 m
M.02	M.03	36°24'24" NW	78,32 m
M.03	M.14	85°45'56" NE	11,03 m
756,42 m <sup>2</sup>			

Título: **PLANTA TOPOGRÁFICA**  
 Assunto: **Desapropriação Amigável**

Folha:   
 Formato: **A4**

Imóvel: "Área - A2" (Matrícula: 11.923 - Parte)  
 Finalidade: Ampliação do Sistema Viário  
 Interessado: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
 Local: Est. Municipal PGP- 080, trecho entre a Vila Priante e o Residencial Ville de France  
 Município: Paraguaçu Paulista - São Paulo  
 Área: 756,42 Metros Quadrados  
 Escala: 1/1.000 Data: 30/08/2022

*Antonio S. S. S. S.*  
 Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista  
 CNPJ: 48.354.013/0001-95

*Ricardo Barreto*  
 Resp. Téc: RICARDO MARCÍLIO BARRETO  
 Técnico Agrimensor - CFT: 27486339897

## MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: "Área – A2" (Parte da Matrícula: 11.923)  
Finalidade: Ampliação do Sistema Viário  
Interessado: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista  
Local: Est. Municipal PGP - 080, trecho entre a Vila Priantl e o Residencial Ville de France.  
Município: Paraguaçu Paulista - São Paulo  
Área: 756,42 Metros Quadrados

### DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Inicia-se no ponto M.14, situado na divisa do imóvel de Matrícula nº. 23.944, propriedade de "CONSIG" – Construção, Incorporação e Serviço Ltda., de matrícula nº. 23.944, com a propriedade de Emiko Elisa Yoshida; deste, segue confrontando com a propriedade de Emiko Elisa Yoshida, Matrícula nº. 11.923, nos seguintes rumos e distâncias: rumo de 36° 51' 58" SE, na distância de 3,58 metros, até o ponto M.15; rumo de 36° 49' 50" SE, na distância de 66,42 metros até o ponto M.16; rumo de 36° 50' 43" SE, na distância de 9,14 metros, até o ponto M.17; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal PGP-080, nos seguintes rumos e distâncias: Rumo 87° 35' 11" SW, na distância de 11,97 metros até o ponto M.02; rumo de 36° 24' 24" NW, na distância de 78,32 metros até o ponto M.03; rumo de 85° 45' 56" NE, na distância de 11,03 metros, até o ponto M.14, ponto inicial da descrição deste perímetro.

O perímetro acima descrito encerra uma área de 756,42 metros quadrados.

Paraguaçu Paulista – SP, 30 de Agosto de 2022.

*Ricardo Barreto*

---

Ricardo Marcílio Barreto  
Res. Tec.: Agrimensor- CFT=27486339897



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

**1 – PROPRIETÁRIO:** Emiko Elisa Yoshida (Parte da Matrícula n.º11.923).

**2 - INTERESSADO:** Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista.

**3 - OBJETIVO:** Ampliação de Sistema Viário Urbano em área “Non Aedificandi” e de Estrada Municipal - PGP- 080.

**4 - MÉTODO AVALIATÓRIO:** Método Comparativo de Dados de Mercado.

**5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Trata-se de uma faixa de terras, parte de um imóvel rural, medindo 756,42m<sup>2</sup> (metros quadrados), situado **faceando a faixa de domínio da Estrada de Ferro Sorocabana, invadindo a faixa de domínio da Estrada Municipal – PGP-080 e faixa não edificante ao longo da faixa de domínio das ferrovias**, no município de Paraguaçu Paulista – SP, uma parte da matrícula n.º 11.923, registrado no CRI local, na data de 10 de dezembro de 2.004, no livro 2, Comarca de Paraguaçu Paulista/SP, tendo como coordenadas geográficas para referência, a entrada da propriedade 22°24’09,23” S ; 50°34’38,12”W.  
O imóvel foi vistoriado no dia 30 de agosto de 2022.

**5.1- RECURSOS HÍDRICOS:**

A área em análise não apresenta cursos d’água.

**5.2- TOPOGRAFIA:**

O imóvel objeto desta avaliação está situada em área com relevo plano. O terreno encontra-se em nível natural das áreas adjacentes.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**5.3- COBERTURA VEGETAL:**

A vegetação presente no local é resultado de regeneração natural, não constitui vegetação densa, em grama Mato Grosso.

**5.4 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:**

A área da matrícula apresenta uso como chácara de residência simples, a área avaliando é nua e encontra-se sem utilização.

**5.5- OUTROS USOS:**

A área encontra-se sem utilização.

**5.6- BENFEITORIAS:**

O imóvel, objeto desta, não contém benfeitorias, apenas cercamento por arame liso na confrontação com a PGP 080.

**5.7 - OUTRAS INFORMAÇÕES:**

- O imóvel localiza-se em área rural, de característica mista, com formato regular e estreita, solo tipo arenoso, com acesso pela atual estrada municipal PGP 080 e Av. Campo Grande, após alargamento e prolongamento.
- Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com proprietários locais, agrônomos da região de influência, onde se localiza o imóvel, com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que o preço de mercado atual de imóveis com as mesmas características e localização deste, com altimetria natural, tem sido negociado em média à R\$ 61,00 o metro quadrado.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**6.0 – VALOR DE MERCADO:**

Com base no exposto, localização, características do local, descrição da área, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural parte da matrícula n.º 11.923 (considerando o valor da terra nua) a razão de R\$ 146.700,00 por alqueire, isto é: R\$ 61,00 por metro quadrado, desta forma, de acordo com a área de 756,42 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e dois décimos) apresentada na planta e memorial descritivo, anexos ao processo, podemos definir que o valor do terreno avaliado é de R\$ 46.141,62 (quarenta e seis mil, cento e quarenta e um reais, e sessenta e dois centavos).

Paraguaçu Paulista, 30 de agosto de 2022.



**Elza Regina Salemao**  
Engenheira Civil – CREA/SP 060139405-6





**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**7.0 - ANEXOS:**

**7.1 – FOTOGRAFIAS DA ÁREA A2:**



**FOTO 01 – Vista Frontal da Área A2.**



**FOTO 02 – Vista Lateral da Área A2.**



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

7.2 – DESCRIÇÃO DOS COMPARATIVOS:

COMPARATIVO 1



R\$875.000,00

SÍTIO COM 7,07 ALQUEIRES. Ótima localização! - PARAGUAÇU PAULISTA, São Paulo Brasil

Quartos: 3 Banheiros: 3

SÍTIO COM 7,07 ALQUEIRES, MUITO BEM LOCALIZADO, PRÓXIMO A RODOVIA, ÓTIMO PARA PASTO, COM RIO E MINA, ENERGIA ELÉTRICA, E DUAS RESIDÊNCIAS DE ALVENARIA. VALOR PEDIDO NO ALQUEIRE R\$125.000,00 ACEITA CASA DE MENOR VALOR NA CIDADE DE ASSIS COMO PARTE DE PAGAMENTO.

Listado por Juliana Gimenes, Juliana Gimenes Imóveis em Quarta, 23 Março 2022 [Venda]

VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 123.762,00

VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 51,56



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

## COMPARATIVO 2



**R\$525.000,00**

**CHÁCARA PRÓXIMA A CIDADE! VENHA CONFERIR!** - Paraguaçu Paulista, São Paulo

*Quartos: 1 Banheiros: 2 Lote: 6100,00*

CHÁCARA LOCALIZADA PRÓXIMA A CIDADE, MEDINDO 6.100,00M<sup>2</sup>, COM VÁRIAS CHÁCARAS VIZINHAS, BENEFICIADA COM UMA CASA DE ALVENARIA COM 01 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, 02 BANHEIROS, FOGÃO A LENHA COM FORNO, POMAR, LAGOA, UM RIOZINHO QUE PASSA NOS FUNDOS DA PROPRIEDADE, ENERGIA ELÉTRICA, POÇO (...)

Listado por Juliana Gimenes, Juliana Gimenes Imóveis em Quinta, 07 Julho 2022 [Venda]

VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 206.544,00

VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 86,06



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

## COMPARATIVO 3



**R\$748.000,00**

**ÁREA RURAL - ARRENDADA PARA USINA.** - Paraguaçu Paulista, São Paulo  
*Lote: 10.480,00*

**ÁREA RURAL MEDINDO 4.4 ALQUEIRES, ARRENDADO PARA USINA, DOCUMENTAÇÃO EM ORDEM. CONSULTE-NOS!**

Listado por Juliana Gimenes, Juliana Gimenes Imóveis em Quinta, 11 Agosto 2022 [Venda]

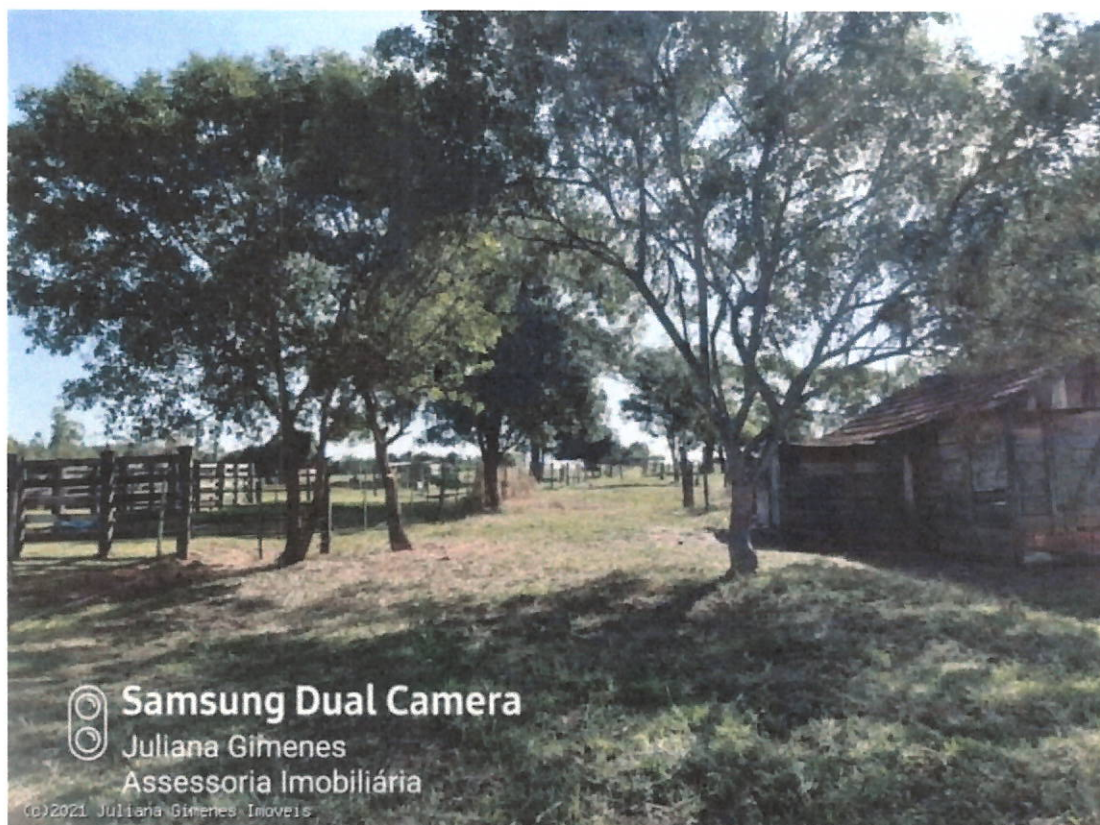
VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 171.300,00

VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 71,37



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

## COMPARATIVO 4



R\$400.000,00

SÍTIO COM 2,5 ALQUEIRES. ÓTIMO PARA DESMEMBRAR. - Paraguaçu  
Paulista, São Paulo  
Lote: 60500,00

SÍTIO COM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, MEDINDO 02 ALQUEIRES E MEIO, TODO CERCADO E PLAINO. ÓTIMA ÁREA PARA DESMEMBRAR EM CHÁCARAS DE RECREAÇÃO. CASO INTERESSE EM COMPRAR 20.000,00 M<sup>2</sup> O PROPRIETÁRIO DESMEMBRA E ENTREGA COM A DOCUMENTAÇÃO REGULARIZADA PARA ESCRITURA, COM VALORES A PARTIR DE (...)

Listado por Juliana Gimenes, Juliana Gimenes Imóveis em Sexta, 25 Junho 2021 [Venda]

VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 160.000,00

VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 66,11



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

## COMPARATIVO 5

Rebeca Mourão Correa

Chat

Último acesso há 3 dias

Verificado com:

Na OLX desde janeiro de 2022

[Ver todos os anúncios](#)



São Paulo Presidente Prudente e região Terrenos, sítios e fazendas Região de Assis Paraguaçu Paulista

R\$ 150.000

Vende chácara 5mil metros<sup>2</sup>

Contém água, luz, árvores frutíferas, documentada e regularizada, localizada dentro da cidade (apenas um trecho de 200 metros de estrada de chão até a entrada da chácara). Contém duas casas sendo 1 principal com 120m<sup>2</sup> e outra com 3 cômodos de 24m<sup>2</sup> (sala, cozinha e banheiro), ainda sem acabamento final.

VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 72.000,00

VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 30,00



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**


**7.3 – CÁLCULO DO VALOR MÉDIO:**

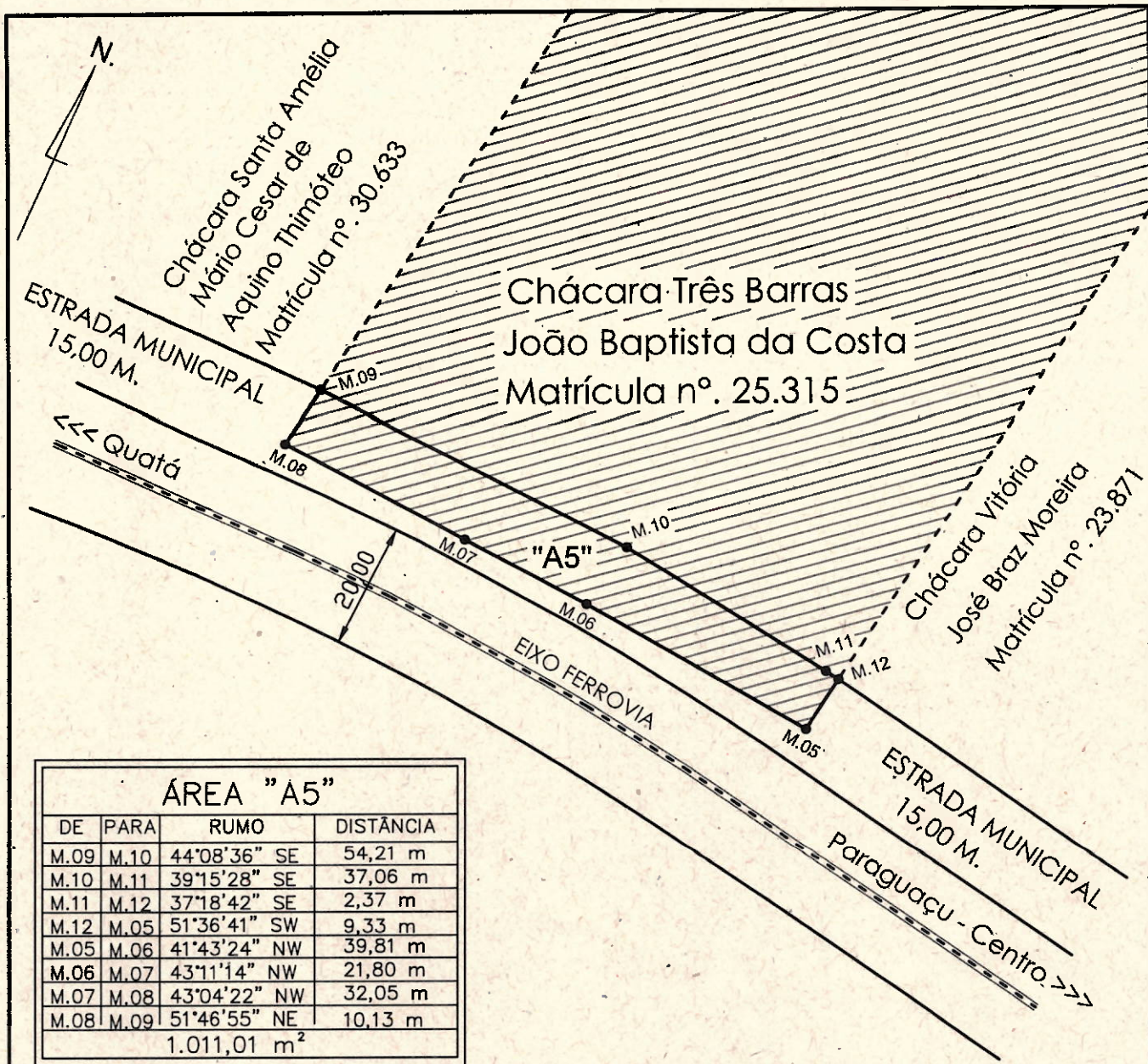
O cálculo do preço médio será feito através da divisão do valor do terreno pela área do mesmo, obtendo assim o valor do M<sup>2</sup> praticado.

AMOSTRA	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VALOR	VALOR/M <sup>2</sup>
1	16.968,00	R\$ 875.000,00	R\$ 51,56
2	6100,00	R\$ 525.000,00	R\$ 86,06
3	10.480,00	R\$ 748.000,00	R\$ 71,37
4	6.050,00	R\$ 400.000,00	R\$ 66,11
5	5.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 30,00
		<b>Σ VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 305,10</b>

**VALOR DO M<sup>2</sup> MÉDIO**

$$(\Sigma \text{VALOR/M}^2) / 5 \Rightarrow \text{R\$ } 305,10 / 5 \Rightarrow \text{R\$ } 61,02$$

  
**Elza Regina Salomão**  
Engenheira Civil – CREA/SP 060139405-6



**ÁREA "A5"**

DE	PARA	RUMO	DISTÂNCIA
M.09	M.10	44°08'36" SE	54,21 m
M.10	M.11	39°15'28" SE	37,06 m
M.11	M.12	37°18'42" SE	2,37 m
M.12	M.05	51°36'41" SW	9,33 m
M.05	M.06	41°43'24" NW	39,81 m
M.06	M.07	43°11'14" NW	21,80 m
M.07	M.08	43°04'22" NW	32,05 m
M.08	M.09	51°46'55" NE	10,13 m
			1.011,01 m <sup>2</sup>

Título: **PLANTA TOPOGRÁFICA**  
 Assunto: **Desapropriação Amigável**

Folha:   
 Formato: **A4**

Imóvel: **"Área - A5" (Matrícula: 25.315 - Parte)**  
 Finalidade: **Ampliação do Sistema Viário**  
 Interessado: **Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
 Local: **Est. Municipal PGP- 080, trecho entre a Vila Priante e o Residencial Ville de France**  
 Município: **Paraguaçu Paulista - São Paulo**  
 Área: **1.011,01 Metros Quadrados**  
 Escala: **1/1.000** Data: **30/08/2022**

*Antônio S. S. S. S.*  
 Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista  
 CNPJ: 48.354.013/0001-95

*Ricardo Barreto*  
 Resp. Téc: **RICARDO MARCÍLIO BARRETO**  
 Técnico Agrimensor - CFT: 27486339897



## MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: "Área - A5" (Chácara Três Barras - Matrícula: 25.315 - Parte)  
Finalidade: Ampliação do Sistema Viário  
Interessado: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista  
Local: Est. Municipal PGP - 080, trecho entre a Vila Priante e o Residencial Ville de France.  
Município: Paraguaçu Paulista - São Paulo  
Área: 1.011,01 Metros Quadrados

### DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Inicia-se no ponto M.09, situado na divisa da Chácara Santana, propriedade de Mário César de Aquino Thimóteo, com a Chácara Três Barras, propriedade de João Baptista da Costa; deste, segue confrontando com a Chácara Três Barras, propriedade de João Baptista da Costa, nos seguintes rumos e distâncias: rumo de  $44^{\circ} 08' 36''$  SE, na distância de 54,21 metros, até o ponto M.10; rumo de  $39^{\circ} 15' 28''$  SE, na distância de 37,06 metros até o ponto M.11; rumo de  $37^{\circ} 18' 42''$  SE, na distância de 2,37 metros, até o ponto M.12; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal PGP-080, no Rumo  $51^{\circ} 36' 41''$  SW, na distância de 9,33 metros até o ponto M.05; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal PGP-080, nos seguintes rumos e distâncias: rumo de  $41^{\circ} 43' 24''$  NW, na distância de 39,81 metros até o ponto M.06; rumo de  $43^{\circ} 11' 14''$  NW, na distância de 21,80 metros, até o ponto M.07; rumo de  $43^{\circ} 04' 22''$  NW, na distância de 32,05 metros, até o ponto M.08; finalmente, deflete à direita e segue confrontando ainda com a Estrada Municipal PGP-080, no rumo de  $51^{\circ} 46' 55''$  NE, na distância de 10,13 metros, até o ponto M.09; ponto inicial da descrição deste perímetro.

O perímetro acima descrito encerra uma área de 1.011,01 metros quadrados.

Paraguaçu Paulista – SP, 30 de Agosto de 2022.

*Ricardo Barreto*

\_\_\_\_\_  
Ricardo Marcílio Barreto  
Res. Tec.: Agrimensor- CFT=27486339897



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

**1 – PROPRIETÁRIO:** João Batista da Costa (Parte da Matrícula n.º 25.315).

**2 - INTERESSADO:** Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista.

**3 - OBJETIVO:** Ampliação de Sistema Viário Urbano em área “Non Aedificandi” e de estrada municipal - PGP- 080.

**4 - MÉTODO AVALIATÓRIO:** Método Comparativo de Dados de Mercado.

**5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Trata-se de uma faixa de terras, parte de um imóvel rural, medindo 1.011,01 m<sup>2</sup> (metros quadrados), situado faceando a faixa de domínio da Estrada de Ferro Sorocabana, invadindo a faixa de domínio da Estrada Municipal – PGP-080 e também a **faixa não edificante** ao longo da faixa de domínio das ferrovias, no município de Paraguaçu Paulista – SP, uma parte da matrícula n.º 25.315, registrado no CRI local, na data de 19 de abril de 2012, no livro 2, Comarca de Paraguaçu Paulista/SP, tendo como coordenadas geográficas para referência, a entrada da propriedade 22°24’06,68” S ; 50°34’40,38”W.

O imóvel foi vistoriado no dia 30 de agosto de 2022.

**5.1- RECURSOS HÍDRICOS:**

A área em análise não apresenta cursos d’água.

**5.2- TOPOGRAFIA:**

O imóvel objeto desta avaliação está situada em área com relevo plano. O terreno encontra-se em nível natural das áreas adjacentes.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**5.3- COBERTURA VEGETAL:**

A vegetação presente no local é resultado de regeneração natural, não constitui vegetação densa, em grama Mato Grosso.

**5.4 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:**

A área da matrícula apresenta uso como chácara de residência simples, a área avaliando é nua e encontra-se sem utilização.

**5.5- OUTROS USOS:**

A área encontra-se sem utilização.

**5.6- BENFEITORIAS:**

O imóvel, objeto desta, não contém benfeitorias, apenas cercamento por arame liso na confrontação com a PGP 080.

**5.7 - OUTRAS INFORMAÇÕES:**

- O imóvel localiza-se em área rural, de característica mista, com formato regular e estreita, solo tipo arenoso, com acesso pela atual estrada municipal PGP 080 e Av. Campo Grande, após alargamento e prolongamento.
- Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com proprietários locais, corretores da região de influência, onde se localiza o imóvel, com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que o preço de mercado atual de imóveis com as mesmas características e localização deste, com altimetria natural, tem sido negociado em média à R\$ 61,00 o metro quadrado.

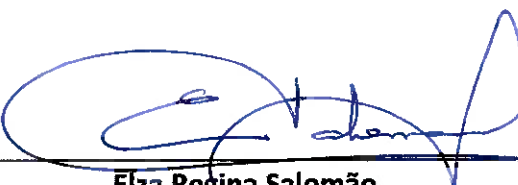


**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**6.0 – VALOR DE MERCADO:**

Com base no exposto, localização, características do local, descrição da área, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural parte da matrícula n.º 25.315 (considerando o valor da terra nua) a razão de R\$ 146.700,00 por alqueire, isto é: R\$ 61,00 por metro quadrado, desta forma, de acordo com a área de 1.011,01 m<sup>2</sup> (um mil e onze metros quadrados e um décimo) apresentada na planta e memorial descritivo, anexos ao processo, podemos definir que o valor do terreno avaliado é **de R\$ 61.671,61 (sessenta e um mil, seiscentos e setenta e um reais e sessenta e um centavos).**

Paraguaçu Paulista, 30 de agosto de 2022.



**Elza Regina Salomão**  
Engenheira Civil – CREA/SP 060139405-6



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**7.0 - ANEXOS:**

**7.1 – FOTOGRAFIAS DA ÁREA 5:**



**FOTO 01 – Vista Frontal da Área 5.**



**FOTO 02 – Vista Lateral da Área 5 (AVANÇANDO SOBRE A PGP – 080).**



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

7.2 – DESCRIÇÃO DOS COMPARATIVOS:

COMPARATIVO 1



R\$875.000,00

SÍTIO COM 7,07 ALQUEIRES. Ótima localização! - PARAGUAÇU PAULISTA, São Paulo Brasil

**Quartos: 3 Banheiros: 3**

SÍTIO COM 7,07 ALQUEIRES, MUITO BEM LOCALIZADO, PRÓXIMO A RODOVIA, ÓTIMO PARA PASTO, COM RIO E MINA, ENERGIA ELÉTRICA, E DUAS RESIDÊNCIAS DE ALVENARIA. VALOR PEDIDO NO ALQUEIRE R\$125.000,00 ACEITA CASA DE MENOR VALOR NA CIDADE DE ASSIS COMO PARTE DE PAGAMENTO.

Listado por Juliana Gimenes, Juliana Gimenes Imóveis em Quarta, 23 Março 2022 [Venda]

VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 123.762,00

VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 51,56



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

## COMPARATIVO 2



R\$525.000,00

**CHÁCARA PRÓXIMA A CIDADE! VENHA CONFERIR!** - Paraguaçu Paulista, São Paulo

**Quartos: 1 Banheiros: 2 Lote: 6100,00**

CHÁCARA LOCALIZADA PRÓXIMA A CIDADE, MEDINDO 6.100,00M<sup>2</sup>, COM VÁRIAS CHÁCARAS VIZINHAS, BENEFICIADA COM UMA CASA DE ALVENARIA COM 01 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, 02 BANHEIROS, FOGÃO A LENHA COM FORNO, POMAR, LAGOA, UM RIOZINHO QUE PASSA NOS FUNDOS DA PROPRIEDADE, ENERGIA ELÉTRICA, POÇO (...)

Listado por Juliana Gimenes, Juliana Gimenes Imóveis em Quinta, 07 Julho 2022 [Venda]

VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 206.544,00

VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 86,06



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

## COMPARATIVO 3



R\$748.000,00

**ÁREA RURAL - ARRENDADA PARA USINA.** - Paraguaçu Paulista, São Paulo  
*Lote: 10.480,00*

ÁREA RURAL MEDINDO 4.4 ALQUEIRES, ARRENDADO PARA USINA, DOCUMENTAÇÃO EM ORDEM. CONSULTE-NOS!

Listado por Juliana Gimenes, Juliana Gimenes Imóveis em Quinta, 11 Agosto 2022 [Venda]

VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 171.300,00

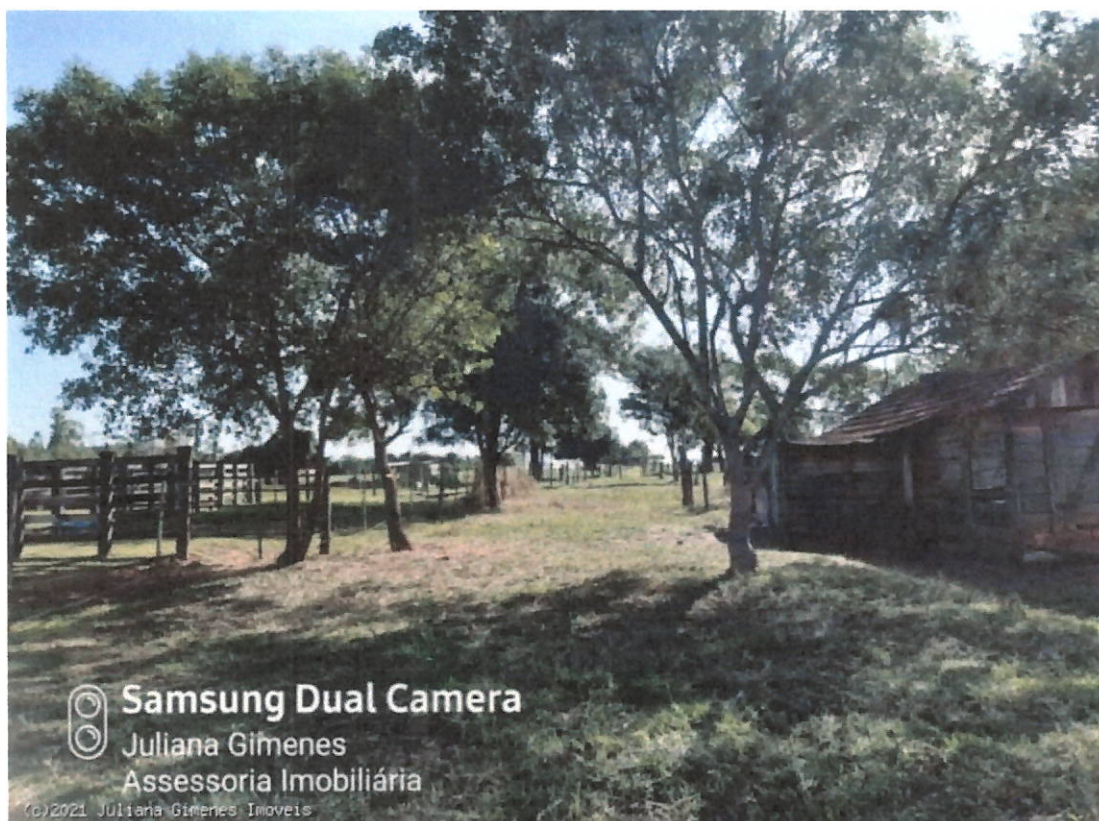
VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 71,37





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

COMPARATIVO 4



R\$400.000,00

SÍTIO COM 2,5 ALQUEIRES. ÓTIMO PARA DESMEMBRAR. - Paraguaçu  
Paulista, São Paulo

**Lote:** 60500,00

SÍTIO COM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, MEDINDO 02 ALQUEIRES E MEIO, TODO CERCADO E PLAINO. ÓTIMA ÁREA PARA DESMEMBRAR EM CHÁCARAS DE RECREAÇÃO. CASO INTERESSE EM COMPRAR 20.000,00 M<sup>2</sup> O PROPRIETÁRIO DESMEMBRA E ENTREGA COM A DOCUMENTAÇÃO REGULARIZADA PARA ESCRITURA, COM VALORES A PARTIR DE (...)

Listado por Juliana Gimenes, Juliana Gimenes Imóveis em Sexta, 25 Junho 2021 [Venda]

VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 160.000,00

VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 66,11



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

## COMPARATIVO 5

**Rebeca Mourão Correa**

Chat

Último acesso há 3 dias

Verificado com:

Na OLX desde janeiro de 2022

**Ver todos os anúncios**



São Paulo Presidente Prudente e região Terrenos, sítios e fazendas Região de Assis Paraguaçu Paulista

**R\$ 150.000**

**Vende chácara 5mil metros<sup>2</sup>**

Contém água, luz, árvores frutíferas, documentada e regularizada, localizada dentro da cidade (apenas um trecho de 200 metros de estrada de chão até a entrada da chácara).

Contém duas casas sendo 1 principal com 120m<sup>2</sup> e outra com 3 cômodos de 24m<sup>2</sup> (sala, cozinha e banheiro), ainda sem acabamento final.

VALOR DO ALQUEIRE = R\$ 72.000,00

VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 30,00





**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**7.3 – CÁLCULO DO VALOR MÉDIO:**

O cálculo do preço médio será feito através da divisão do valor do terreno pela área do mesmo, obtendo assim o valor do M<sup>2</sup> praticado.

AMOSTRA	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VALOR	VALOR/M <sup>2</sup>
1	16.968,00	R\$ 875.000,00	R\$ 51,56
2	6100,00	R\$ 525.000,00	R\$ 86,06
3	10.480,00	R\$ 748.000,00	R\$ 71,37
4	6.050,00	R\$ 400.000,00	R\$ 66,11
5	5.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 30,00
		<b>Σ VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 305,10</b>

**VALOR DO M<sup>2</sup> MÉDIO**

$$(\Sigma \text{VALOR/M}^2) / 5 \Rightarrow \text{R\$ } 305,10 / 5 \Rightarrow \text{R\$ } 61,02$$

**Elza Regina Salomão**  
Engenheira Civil – CREA/SP 060139405-6



## Poder Executivo

### Secretaria de Gabinete-GAP

#### DECRETO Nº. 6.967, DE 5 DE SETEMBRO DE 2022

Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, áreas dos imóveis que especifica, para melhoria do sistema viário e adequação dos limites da faixa de domínio da Estrada Municipal PGP 080 e prolongamento da Avenida Campo Grande, no Município, visando a conclusão das obras de terraplanagem, guias, sarjetas e pavimentação da via.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo, usando de atribuições que são conferidas pela legislação vigente;

Considerando o disposto nos artigos 2º; 5º, alínea "i"; e 6º do Decreto-Lei Federal nº. 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações; e no art. 70, inciso IX, da Lei Orgânica do Município;

Considerando o requerido pela Loteadora Ville de France Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda., nos termos dos Protocolos nºs 1.610, 2.004 e 2.483/2020, nº 2.734/2021 e nºs 1.305 e 1.586/2022, de adequação dos limites da faixa de domínio da Estrada Municipal PGP 080 e prolongamento da Avenida Campo Grande, visando a conclusão das obras de terraplanagem, guias, sarjetas e pavimentação da via, nos termos do projeto do loteamento Residencial Ville de France, aprovado pelo Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018;

Considerando o parecer jurídico exarado em 27 de julho de 2022, pelo Departamento de Assuntos Jurídicos;

#### DECRETA:

Art. 1º Ficam declaradas de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, as áreas dos imóveis descritas abaixo, para melhoria do sistema viário e adequação dos limites da faixa de domínio da Estrada Municipal PGP 080 e prolongamento da Avenida Campo Grande, no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, visando a conclusão das obras de terraplanagem, guias, sarjetas e pavimentação da via, nos termos do projeto do loteamento Residencial Ville de France, aprovado pelo Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018:

I - "Área - A2" (Parte da Matrícula: 11.923)

Finalidade: Ampliação do Sistema Viário

Interessado: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista

Local: Est. Municipal PGP - 080, trecho entre a Vila Prianti e o Residencial Ville de France.

Município: Paraguaçu Paulista - São Paulo

Área: 756,42 m<sup>2</sup>

IMÓVEL : UM TERRENO, designado "Área A2" do projeto de desdobro, no município de Paraguaçu Paulista/SP, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto M.14, situado na divisa do imóvel de Matrícula nº. 23.944, propriedade de "CONSIS" - Construção, Incorporação e Serviço Ltda., de matrícula nº. 23.944, com a propriedade de Emiko Elisa Yoshida; deste, segue confrontando com a propriedade de Emiko Elisa Yoshida, Matrícula nº. 11.923, nos seguintes rumos e distâncias: rumo de 36º 51' 58" SE, na distância de 3,58 metros, até o ponto M.15; rumo de 36º 49'50" SE, na distância de 66,42 metros até o ponto M.16; rumo de 36º 50'43" SE, na distância de 9,14 metros, até o ponto M.17; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal PGP-080, nos seguintes rumos e distâncias: Rumo 87º 35'11" SW, na distância de 11,97 metros até o ponto M.02; rumo de 36º 24'24" NW, na distância de 78,32 metros até o ponto M.03; rumo de 85º 45'56" NE, na distância de 11,03 metros, até o ponto M.14, ponto inicial da descrição deste perímetro. O perímetro acima descrito encerra uma área de 756,42 m<sup>2</sup>.

II - "Área - A5" (Chácara Três Barras - Matrícula: 25.315 - Parte)

Finalidade: Ampliação do Sistema Viário

Interessado: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista

Local: Est. Municipal PGP - 080, trecho entre a Vila Priante e o Residencial Ville de France.

Município: Paraguaçu Paulista - São Paulo



Área: 1.011,01 m<sup>2</sup>

**IMÓVEL:** UM TERRENO, designado "Área A5" do projeto de desdobro, no município de Paraguaçu Paulista/SP, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto M.09, situado na divisa da Chácara Santana, propriedade de Mário César de Aquino Thimóteo, com a Chácara Três Barras, propriedade de João Baptista da Costa; deste, segue confrontando com a Chácara Três Barras, propriedade de João Baptista da Costa, nos seguintes rumos e distâncias: rumo de 44° 08' 36" SE, na distância de 54,21 metros, até o ponto M.10; rumo de 39° 15' 28" SE, na distância de 37,06 metros até o ponto M.11; rumo de 37° 18' 42" SE, na distância de 2,37 metros, até o ponto M.12; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal PGP-080, no Rumo 51° 36' 41" SW, na distância de 9,33 metros até o ponto M.05; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal PGP-080, nos seguintes rumos e distâncias: rumo de 41° 43' 24" NW, na distância de 39,81 metros até o ponto M.06; rumo de 43° 11' 14" NW, na distância de 21,80 metros, até o ponto M.07; rumo de 43° 04' 22" NW, na distância de 32,05 metros, até o ponto M.08; finalmente, deflete à direita e segue confrontando ainda com a Estrada Municipal PGP-080, no rumo de 51° 46' 55" NE, na distância de 10,13 metros, até o ponto M.09, ponto inicial da descrição deste perímetro. O perímetro acima descrito encerra uma área de 1.011,01 metros quadrados.

Parágrafo único. As áreas dos imóveis constam de croqui, memorial descritivo e laudo de avaliação, elaborados pelo Departamento de Urbanismo e Habitação, partes integrantes deste decreto.

Art. 2º Fica o Departamento de Assuntos Jurídicos autorizado a tomar as providências necessárias ao cumprimento do disposto neste decreto, observadas as disposições do Decreto-Lei Federal nº. 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações, em especial a Lei Federal nº 13.867, de 26 de agosto de 2019, que trouxe a opção pela mediação ou pela via arbitral para a definição dos valores de indenização nas desapropriações por utilidade pública, nas condições que especifica.

Art. 3º A urgência da desapropriação de que trata este decreto poderá ser alegada nos respectivos processos judiciais, nos termos do art.15 do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e alterações, para efeito de imediata imissão na posse da área.

Art. 4º As despesas decorrentes da desapropriação prevista neste decreto correrão à conta de dotações orçamentárias consignadas no Orçamento Programa do Município, suplementadas se necessário.

Art. 5º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 5 de setembro de 2022.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)

Prefeito

REGISTRADO nesta Secretaria em livro próprio, na data supra e PUBLICADO por Edital afixado em lugar público de costume.

LÍBIO TAIETTE JÚNIOR

Chefe de Gabinete

(Anexos estarão disponíveis no Portal da Prefeitura, na página de Legislação, no seguinte link:  
<https://eparaguacu.sp.gov.br/legislacao>)