



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Ofício nº PMSS 079/2022

Salvador do Sul, 28 de março de 2022.

Excelentíssimo Senhor
Vereador Henrique Anselmo Kirch
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
SALVADOR DO SUL/RS

Assunto: Apresentação do Projeto de Lei Nº 015/2022.

Senhor Presidente,

Dirigimo-nos a essa Colenda Câmara de Vereadores para apresentar o Projeto de Lei Nº 015/2022, que autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder incentivos à EPB Extrato Pirolenhoso do Brasil Indústria E Comércio LTDA e dá outras providências.

Em seu planejamento, a EPB EXTRATO PIROLENHOSO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA, vem pleitear junto a Prefeitura Municipal de Salvador do Sul, incentivos para implantação de uma unidade fabril.

A EPB EXTRATO PIROLENHO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA tem a missão de disseminar o uso do Extrato Pirolenhoso do Brasil (EPB106) em todos os cultivos do Agro.

A busca por uma agricultura mais natural, saudável, sustentável e mais produtiva, nunca foi tão necessária. Relatórios que analisam a situação da agricultura em todo o mundo alertam que um aumento significativo da produção agrícola atual será necessário para atender à demanda futura por alimentos, já que a população mundial deverá aumentar de 7,3 para 9,7 bilhões até 2050. O extrato pirolenhoso desponta como uma solução sustentável e vital na busca pelo aumento da produtividade, preservando os recursos naturais e o meio ambiente

O Município dispõe da Lei nº 3523 de 24 de novembro de 2020, que versa sobre a política de incentivos ao Desenvolvimento Econômico e Social no Município. Sendo assim, conforme expresso no Projeto de Lei, o Município pretende conceder os incentivos elencados nos incisos IV, VI, VIII da legislação citada acima.



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Segue anexo, requerimento detalhando a apresentação da empresa bem como a sua missão, responsabilidade ambiental, geração de empregos, projetos, memoriais, matrículas e avaliação dos bens.

Ressalta-se, que a atual administração acredita no potencial da empresa, bem com preenche os requisitos elencados na Lei Municipal.

Na expectativa de contar com o apoio desse Legislativo na aprovação deste Projeto de Lei, subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

MARCO AURÉLIO ECKERT
Prefeito Municipal



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

PROJETO DE LEI Nº 015 DE 28 DE MARÇO DE 2022.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder incentivos à empresa EPB Extrato Pirolenhoso do Brasil Indústria E Comércio LTDA e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder incentivos à empresa EPB Extrato Pirolenhoso do Brasil Indústria E Comércio LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 33.269.857/0001-60, estabelecida na Rua da Integração, S/N, Bairro Prosperidade, na cidade de Salvador do Sul – RS, nos estritos termos e condições previstas nesta Lei.

Art. 2º O incentivo a que se refere o art. 1º desta lei é com base nos incisos IV, VI, VIII do art. 3º da Lei nº 3523 de 24 de novembro de 2020:

I – Doação de quatro imóveis, situados no Loteamento Prosperidade, assim descritos:

Lote 05 - Quadra L – Matrícula 56.904, Livro Nº 2-RG

Um terreno, com área de **3.600,00m²**, sem benfeitorias, situado na Rua da Integração, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua das Indústrias, Rua do Trabalho, Rua da Confiança e Rua da Integração, distante 74,00 metros, ao sul da esquina formada por estas últimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, na extensão total de 90,00 metros, confronta: em 30,00 metros com Lote 04 da Quadra L, em 30,00 metros com Lote 03 da Quadra L, e, em 30,00 metros com Lote 02 da Quadra L; a **OESTE**, na extensão total de 40,00 metros, confronta em 20,00 metros, com Lote 11 da Quadra L, e, em 20,00 metros, com Lote 10 da Quadra da L; ao **SUL**, na extensão total de 90,00 metros, confronta: em 30,00 metros com Lote 08 da Quadra L, em 30,00 metros com Lote 07 da Quadra L, e, em 30,00 metros com Lote 06 da Quadra L; e, a **LESTE**, na extensão de 40,00 metros, confronta com Rua da Integração, onde faz frente.

Lote 06 - Quadra L – Matrícula 56.905, Livro Nº 2-RG

Um terreno, com área de **1.786,45m²**, sem benfeitorias, situado na Rua da Integração, lado par, esquina Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua das Indústrias, Rua do Trabalho, Rua da Confiança e Rua da Integração, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 05 da Quadra L; a **OESTE**, na extensão de 62,65 metros, confronta com Lote 07 da Quadra L; ao **SUL**, na extensão de 22,80 metros, confronta com Rua das Indústrias; a **SUDESTE**, em trecho curvilíneo convexo, na extensão de 13,23 metros, confronta com Rua das Indústrias; e, a **LESTE**, na extensão de 49,02 metros, confronta com Rua da Integração.

Lote 07 - Quadra L – Matrícula 56.906, Livro Nº 2-RG

Um terreno, com área de **1.958,20m²**, sem benfeitorias, situado na Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua do Trabalho, Rua da Confiança, Rua da Integração e Rua das Indústrias, distante 36,03 metros, a oeste da esquina formada por estas últimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 05 da Quadra L; a **OESTE**, na extensão de 67,90



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

metros, confronta com Lote 08 da Quadra L; ao **SUL**, na extensão de 30,45 metros, confronta com Rua das Indústrias, onde faz frente; e, a **LESTE**, na extensão de 62,65 metros, confronta com Lote 06 da Quadra L.

Lote 08 - Quadra L- Matrícula 56.907, Livro N° 2-RG

Um terreno, com área de **2.107,28m²**, sem benfeitorias, situado na Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua do Trabalho, Rua da Confiança, Rua da Integração e Rua das Indústrias, distante 66,48 metros, a oeste da esquina formada por estas últimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 05 da Quadra L; a **OESTE**, na extensão total de 73,10 metros, confronta, em 15,00 metros com Lote 10 da Quadra L, e, em 58,10 metros, com Lote 09 da Quadra L; ao **SUL**, na extensão de 30,16 metros, confronta com Rua das Indústrias, onde faz frente; e, a **LESTE**, na extensão de 67,90 metros, confronta com Lote 07 da Quadra L.

II - execução, no todo ou em parte, dos serviços de terraplanagem e infraestrutura do terreno, necessários à implantação ou ampliação pretendida, preferencialmente, com máquinas públicas;

III - isenção, por até cinco anos, do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre imóvel, desde que nele os proprietários, locatários ou arrendatários, executem projetos de instalação ou expansão de atividades econômicas;

Art. 3º Para fins legais, fica avaliado os Lotes a que se refere o inciso I do art. 2º em R\$ 1.625.000,00 (um milhão, seiscentos e vinte e cinco mil), conforme Laudo Técnico de Avaliação.

Art. 4º Caso a empresa, não cumpra com as obrigações previstas no processo administrativo ou tenha suas atividades encerradas, sem justificativa avaliada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e acolhida pelo Executivo Municipal, será procedido a reversão da doação e a aplicação das penalidades previstas na Lei Municipal 3523 de 24 de novembro de 2020.

Art. 5º O imóvel descrito no inciso I do art. 2º será destinado à instalação da empresa, revertendo ao patrimônio do Município caso lhes sejam dada destinação diversa.

Art. 6º Para fazer jus ao incentivo, a empresa deverá cumprir fielmente as regras estabelecidas na Lei Municipal nº 3523 de 24 de novembro de 2020.

Art. 7º As despesas com escritura e averbação no Registro de Imóveis correrão por conta do donatário.



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

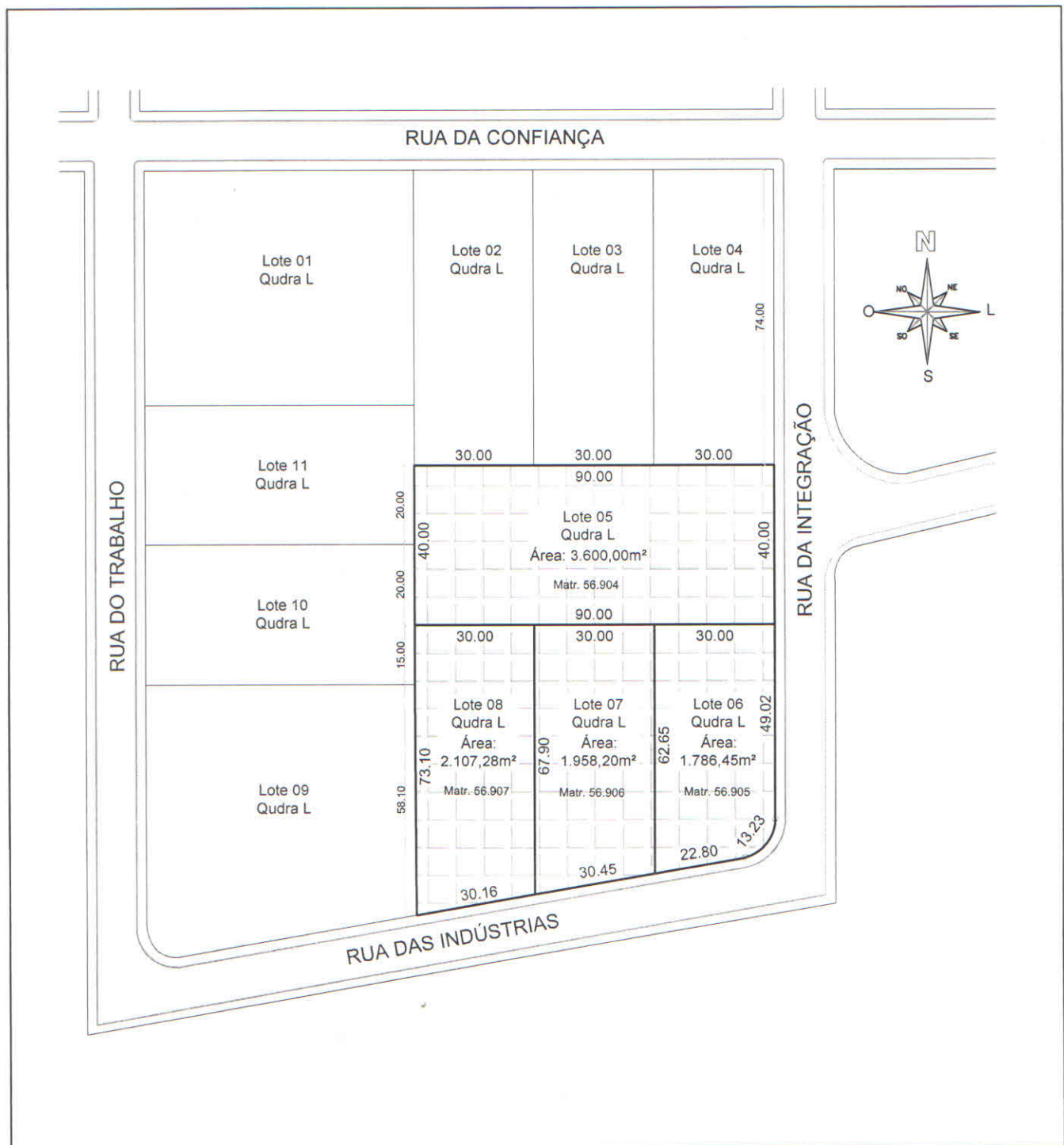
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SALVADOR DO SUL, 28 DE MARÇO DE 2022.

MARCO AURÉLIO ECKERT
Prefeito Municipal

MUN. DE SALVADOR DO SUL
PRADO EM 18.04.2022
unanimidade
____ VOTOS FAVORÁVEIS
____ VOTOS CONTRÁRIOS
____ ABSTENÇÕES.
Hermes Kof 15

PROTOCOLADO	
DATA	<u>31.03.2022</u>
HORA	<u>15h22</u>
<u>Kamille</u>	
AS	FUNÇÃO RIG

SANCIONADO
19/04/22
PREFEITO MUNICIPAL



**Município de
Salvador do Sul**

TÍTULO:

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

ÁREA: 9.451,93m²

ESCALA:
1:1500

DATA:
MARÇO/2022

OBJETIVO:

DOAÇÃO DE IMÓVEIS

PRANCHA:

ÚNICA

LOCAL:

RUA DA INTEGRAÇÃO E RUA DAS INDÚSTRIAS, BAIRRO PROSPERIDADE, SALVADOR DO SUL

PROPRIETÁRIO:

MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL

IMÓVEL:

URBANOS - MATRÍCULAS N° 56.904, 56.905, 56.906 e 56.907, LVR N° 2-RG - MONTENEGRO

DESENHO:

TN

RESP. TOPOGRAFIA:

RESP. TÉCNICO:

Eng° Julio Cesar Thiesen
Crea-RS : 126801



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL, CNPJ: 87.860.763/0001-90.
LOCAL: Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS.
OBJETIVO: O presente memorial descreve quatro imóveis urbanos, pertencentes ao loteamento Prosperidade, atualmente inseridos na matrícula nº 53.914, Livro Nº 2-RG, do Registro de Imóveis de Montenegro, para fins de doação.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Lote 05 - Quadra L – Matrícula 56.904, Livro Nº 2-RG

Um terreno, com área de **3.600,00m²**, sem benfeitorias, situado na Rua da Integração, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua das Indústrias, Rua do Trabalho, Rua da Confiança e Rua da Integração, distante 74,00 metros, ao sul da esquina formada por estas últimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, na extensão total de 90,00 metros, confronta: em 30,00 metros com Lote 04 da Quadra L, em 30,00 metros com Lote 03 da Quadra L, e, em 30,00 metros com Lote 02 da Quadra L; a **OESTE**, na extensão total de 40,00 metros, confronta em 20,00 metros, com Lote 11 da Quadra L, e, em 20,00 metros, com Lote 10 da Quadra da L; ao **SUL**, na extensão total de 90,00 metros, confronta: em 30,00 metros com Lote 08 da Quadra L, em 30,00 metros com Lote 07 da Quadra L, e, em 30,00 metros com Lote 06 da Quadra L; e, a **LESTE**, na extensão de 40,00 metros, confronta com Rua da Integração, onde faz frente.

Lote 06 - Quadra L – Matrícula 56.905, Livro Nº 2-RG

Um terreno, com área de **1.786,45m²**, sem benfeitorias, situado na Rua da Integração, lado par, esquina Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua das Indústrias, Rua do Trabalho, Rua da Confiança e Rua da Integração, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 05 da Quadra L; a **OESTE**, na extensão de 62,65 metros, confronta com Lote 07 da Quadra L; ao **SUL**, na extensão de 22,80 metros, confronta com Rua das Indústrias; a **SUDESTE**, em trecho curvilíneo convexo, na extensão de 13,23 metros, confronta com Rua das Indústrias; e, a **LESTE**, na extensão de 49,02 metros, confronta com Rua da Integração.

Lote 07 - Quadra L – Matrícula 56.906, Livro Nº 2-RG

Um terreno, com área de **1.958,20m²**, sem benfeitorias, situado na Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua do Trabalho, Rua da Confiança, Rua da Integração e Rua das Indústrias, distante 36,03 metros, a oeste da esquina formada por estas últimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 05 da Quadra L; a **OESTE**, na extensão de 67,90 metros, confronta com Lote 08 da Quadra L; ao **SUL**, na extensão de 30,45 metros, confronta com Rua das Indústrias, onde faz frente; e, a **LESTE**, na extensão de 62,65 metros, confronta com Lote 06 da Quadra L.



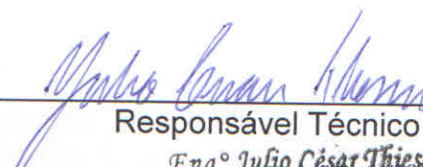
Município de Salvador do Sul

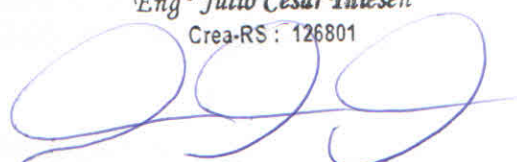
Estado do Rio Grande do Sul

Lote 08 - Quadra L – Matrícula 56.907, Livro N° 2-RG

Um terreno, com área de **2.107,28m²**, sem benfeitorias, situado na Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua do Trabalho, Rua da Confiança, Rua da Integração e Rua das Indústrias, distante 66,48 metros, a oeste da esquina formada por estas últimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 05 da Quadra L; a **OESTE**, na extensão total de 73,10 metros, confronta, em 15,00 metros com Lote 10 da Quadra L, e, em 58,10 metros, com Lote 09 da Quadra L; ao **SUL**, na extensão de 30,16 metros, confronta com Rua das Indústrias, onde faz frente; e, a **LESTE**, na extensão de 67,90 metros, confronta com Lote 07 da Quadra L.

Salvador do Sul/RS, 16 de março de 2022.


Responsável Técnico
Engº Julio César Thiesen
Crea-RS: 126801


Marco Aurélio Eckert
Prefeito Municipal
Município de Salvador do Sul

Consulta Pública ao CGCTE RS

Situação na data: 06/03/2022

Identificação			
CAD ICMS	221/0015787		
CNPJ	33.269.857/0001-60		
Razão Social	EPB EXTRATO PIROLENHOSO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA		
Nome	EPB BRASIL		
Fantasia			
Endereço			
Logradouro	RUA INTEGRACAO		
Número	S/N	Complemento	ESQ R INDUSTRIA
Bairro/Distrito			
Município	SALVADOR DO SUL	U.F.	RS
CEP	95750-000	Telefone	
Informações Complementares			
Enquadramento Empresa	SIMPLES NACIONAL	Delegacia da Receita Estadual	4ª DRE - NOVO HAMBURGO
Natureza Jurídica	2062 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA		
CNAE Fiscal Principal	2029-1/00 - FABRICACAO DE PRODUTOS QUIMICOS ORGANICOS NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE		
CNAE Fiscal	4623-1/08 - COMERCIO ATACADISTA DE MATERIAS-PRIMAS AGRICOLAS COM ATIVIDADE DE FRACIONAMENTO E ACONDICIONAMENTO ASSOCIADA		
CNAE Fiscal	4729-6/99 - COMERCIO VAREJISTA DE PRODUTOS ALIMENTICIOS EM GERAL OU ESPECIALIZADO EM PRODUTOS ALIMENTICIOS NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE		
Data Abertura	04/03/2022	Motivo Inclusão	INCLUSAO
Data Baixa		Motivo Baixa	
Situação Cadastral Vigente ⁽¹⁾	HABILITADO		
CAE			

431010000 - adubos (fertilizantes) de origem animal ou veg

712079990 - Outros

804030000 - OUTROS FORNECIMENTOS DE ALIMENTACAO

OBSERVAÇÃO: Os dados acima estão baseados em informações fornecidas pelos próprios contribuintes cadastrados. Não valem como certidão de sua efetiva existência de fato e de direito, não são oponíveis à Fazenda e nem excluem a responsabilidade tributária derivada de operações com eles ajustadas.

(1) Situação Cadastral Vigente refere-se tão somente ao Cadastro de Contribuintes do Estado do Rio Grande do Sul (Inscrição Estadual).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA FAZENDA
RECEITA ESTADUAL

Certidão de Situação Fiscal nº 0019133726

Identificação do titular da certidão:

Nome: EPB EXTRATO PIROLENHOSO DO BRASIL IND E COM LT
Endereço: RUA INTEGRACAO, S/N, ESQ R INDUSTRIA
SALVADOR DO SUL - RS
CNPJ: 33.269.857/0001-60

Certificamos que, aos 23 dias do mês de **MARÇO** do ano de **2022**, revendo os bancos de dados da Secretaria da Fazenda, o titular acima enquadra-se na seguinte situação:

CERTIDAO NEGATIVA

Descrição dos Débitos/Pendências:

Esta certidão NÃO É VÁLIDA para comprovar;

a) a quitação de tributos devidos mensalmente e declarados na Declaração Anual de Simples Nacional (DASN) e no Programa Gerador do Documento de Arrecadação do Simples Nacional (PGDAS-D) pelos contribuintes optantes pelo Simples Nacional;

b) em procedimento judicial e extrajudicial de inventário, de arrolamento, de separação, de divórcio e de dissolução de união estável, a quitação de ITCD, Taxa Judiciária e ITBI, nas hipóteses em que este imposto seja de competência estadual (Lei nº 7.608/81).

No caso de doação, a Certidão de Quitação do ITCD deve acompanhar a Certidão de Situação Fiscal.

Esta certidão constitui-se em meio de prova de existência ou não, em nome do interessado, de débitos ou pendências relacionados na Instrução Normativa nº 45/98, Título IV, Capítulo V, 1.1.

A presente certidão não elide o direito de a Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul proceder a posteriores verificações e vir a cobrar, a qualquer tempo, crédito que seja assim apurado.

Esta certidão é válida até 21/5/2022.

Certidão expedida gratuitamente e com base na IN/DRP nº 45/98, Título IV, Capítulo V.

Autenticação: 0029119632

A autenticidade deste documento deverá ser confirmada em <https://www.sefaz.rs.gov.br>.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: EPB EXTRATO PIROLENHOSO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
(MATRIZ E FILIAIS)
CNPJ: 33.269.857/0001-60
Certidão nº: 9335035/2022
Expedição: 23/03/2022, às 10:49:02
Validade: 19/09/2022 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **EPB EXTRATO PIROLENHOSO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **33.269.857/0001-60**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

Assinatura manuscrita em tinta azul, consistindo de uma letra 'S' estilizada e fluida.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: EPB EXTRATO PIROLENHOSO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
CNPJ: 33.269.857/0001-60

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:45:51 do dia 23/03/2022 <hora e data de Brasília>.

Válida até 19/09/2022.

Código de controle da certidão: **6CF1.3FAC.F2F8.5DBF**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Município de Salvador do Sul
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
Certidão Negativa de Débitos - Geral

Certidão Ano/Número: 2022/259

Dados do Contribuinte

Razão Social: EPB EXTRATO PIROLENHOSO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO
CNPJ: 33.269.857/0001-60
Endereço: RUA INTEGRACAO, S/N
Complemento:
Bairro: PROSPERIDADE
Cidade: SALVADOR DO SUL
Estado: RS
CEP: 95750-000

É CERTIFICADO, para os devidos fins de direito, que inexistem débitos com a Secretaria Municipal de Gestão e Finanças em relação ao contribuinte acima identificado, até a presente data, por qualquer título, ressalvado o direito da Secretaria Municipal de Gestão e Finanças Fazenda cobrar qualquer dívida, ou importância, que venha a ser apurada ou considerada devida.

A sua validade está condicionada a verificação na internet, no site www.salvadoridosul.rs.gov.br (portal prefeitura 24 horas), ou na Secretaria Municipal de Gestão e Finanças de Salvador do Sul - RS.

Dígito Verificador: 5189

Certidão emitida em: 29/03/2022

Com validade até: 28/04/2022

Data impressão: 29/03/2022 - 09:56

<http://201.159.53.130:8080/multi24/sistemas/portal/>

Av Duque de Caxias, 422 - CEP: 95750-000 - Centro - SALVADOR DO SUL - RS

Fone/Fax: (51)36381221 - Email: tributos@salvadoridosul.rs.gov.br



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DA 4ª REGIÃO
CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL

2346078

CERTIFICAMOS, na forma da lei, que, consultando os sistemas processuais abaixo indicados, **NÃO CONSTAM**, até a presente data e hora, **PROCESSOS** de classes CÍVEIS em tramitação contra:

EPB EXTRATO PIROLENHOSO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
OU
CNPJ n. 33269857/0001-60

Certidão emitida em: 29/03/2022 às 10:34:03 (data e hora de Brasília)

Observações:

a) A autenticidade desta certidão poderá ser verificada, no prazo de 90 (noventa) dias, por qualquer interessado no site do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO endereço <http://www.trf4.jus.br/autenticidade>, por meio do código de validação abaixo;

b) A pesquisa realizada com base no CPF informado abrange processos em que o titular ou seu eventual espólio figure como parte;

c) Nos casos do § 1º do art. 4º da Resolução n. 680/2020 (CPF não informado), o nome indicado para a consulta será de responsabilidade do solicitante da certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário;

d) Certidão expedida gratuitamente e nos termos da Resolução CNJ n. 121/2010 e da Resolução CJF n. 680/2020;

e) Certidão emitida em consulta às seguintes bases de dados (data e hora de Brasília):

Tribunal Regional Federal da 4ª Região (Processo Eletrônico) até 28/03/2022 às 20:00
Tribunal Regional Federal da 4ª Região (Processo Papel) até 28/03/2022 às 20:00
JF Paraná (Processo Eletrônico) até 28/03/2022 às 23:30
JF Paraná (Processo Papel) até 28/03/2022 às 20:30
JF Rio Grande do Sul (Processo Eletrônico) até 28/03/2022 às 23:30
JF Rio Grande do Sul (Processo Papel) até 28/03/2022 às 21:30
JF Santa Catarina (Processo Eletrônico) até 28/03/2022 às 21:30
JF Santa Catarina (Processo Papel) até 28/03/2022 às 20:30

f) Certidão unificada do 1º e 2º graus da Justiça Federal da 4ª Região.

NÚMERO DE CONTROLE: 2346078
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: 3781637089



9

[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 33.269.857/0001-60

Razão Social: BRAZIL ECOPYROLYSIS PRODUCTS COMERCIO LT

Endereço: AV GRACA ARANHA 19 SL1103 / CENTRO / RIO DE JANEIRO / RJ / 20030-002

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 24/03/2022 a 22/04/2022

Certificação Número: 2022032402161492869821

Informação obtida em 29/03/2022 10:17:25

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO
33.269.857/0001-60
MATRIZ

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO
CADASTRAL

DATA DE ABERTURA
05/04/2019

NOME EMPRESARIAL
EPB EXTRATO PIROLENHOSO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)
EPB BRASIL

PORTE
EPP

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
20.29-1-00 - Fabricação de produtos químicos orgânicos não especificados anteriormente

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
02.10-1-08 - Produção de carvão vegetal - florestas plantadas
46.19-2-00 - Representantes comerciais e agentes do comércio de mercadorias em geral não especializado
46.23-1-08 - Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas com atividade de fracionamento e acondicionamento associada
47.29-6-99 - Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente
70.20-4-00 - Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica
72.10-0-00 - Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais
74.90-1-99 - Outras atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO
R INTEGRACAO

NÚMERO
S/N

COMPLEMENTO
QUADRAESQ. RUA INDUSTRIA

CEP
95.750-000

BAIRRO/DISTRITO
PROSPERIDADE

MUNICÍPIO
SALVADOR DO SUL

UF
RS

ENDEREÇO ELETRÔNICO
EPB.SONIA@GMAIL.COM

TELEFONE
(21) 2544-2284

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)

SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA

DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
05/04/2019

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL

DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia 29/03/2022 às 14:35:45 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Montenegro
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO
Narciso Aldana - Oficial

Página 1 de 1

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 16 de fevereiro de 2022
CNM: 10023.2.0056906-16

FLS.	MATRÍCULA
01	56.906

IMÓVEL - UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de 1.958,20m², correspondente ao Lote 07 da Quadra L do Loteamento Prosperidade, situado na Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul, neste Estado, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua do Trabalho, Rua da Confiança, Rua da Integração e Rua das Indústrias, distante 36,03m a oeste da esquina formada por estas últimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 30,00m, com Lote 05 da Quadra L; a OESTE, na extensão de 67,90m, com Lote 08 da Quadra L; ao SUL, na extensão de 30,45m, com a Rua das Indústrias, onde faz frente; e, a LESTE, na extensão de 62,65m, com Lote 06 da Quadra L. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 87.860.763/0001-90, com sede na Avenida Duque de Caxias nº 422, na cidade de Salvador do Sul, neste Estado. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 53.914 do Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis. Emol: R\$21,90. Processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Selo Digital: 0370.03.2200001.01755 = Nihil - 0370.01.2100003.01744 = Nihil. Título Protocolado no Lº 1-W, nº 232.388 em 14 de fevereiro de 2022. TE

O Oficial:

Narciso Aldana

AV.1-56.906 - Montenegro, 16 de fevereiro de 2022. A presente matrícula foi aberta, em razão do registro do loteamento no R.7-53.914 e requerimento datado em 12 de novembro de 2021 e devidamente assinado por Marco Aurélio Eckert - Prefeito Municipal. O Loteamento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Salvador do Sul em 12 de novembro de 2021 (Protocolo nº 1317/2021), memorial descritivo com a descrição dos lotes, ART nº 10475678 do responsável técnico Engenheiro Civil Júlio César Theisen - CREA-RS, registro RS126801, e demais documentação na forma da legislação vigente. Emol: R\$39,30. Processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Selo Digital: 0370.04.2200002.02089 = Nihil - 0370.01.2100003.01745 = Nihil. Título Protocolado no Lº 1-W, nº 232.388, em 14 de fevereiro de 2022. TE

O Oficial:

Narciso Aldana



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100230 53 2022 00007020 78

Montenegro-RS, 22 de fevereiro de 2022.

Total: R\$25,00

Selos: Certidão 1 página: R\$9,70 (0370.02.2200001.03409 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: R\$10,00 (0370.02.2200001.03408 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0370.01.2100003.02242 = Nihil)

NARCISO ALDANA - OFICIAL
RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituto
ANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituta
JUDITH ALDANA FELL - Escrevente Autorizada
TIAGO ENDRES - Escrevente Autorizado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Montenegro
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO
Narciso Aldana - Oficial

Página 1 de 1

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 16 de fevereiro de 2022
CNM: 10023.2.0056907-13

FLS.

01

MATRÍCULA

56.907

IMÓVEL - UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de 2.107,28m², correspondente ao Lote 08 da Quadra L do Loteamento Prosperidade, situado na Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul, neste Estado, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua do Trabalho, Rua da Confiança, Rua da Integração e Rua das Indústrias, distante 66,48m a oeste da esquina formada por estas últimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 30,00m, com Lote 05 da Quadra L; a OESTE, na extensão total de 73,10m, confronta: em 15,00m com Lote 10 da Quadra L e, em 58,10m com Lote 09 da Quadra L; ao SUL, na extensão de 30,16m, com a Rua das Indústrias, onde faz frente; e, a LESTE, na extensão de 67,90m, com Lote 07 da Quadra L.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 87.860.763/0001-90, com sede na Avenida Duque de Caxias nº 422, na cidade de Salvador do Sul, neste Estado. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 53.914 do Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis. Emol: R\$21,90. Processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Selo Digital: 0370.03.2200001.01757 = Nihil - 0370.01.2100003.01747 = Nihil. Título Protocolado no Lº 1-W, nº 232.388 em 14 de fevereiro de 2022. TE

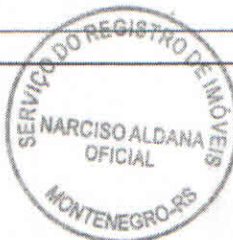
O Oficial:

Narciso Aldana

AV.1-56.907 - Montenegro, 16 de fevereiro de 2022. A presente matrícula foi aberta em razão do registro do loteamento no R.7-53.914 e requerimento datado em 12 de novembro de 2021 e devidamente assinado por Marco Aurélio Eckert - Prefeito Municipal. O Loteamento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Salvador do Sul em 12 de novembro de 2021 (Protocolo nº 1317/2021), memorial descritivo com a descrição dos lotes, ART nº 10475678 do responsável técnico Engenheiro Civil Júlio César Theisen - CREA-RS, registro RS126801, e demais documentação na forma da legislação vigente. Emol: R\$39,30. Processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Selo Digital: 0370.04.2200002.02090 = Nihil - 0370.01.2100003.01748 = Nihil. Título Protocolado no Lº 1-W, nº 232.388, em 14 de fevereiro de 2022. TE

O Oficial:

Narciso Aldana



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100230 53 2022 00007021 59

Montenegro-RS, 22 de fevereiro de 2022.

Total: R\$25,00

Selos: Certidão 1 página: R\$9,70 (0370.02.2200001.03411 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: R\$10,00 (0370.02.2200001.03410 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0370.01.2100003.02243 = Nihil)

NARCISO ALDANA - OFICIAL
RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituto
ANÁ CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituta
JUDITH ALDANA FELL - Escrevente Autorizada
TIAGO ENDRES - Escrevente Autorizado



Porto Alegre, 25 de março de 2022.

Informação nº 899/2022

Interessado: Município de Salvador do Sul/RS – Poder Executivo.
Consultante: Stephano Mombach, Assessor.
Destinatário: Prefeito Municipal.
Consultores: Vanderlei Salazar Fagundes da Rocha e Armando Moutinho Perin.
Ementa: Incentivos para empresas buscando o desenvolvimento econômico do Município. Lei local. Necessidade. O art. 174, da CR, estabelece que o Estado, como agente normativo e regulador da atividade econômica, exercerá, na forma da lei, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento, sendo este determinante ao setor público e indicativo para o privado. Nesse passo, quanto ao aspecto material, o Projeto de Lei s/nº não padece de vícios que a tornem inconstitucional. Questões pontuais relativas ao diploma legal que dizem respeito ao mérito da Gestão afasta a competência desta Consultoria. Considerações.

Por meio de consulta escrita, registrada sob nº 16.556/2022, é solicitada análise da seguinte questão:

Solicito Parecer no Projeto de lei que versa sobre a concessão de incentivos à empresa Brazil Ecoplyrolysis Products Comércio, Exportação e Importação LTDA em conformidade com a Lei Municipal nº 3523 de 24 de novembro de 2020. Salientamos que foi realizado avaliação do bem por perito contratado, a empresa forneceu a documentação requisitada na Lei. o Conselho CONDECOM (de caráter consultivo, propositivo, deliberativo e fiscalizador) opinou pelo indeferimento do Incentivo. (sic)

Passamos a considerar.

1. Primeiramente, cabe consignar que esta Consultoria não tem competência para analisar o mérito das decisões da Gestão, tampouco sugerir como proceder administrativamente em relação aos pedidos de benefícios protocolados.



Neste ponto, a decisão sobre a concessão de benefícios para empresas cabe ao Gestor, a partir da análise do Conselho Municipal do Desenvolvimento Econômico - CONDECOM e do órgão jurídico do Município, precipuamente se os critérios preestabelecidos na Lei Municipal nº 3.523/2020, que "Dispõe sobre política de incentivos ao Desenvolvimento Econômico e Social no Município, e dá outras providências", estão sendo observados no Projeto de Lei trazido a lume.

2. Não obstante eventuais discussões que possam surgir sobre a concessão do benefício objeto do Projeto de Lei s/nº, é curial uma análise à luz da Constituição da República de 1988.

De acordo com o art. 174, da CR, o Estado, como agente normativo e regulador da atividade econômica, exercerá, na forma da lei, as funções de fiscalização, **incentivo** e planejamento, sendo este determinante ao setor público e indicativo para o privado. Trata-se de uma intervenção estatal indireta na economia, tanto por meio da criação de normas, quanto pela regulação pública sobre os agentes de mercado. Contudo, quaisquer das formas previstas para que essa intervenção aconteça dependerão da forma disciplinada em lei.

Em comentário ao dispositivo constitucional destacado acima, Ferreira esclarece:

No âmbito da fiscalização, o Estado cria estruturas administrativas especializadas para acompanhar o funcionamento de todas as espécies de processos econômicos desenvolvidas no mercado nacional. Nessa função normativa, o Estado deve atender a objetividade econômica operacional da atividade empresarial, exercendo sempre o poder de polícia na forma da CF e legislação infraconstitucional, assegurado o devido processo administrativo previsto no inciso LV do art. 5º da Carta Magna.

No âmbito do incentivo, o Estado exerce uma função reguladora que auxilia a formulação de processos de desenvolvimento econômico dos setores empresariais e de categorias de empresas. Para atuar na intervenção ordenadora do processo econômico, o Estado deve executar ações públicas especiais, seja por meio de políticas de incentivos fiscais, seja pelo financiamento empresarial para aperfeiçoar a eficiência do uso de recursos e insumos, alavancando sustentabilidade econômica das empresas e o aprimoramento dos processos de inovação nos mercados.

Por fim, no âmbito do planejamento, o Estado precisa executar planos econômicos públicos, que são especializados e dirigidos a determinados setores ou espécies de mercado. A CF fez a distinção



entre o caráter determinante e o caráter indicativo dessa espécie de intervenção econômica indireta. Enquanto o planejamento econômico estatal é determinante na atividade empresarial pública, será indicativo na atividade empresarial privada. A distinção deve-se à correlação que há entre o planejamento, a gestão, a natureza dos recursos e a função empresarial da empresa pública e da empresa privada. No planejamento e na gestão empresarial pública as atividades estão vinculadas à ordenação jurídica; já na privada, estão vinculadas à autonomia de vontade do empresário, sócios e acionistas¹.

Com efeito, o objetivo dessa atuação estatal é viabilizar o desenvolvimento econômico, com dois escopos fundamentais: resguardar o mercado das tendências de concentração de riquezas e garantir a realização dos fins da ordem constitucional, propiciando vida digna aos cidadãos e realizando a justiça social por meio dos princípios gerais da atividade econômica, elencados, em especial, no art. 170, da CR. No Brasil, a ordem econômica não possui um caráter dirigista, por parte do Estado, desta forma, o Poder Público só deverá intervir em casos de exceção, para garantir a proteção do mercado e a livre concorrência.

3. Para que o Município cumpra sua função determinada pela CR é mister o planejamento de uma política de incentivo ao desenvolvimento econômico e social, **mediante a edição de lei** que preveja os auxílios que poderão ser prestados às empresas privadas interessadas em se instalar ou ampliar suas atividades no território local. **Em termos genéricos e abstratos, a política local de incentivo ao desenvolvimento econômico, implementada por meio de Lei, com critérios objetivos, isonômicos, devidamente respaldada em dotações orçamentárias ou acompanhados da estimativa do impacto orçamentário e financeiro são autorizadas e incentivadas pelo legislador constituinte, apresentando-se como um instrumento moderno e salutar em prol da geração de emprego e renda, desenvolvimento econômico e social, aumento da arrecadação etc.**

Diante desse contexto, numa análise restrita à materialidade

¹ FERREIRA, Roberto. Arts. 170 a 181. In: Constituição Federal Interpretada artigo por artigo, parágrafo por parágrafo. MACHADO, Costa (Org.); FERRAZ, Anna Candida da Cunha (Coord.). 4ª ed.. São Paulo: Manole, 2013. p. 907-908.



proposta no Projeto de Lei s/nº, não se vislumbra, num primeiro momento, ilegalidade e/ou inconstitucionalidade, pois de acordo com o que dispõe a Lei Municipal nº 3.532/2021, precipuamente acerca do disposto no art. 3º, inciso VI, assim vazados:

Art. 3º. Considerando os critérios elencados no artigo primeiro, os incentivos constituir-se-ão de:

(...)

VI - **doação**, de parte ou da totalidade, **de bem imóvel**, para a implantação ou expansão de atividades econômicas, ou, ainda, a concessão de uso não onerosa de bens imóveis do Município, para instalação ou ampliação de atividades econômicas, pelo período de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por iguais períodos, até o limite de 20 (vinte) anos; (Grifou-se)

4. ISSO POSTO, objetivamente, sob o ponto de vista material, o Projeto de Lei s/nº trazido à lume não padece de vícios que o tornem inconstitucional. Entretanto, diante do que foi colocado na consulta, é mister analisar as razões do indeferimento do pedido pelo CONDECON, já que se trata de órgão consultivo, propositivo, deliberativo e fiscalizador.

Por fim, não é demasiado lembrar que a concessão de benefícios exige cumprimento de obrigações por parte das empresas, sob pena de revogação da benesse. Nesse passo, a doação de ser escriturada com “**cláusula de reversão**”, pois, se a empresa não cumprir com as obrigações que lhe são pertinentes, os imóveis reverterão ao Município.

É a informação.

Documento assinado eletronicamente
Vanderlei Salazar Fagundes da Rocha
OAB/RS nº 58.495

Documento assinado eletronicamente
Armando Moutinho Perin
OAB/RS nº 41.960



Este é um documento eletrônico assinado digitalmente conforme o art. 1º, § 2º, inciso II, da Lei Federal nº 11.419/2006, de 19/12/2006. Para conferência do conteúdo, acesse, o endereço www.borbapauseperin.adv.br/verificador.php ou via QR Code e digite o número verificador: 000967299945012641



SERVIÇO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

SOLICITANTE: MUNICIPIO DE SALVADOR DO SUL
IMÓVEL: RUA "A", LOTES 5 a 8 – PROSPERIDADE – SALVADOR DO SUL(RS)

CP2 ENGENHARIA DIAGNOSTICA E AVALIAÇÕES EIRELI, inscrita no CGCMF sob o nº 22.257.957/0001-50, devidamente registrada no CREA/RS, sob nº 241431, atendendo solicitação para avaliação dos imóveis urbanos, localizados na Rua "A", lotes 5 a 8, bairro Prosperidade em Salvador do Sul (RS) transmite-lhe a resultante dos trabalhos realizados, consubstanciada no Laudo de Avaliação presente, de emissão deste profissional abaixo firmado.

ESCOPO DE TRABALHO

1 - APRESENTAÇÃO DOS IMÓVEIS.

2 - CONCEITUAÇÃO E METODOLOGIA:

- PREMISSAS
- DOCUMENTAÇÃO
- VISTORIA
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

3 - RELACIONAMENTO DOS IMÓVEIS COM O CONTEXTO URBANO:

- CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO
- PERSPECTIVAS DE MERCADO

4 - DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

- DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS TERRENOS
- VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

1 - APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL.



Os imóveis em estudo de avaliação constituem-se dos Lotes 5 a 8, localizados na Rua "A", lado par, bairro Prosperidade, Salvador do Sul.

2 - CONCEITUAÇÃO E METODOLOGIA:

- PREMISSAS
- DOCUMENTAÇÃO
- VISTORIA
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Entendemos oportuno apresentar a este título, os conceitos básicos dos quais vai decorrer a apresentação deste trabalho de avaliação.

O objetivo principal é o valor de mercado para o imóvel em estudo de avaliação.

Ora, por que valor de mercado? Porque todo o relacionamento econômico de nossa vida social é baseado no que chamamos uma economia de livre iniciativa, economia de mercado ou economia capitalista, onde as coisas e serviços têm o sentido de valor relacionado com o *"quanto valem no mercado sob a ótica de uma de suas leis, particularmente, a lei da oferta e da procura"*.

Vamos, também, esquematicamente, registrar o que entendem os economistas por valor de mercado:

"É o valor que as coisas e serviços atingem na livre transação, onde ninguém é obrigado a vender e ninguém é obrigado a comprar, havendo possibilidade de encontro das partes."

sendo a: A NBR 14653-1:2019, em seu subitem 3.44, define valor de mercado como

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Na avaliação de imóveis urbanos, onde são frequentes as transações imobiliárias com características iguais ou semelhantes, tem sido consagrado entre os técnicos, aceito pelos juízes nos tribunais e recomendado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o uso do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Portanto, de idêntica forma, optamos pelo uso do referido método, para obtenção do valor do terreno, tendo para o embasamento do processo avaliatório, realizado minuciosa pesquisa com dados no mercado, baseando-se também nas diretrizes fixadas pela Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos (NBR 14653-2:2011).

2.1 PREMISSAS:

- As informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor do imóvel avaliando, são por premissa de suposta confiabilidade, e foram obtidas de fontes idôneas e merecedoras de fé.
- Não foram feitas por fugirem ao escopo deste trabalho, quaisquer verificações destinadas a constatar a efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre ele incidem quaisquer tipos de ônus, encargos ou restrições.
- Pressupõe-se que as dimensões constantes da documentação apresentada pela consulente estejam corretas e que os títulos de propriedade são bons e válidos, não cabendo à Comissão de Avaliação nem investigação e nem responsabilidade legal, que não sejam as referentes às suas funções específicas.
- Não foi executado no presente trabalho, o serviço de aferição física de dimensões, medidas e áreas do imóvel avaliando, adotando-se aquelas obtidas nos documentos apresentados pelo consulente.

2.2 DOCUMENTAÇÃO:

A documentação compulsada, fornecida pelo consulente, consta das cópias reprográficas das Matrículas nº 56.904, 56.905, 56.906 e 56.907 averbada no Livro Nº 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis de Salvador do Sul.

2.3 VISTORIA:

Em vistoria realizada nos imóveis em apreço, obtivemos dados como: localização, topografia, aproveitamento, acessos, potencial construtivo, etc., que somados a outros obtidos junto à documentação acima descrita e a pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.

2.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório (empenho do avaliador), como com a abrangência da pesquisa de mercado (confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis). Depende, também, do tipo

do bem avaliando, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento estatístico a ser empregado no processo avaliatório.

Os graus de fundamentação e de precisão, que determinam a especificação do trabalho avaliatório, são definidos a partir do critério geral de atribuir graus em ordem numérica crescente (Graus I, II e III), onde o Grau I é o menor.

Assim, as conclusões do presente trabalho, confrontadas com as exigências da NBR 14653-2:2011, em seu item 9.5, permitem seu enquadramento no Grau III de fundamentação e no Grau III de precisão para avaliação dos terrenos.

3 - RELACIONAMENTO DO IMÓVEL COM O

CONTEXTO URBANO:

- CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO
- PERSPECTIVAS DE MERCADO

3.1 CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO:

3.1.1 SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

Os imóveis avaliandos estão situados na Rua "A", sem quarteirão formado, no Bairro Prosperidade em Salvador do Sul.

3.1.2 CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA E SERVIÇOS PÚBLICOS:

Completas, são disponíveis:

- rede de água potável;
- rede de energia elétrica (luz e força);

3.1.3 CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E RELACIONAMENTO URBANO:

Os imóveis em tela situam-se próximos à Estrada Municipal José Specht, conferindo-lhes boas condições de acesso e relacionamento com os demais bairros de Salvador do Sul.

3.1.4 TRADIÇÕES DE USO DO SOLO:

Os estudos realizados na zona de localização dos imóveis avaliandos, indicam como uso predominante as atividades industriais e serviços.

3.2 PERSPECTIVAS DE MERCADO:

3.2.1 POLARIZAÇÃO URBANA:

O imóvel avaliando, em termos de equipamentos do setor terciário de uso imediato, mediato e esporádico, é polarizado pelo próprio local onde se encontra.

3.2.2 MODA IMOBILIÁRIA:

Os estudos realizados na zona de localização do imóvel em apreço indicam que a mesma se constituirá em um dos locais de "Moda Imobiliária", quando concluída a urbanização do novo bairro.

3.2.3 PERSPECTIVAS DE MERCADO:

Salvador do Sul é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, está situado na Serra Gaúcha uma das regiões de maior exploração turística do país.

Salvador do Sul obteve sua emancipação política em 09 de outubro de 1963. Desde então, vem construindo sua trajetória de progresso, amparada especialmente, pela força de sua atividade primária. Seu grande referencial econômico está na avicultura, sendo, atualmente, o maior produtor de ovos e perus do estado do Rio Grande do Sul.

Localiza-se a uma latitude 29°26'18" sul e a uma longitude 51°30'41" oeste altitude 493 metros. Sua área total é de aproximadamente 99,158 km² e sua população estimada em 2018 era de 7.705 habitantes, com densidade demográfica de 0,1 hab/km². Sua distância da capital é de 100 km.

Possui IDH de 0,74 (alto), PIB R\$ 142.925,791 mil e PIB *per capita* de R\$ 20.313,50.

Municípios limítrofes: São Pedro da Serra, São José do Sul, Poço das Antas e Tupandi.

Com base nas informações apresentadas nos itens anteriores e na pesquisa de mercado procedida, entendemos que as perspectivas de absorção, para imóveis similares ao avaliando, serão normais, com atratividade para projetos industriais e serviços.

4 - DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

- DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS TERRENOS
- DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS
- QUADRO RESUMO

4.1 DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS TERRENOS:

4.1.1 DESCRIÇÃO:

Matrícula 56.904:

Um terreno sem benfeitorias, com a superfície de 3.600,00m², correspondente ao Lote 5 da Quadra L do Loteamento Prosperidade, perímetro urbano de Salvador do Sul, neste Estado, situado na Rua da Integração, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa pela Rua da Indústrias, Rua do Trabalho, Rua da Confiança e Rua da Integração, distante 74,00 metros, ao sul da esquina formada por estas ultimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão total de 90,00 metros, confronta em 30,00 metros, com Lote 04 da Quadra L, em 30,00 metros, com Lote 03 da Quadra L, e, em 30,00 metros, com Lote 02 da Quadra L; a OESTE, na extensão total de 40,00 metros, confronta em 20,00 metros, com Lote 11 da Quadra L, e, em 20,00 metros, com Lote 10 da Quadra da L; ao SUL, na extensão total de 90,00 metros, confronta em 30,00 metros, com Lote 08 da Quadra L, em 30,00 metros, com Lote 07 da Quadra L, e, em 30,00 metros, com Lote 06 da Quadra L; e, a LESTE, na extensão de 40,00 metros, confronta com Rua da Integração, onde faz frente.

Matrícula 56.905:

Um terreno sem benfeitorias, com a superfície de 1.786,45m², correspondente ao Lote 06 da Quadra L do Loteamento Prosperidade, situado na Rua da Integração, lado par, esquina Rua das Indústrias, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa por Rua das Indústrias, Rua do Trabalho, Rua da Confiança e Rua da Integração, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 05 da Quadra L; a OESTE, na extensão de 62,65 metros, confronta com Lote 07 da Quadra L; ao SUL, na extensão de 22,80 metros, confronta com Rua da Indústrias; a SUDESTE, em trecho curvilíneo convexo, na extensão de 13,23 metros, com a Rua da Indústrias; e, a LESTE, na extensão de 49,02 metros, confronta com Rua da Integração.

Matrícula 56.906:

Um terreno sem benfeitorias, com a superfície de 1.958,20m², correspondente ao Lote 07 da Quadra L do Loteamento Prosperidade, situado na Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa por Rua do Trabalho, Rua da Confiança, Rua da Integração e Rua das Indústrias, distante 36,03 metros, a oeste da esquina formada por estas ultimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 05 da Quadra L; a OESTE, na extensão de 67,90 metros, confronta com Lote 03 da Quadra L; ao SUL, na extensão de 30,45 metros, confronta com Rua das Indústrias, onde faz frente; e, a LESTE, na extensão de 62,65 metros, confronta com Lote 06 da Quadra L.

Matrícula 56.907:

Um terreno sem benfeitorias, com a superfície de 2.107,28m², correspondente ao Lote 08 da Quadra L do Loteamento Prosperidade, situado na Rua das Indústrias, lado par, Bairro Prosperidade, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, em quarteirão formado de maneira completa por Rua do Trabalho, Rua da Confiança, Rua da Integração e Rua das Indústrias, distante 66,48 metros, a oeste da esquina formada por estas ultimas, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 05 da Quadra L; a OESTE, na extensão total de 73,10 metros, confronta em 15,00 metros com Lote 10 da Quadra L, e, em 58,10 metros, confronta com Lote 09 da Quadra L; ao SUL, na extensão de 30,16 metros, confronta com Rua das Indústrias, onde faz frente; e, a LESTE, na extensão de 67,90 metros, confronta com Lote 07 da Quadra L.

4.1.2 ÁREAS DOS TERRENOS:

Lote nº	Area (m ²)
5	3.600,00
6	1.786,45
7	1.958,20
8	2.107,28

4.1.3 FORMA:

Os terrenos avaliados tem formato de retângulos.

4.1.4 TOPOGRAFIA:

Apresentam topografia plana, com cota de assentamento no nível do logradouro.

4.1.5 REGIME URBANÍSTICO:

Os terrenos avaliados, de acordo com o Plano Diretor de Salvador do Sul, as edificações obedecerão aos seguintes índices de ocupação:

Índice de Aproveitamento = 1,5

Taxa de Ocupação = zonas residenciais – 66,6%.

= zona comerciais e industriais – 75%.

4.1.6 VALOR DO TERRENO: (VT)

a) METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para determinação do valor de mercado do terreno, utilizamos o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", expresso na NBR 14653-1:2001 da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por metodologia científica (modelos de regressão linear, redes neurais artificiais, regressão espacial...) ou através de homogeneização por fatores e critérios.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

b) PESQUISA DE MERCADO:

A NBR 14653-2:2011 estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

Assim, para aplicação do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", fez-se necessário realizar uma pesquisa mercadológica de elementos comparáveis, ou seja, que apresentem similaridade ao terreno avaliando, quanto às suas características econômicas, físicas e de localização, e que, posteriormente, através de um tratamento estatístico adequado (científico ou por fatores), permitiram aferir o seu valor justo e atual de mercado.

A amostra mercadológica utilizada é composta por elementos paradigmas ao avaliando, transacionados e ofertados nas cercanias ou situados em zonas com características semelhantes.

A seguir, apresentaremos os elementos da amostra:

DADOS COLHIDOS:

Dados	Valor R\$	AreaTotal m²	Unit. R\$/m²	Endereco	Bairro	Fonte
1	R\$ 125.000,00	336,00	R\$ 372,02	Rua Bela Vista	Bela Vista	Guia de ITBI 439/2023
2	R\$ 110.000,00	384,85	R\$ 285,83	Rua Anna Leonida Vier	Bela Vista	Guia de ITBI 433/2023
3	R\$ 62.000,00	336,00	R\$ 184,52	Rua Bela Vista	Centro	Guia de ITBI 2021
4	R\$ 200.000,00	388,84	R\$ 514,35	Rua Montenegro	Bela Vista	Guia de ITBI 424/2021
5	R\$ 90.000,00	433,91	R\$ 207,42	Rua Reinaldo Lanius	Bela Vista	Guia de ITBI 412/2021
6	R\$ 90.000,00	434,87	R\$ 206,96	Rua Reinaldo Lanius	Bela Vista	Guia de ITBI 411/2021
7	R\$ 140.000,00	455,15	R\$ 307,59	Rua Orlando Calliari	Centro	Guia de ITBI 409/2021
8	R\$ 80.000,00	362,40	R\$ 220,75	Rua "B", Linha do Meio	Linha do Meio	Guia de ITBI 408/2021
9	R\$ 80.000,00	240,00	R\$ 333,33	Av. Duque de Caxias	Centro	Guia de ITBI 389/2021
10	R\$ 110.000,00	493,55	R\$ 222,88	Rua Padre Réus	Santo Inácio	Guia de ITBI 388/2021
11	R\$ 150.000,00	537,40	R\$ 279,12	Rua Anna Leonida Vier	Linha do Meio	Guia de ITBI 482/2021
12	R\$ 127.500,00	373,50	R\$ 341,37	Rua das Rosas	São Pedro da Serra	Guia de ITBI 477/2021
13	R\$ 100.000,00	505,15	R\$ 197,96	Rua Maria Lanius, Lote 11 QDR G	Liberdade	Guia de ITBI 470/2021
14	R\$ 100.000,00	474,61	R\$ 210,70	Rua Irmão Zeno Bourscheidt	Santo Inácio	Guia de ITBI 452/2021
15	R\$ 85.000,00	362,40	R\$ 234,55	Lote 12, QDR c, Morada Verde	Linha do Meio	Guia de ITBI 451/2021
16	R\$ 462.000,00	790,87	R\$ 584,17	Rua Ermino Roesler	Bela Vista	https://gnattaimoveis.com.br/imovel?imovel=3381
17	R\$ 139.000,00	484,56	R\$ 286,86	Rua Irmão Zeno Bourscheidt	Santo Inácio	https://gnattaimoveis.com.br/imovel?imovel=3356
18	R\$ 106.000,00	362,40	R\$ 292,49	Rua Selma Kerkhoven	Linha do Meio	https://gnattaimoveis.com.br/imovel?imovel=3573
19	R\$ 160.000,00	544,42	R\$ 293,89	RS-470	Liberdade	https://gnattaimoveis.com.br/imovel?imovel=449

c) HOMOGENEIZAÇÃO:

Efetuada a pesquisa de mercado, buscou-se a homogeneização dos elementos selecionados, através da aplicação de coeficientes de correção sobre os valores unitários brutos obtidos na pesquisa, visando a uniformização de todos os dados, ou seja, estes fatores corrigem as diferenças existentes entre as diversas amostras paradigmas no que se refere, por exemplo, ao índice construtivo, localização, testada, área, etc.

Os fatores de homogeneização são obtidos a partir das diversas características encontradas nos elementos pesquisados, que podem ser quantitativas, quando o seu valor é medido efetivamente (área, frente, índice de aproveitamento, etc.) ou qualitativas (localização, topografia, estado de conservação, padrão construtivo, etc.), quando são arbitradas determinadas pontuações para várias situações constatadas.

Para tanto, basicamente, foram aplicados os fatores de: oferta, testada, aproveitamento (índice construtivo), localização e área, que normalmente são utilizados para corrigir as discrepâncias entre elementos não rigorosamente comparáveis, sobre os quais faremos as seguintes considerações:

Fator de oferta (Fo):

Devido a uma elasticidade de preço por parte do ofertante/vendedor, que espera atingir uma posição de equilíbrio no decorrer da negociação, normalmente os imóveis são ofertados por valores superiores aos que são efetivamente negociados.

Assim, este fator de fonte, também denominado de fator de oferta, é utilizado para se retirar dos imóveis em oferta para venda os acréscimos de valor atribuídos pelo vendedor.

Geralmente considera-se que ocorra uma superestimava da ordem de 10%, o que resulta num fator de fonte igual a 0,90 ($Fo = 0,90$) para as amostras de ofertas $Fo = 1,00$ para os elementos transacionados.

Fator de localização (Ft):

Este fator é aplicado para corrigir as diferenças de valores existentes entre imóveis situados em locais distintos, tendo em vista que, por mais semelhantes que os dados possam ser, a amostragem contém discrepâncias referentes à localização.

Assim, quando se transpõe certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor de mercado unitário deve ser corrigido pelo fator de transposição, também denominado de fator de localização, que é determinado por:

$$Ft = \frac{Ia}{Ip}$$

onde:

Ft = Fator de transposição ou de localização
Ia = Índice do local do imóvel avaliando
Ip = Índice do local do elemento pesquisado

Os índices em questão foram determinados a partir de observações "in loco" e pela experiência e bom senso do avaliador, ressaltando-se que o fator assume valor igual à unidade ($F_t = 1,00$) para os dados situados em locais com a mesma força comercial e atratividade daquele do imóvel avaliando, inferior à unidade ($F_t < 1,00$) quando a amostra estiver localizada em área mais valorizada e superior à unidade ($F_t > 1,00$) quando estiver em área menos valorizada.

Fator de área (Far):

Este fator é utilizado para corrigir as diferenças de valores unitários existentes entre imóveis com diferentes áreas privativas, uma vez que, normalmente, se observa no mercado que o valor unitário por metro quadrado diminui quando a área aumenta, sendo calculado pela seguinte expressão:

$$Far = (A_p / A_a)^n$$

onde:

Far = Fator de área

A_p = Área do elemento pesquisado

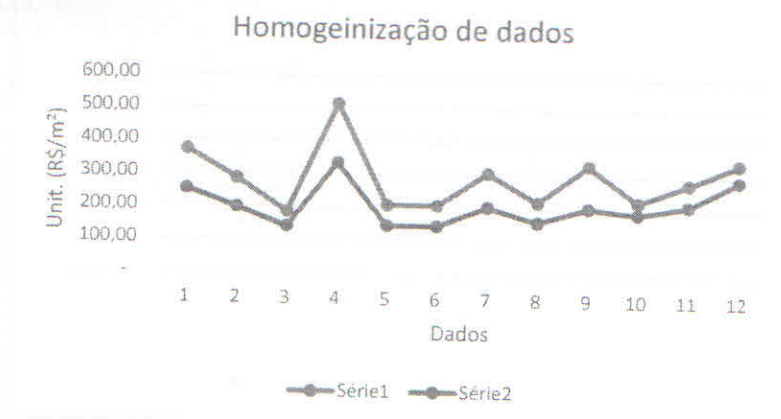
A_a = Área do imóvel avaliando

$n = 0,125$ → quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

$n = 0,250$ → quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

DADOS HOMOGENEIZADOS LOTE 5:

DADO Nº	Vu (R\$/m²)	Fo	Ft	Far	Vuh (R\$/m²)
1	372,02	1,00	0,850	0,7435	235,10
2	285,83	1,00	0,850	0,7562	183,71
3	184,52	1,00	0,950	0,7435	130,33
4	514,35	1,00	0,800	0,7572	311,55
5	207,42	1,00	0,850	0,7676	135,33
6	206,96	1,00	0,850	0,7678	135,07
7	307,59	1,00	0,800	0,7722	190,02
8	220,75	1,00	0,900	0,7505	149,11
9	333,33	1,00	0,800	0,7128	190,09
10	222,88	1,00	1,000	0,7801	173,86
11	279,12	1,00	0,900	0,7884	198,05
12	341,37	1,00	1,050	0,7534	270,03
13	197,96	1,00	0,850	0,7823	131,64
14	210,70	1,00	1,000	0,7763	163,56
15	234,55	1,00	0,900	0,7505	158,43
16	584,17	0,90	0,750	0,8274	326,26
17	286,86	0,90	1,050	0,7783	210,97
18	292,49	0,90	0,900	0,7505	177,81
19	293,89	0,90	1,000	0,7897	208,87



d) TRATAMENTO ESTATÍSTICO DESCRITIVO:

A medida de tendência central consagrada em avaliações é a média aritmética simples, que consiste na soma de todos os valores unitários homogeneizados dos elementos da amostra dividida pelo número de dados.

Média aritmética (Ma) = R\$ 193,67/m²

Medidas de dispersão:

* **Desvio padrão da amostra (S) = 57,3365**

* **Coefficiente de variação (Cv) = $\frac{57,3365}{193,67} = 0,2960$ ou 29,60%**

Nos casos em que o valor do Cv for inferior a 0,15 ou 15%, há indicação de baixa dispersão entre os elementos pesquisados, podendo justificar inclusive a eliminação da etapa de saneamento amostral.

Saneamento amostral:

Não foi necessária a eliminação de dados suspeitos, tendo em vista que pelo critério de Chauvenet, todos os elementos apresentam um d/s com valor inferior ao crítico (2,22 para 19 dados), ou seja, a amostra pode ser utilizada em sua totalidade.

e) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Para fins de enquadramento da avaliação em graus de precisão da estimativa do valor, de acordo com o subitem 9.2.3 da NBR 14653-2:2011, calculamos a amplitude do intervalo de confiança máximo de 80% em torno do valor da estimativa de tendência central, como segue:

$$Vu \text{ mín.: } Ma - t_c \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Vu \text{ mín.: } R\$ 193,67/m^2 - 1,33 \times \frac{57,3365}{\sqrt{19-1}}$$

Vu mín.: R\$ 175,70/m²

$$Vu \text{ máx.: } Ma + tc \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Vu \text{ máx.: } R\$ 193,67/m^2 + 1,33 \times \frac{57,3365}{\sqrt{19-1}}$$

Vu máx.: R\$ 211,65/m²

onde:

tc corresponde aos valores percentis para distribuição "t" de "Student", com 19 dados, 18 graus de liberdade e confiança de 80%, cujo valor tabelado é igual a 1,33.

f) CAMPO DE ARBÍTRIO:

O campo de arbítrio constitui-se do intervalo de variação ao redor do estimador pontual, calculado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (subitem 3.8 da NBR 14653-1:2011).

A NBR 14653-2:2011, no subitem 8.2.1.5.1, estabelece que o campo de arbítrio do avaliador corresponde ao intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

Assim, tem-se:

Limite inferior: R\$ 164,62/m²

Limite superior: R\$ 222,72/m²

g) VALOR UNITÁRIO ADOTADO:

Analisando o imóvel avaliando, no conjunto dos imóveis utilizados como paradigmas, em relação as suas dimensões, localização, potencial construtivo etc., entendemos que o valor unitário para o terreno em tela é o limite inferior do campo de arbítrio, ou seja, R\$ 164,62/m²

h) VALOR DE MERCADO DO LOTE 5 (VT):

Com base no valor unitário arbitrado anteriormente (R\$ 164,62/m²) e considerando a área privativa dos imóveis em tela (3.600,00m²) o seu valor de mercado será de:

$$VT = 3.600,00m^2 \times R\$ 162,69/m^2$$

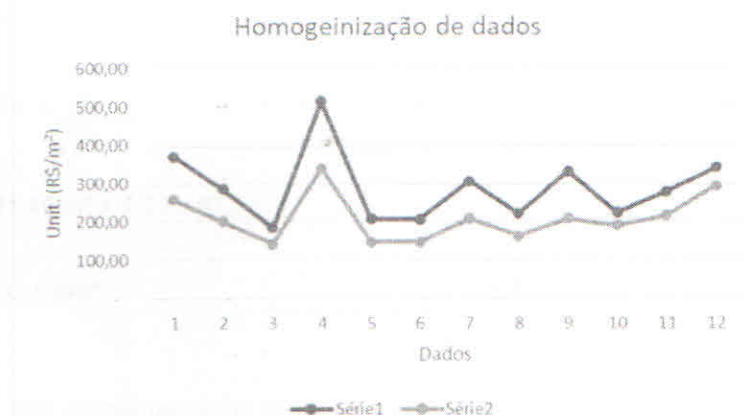
$$VT = R\$ 592.640,34$$

Segundo preceito normativo (subitem 7.7.1 da NBR 14653-1:2019), este valor pode ser arredondado, a menor ou maior, até o limite de 1%, o que justifica adotarmos o valor de:

$$VT = R\$ 590.000,00$$

DADOS HOMOGENEIZADOS LOTES 6:

DADO N°	Vu (R\$/m²)	Fo	Ft	Far	Vuh (R\$/m²)
1	372,02	1,00	0,850	0,8115	256,61
2	285,83	1,00	0,850	0,8254	200,53
3	184,52	1,00	0,950	0,8115	142,25
4	514,35	1,00	0,800	0,8264	340,06
5	207,42	1,00	0,850	0,8378	147,72
6	206,96	1,00	0,850	0,8381	147,43
7	307,59	1,00	0,800	0,8429	207,41
8	220,75	1,00	0,900	0,8192	162,75
9	333,33	1,00	0,800	0,7781	207,48
10	222,88	1,00	1,000	0,8514	189,77
11	279,12	1,00	0,900	0,8606	216,18
12	341,37	1,00	1,050	0,8223	294,74
13	197,96	1,00	0,850	0,8539	143,69
14	210,70	1,00	1,000	0,8473	178,52
15	234,55	1,00	0,900	0,8192	172,93
16	584,17	0,90	0,750	0,9031	356,12
17	286,86	0,90	1,050	0,8495	230,28
18	292,49	0,90	0,900	0,8192	194,09
19	293,89	0,90	1,000	0,8620	227,99



d) TRATAMENTO ESTATÍSTICO DESCRITIVO:

A medida de tendência central consagrada em avaliações é a média aritmética simples, que consiste na soma de todos os valores unitários homogeneizados dos elementos da amostra dividida pelo número de dados.

Média aritmética (Ma) = R\$ 211,40/m²

Medidas de dispersão:



* Desvio padrão da amostra (S) = 62,5856

* Coeficiente de variação (Cv) = $\frac{62,5856}{211,40} = 0,2960$ ou 29,60%

Nos casos em que o valor do Cv for inferior a 0,15 ou 15%, há indicação de baixa dispersão entre os elementos pesquisados, podendo justificar inclusive a eliminação da etapa de saneamento amostral.

Saneamento amostral:

Não foi necessária a eliminação de dados suspeitos, tendo em vista que pelo critério de Chauvenet, todos os elementos apresentam um d/s com valor inferior ao crítico (2,22 para 19 dados), ou seja, a amostra pode ser utilizada em sua totalidade.

e) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Para fins de enquadramento da avaliação em graus de precisão da estimativa do valor, de acordo com o subitem 9.2.3 da NBR 14653-2:2011, calculamos a amplitude do intervalo de confiança máximo de 80% em torno do valor da estimativa de tendência central, como segue:

$$Vu \text{ mín.: } Ma - tc \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Vu \text{ mín.: } R\$ 211,40/m^2 - 1,33 \times \frac{62,5836}{\sqrt{19-1}}$$

$$Vu \text{ mín.: } R\$ 191,78/m^2$$

$$Vu \text{ máx.: } Ma + tc \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Vu \text{ máx.: } R\$ 211,40/m^2 + 1,33 \times \frac{62,5836}{\sqrt{19-1}}$$

$$Vu \text{ máx.: } R\$ 231,02/m^2$$

onde:

tc corresponde aos valores percentis para distribuição "t" de "Student", com 19 dados, 18 graus de liberdade e confiança de 80%, cujo valor tabelado é igual a 1,33.

f) CAMPO DE ARBITRIO:

O campo de arbítrio constitui-se do intervalo de variação ao redor do estimador pontual, calculado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (subitem 3.8 da NBR 14653-1:2011).

A NBR 14653-2:2011, no subitem 8.2.1.5.1, estabelece que o campo de arbítrio do avaliador corresponde ao intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

Assim, tem-se:

Limite inferior: R\$ 179,69/m²

Limite superior: R\$ 243,11/m²

g) VALOR UNITÁRIO ADOTADO:

Analisando o imóvel avaliando, no conjunto dos imóveis utilizados como paradigmas, em relação as suas dimensões, localização, potencial construtivo etc., entendemos que o valor unitário para o terreno em tela é o limite inferior do campo de arbítrio, ou seja, R\$ 179,69/m²

h) VALOR DE MERCADO DO LOTE 6:

Com base no valor unitário arbitrado anteriormente (R\$ 179,69/m²) e considerando a área privativa dos imóveis em tela (1.768,45m²) o seu valor de mercado será de:

$$VT = 1.768,45m^2 \times R\$ 179,69/m^2$$

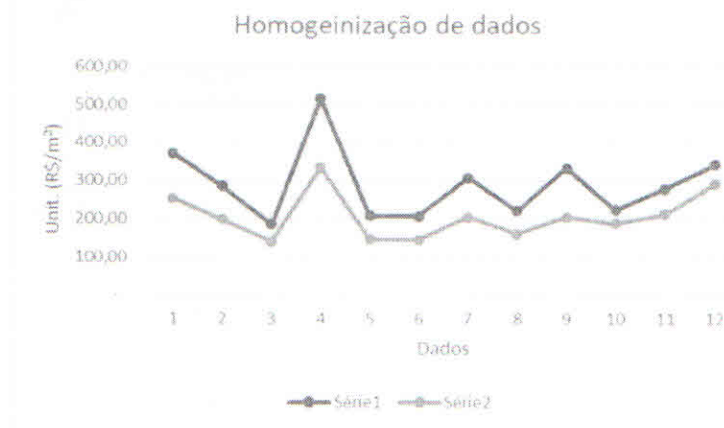
$$VT = R\$ 317.772,78$$

Segundo preceito normativo (subitem 7.7.1 da NBR 14653-1:2019), este valor pode ser arredondado, a menor ou maior, até o limite de 1%, o que justifica adotarmos o valor de:

$$VT = R\$ 320.000,00$$

DADOS HOMOGENEIZADOS LOTES 7 e 8:

DADO Nº	Vu (R\$/m ²)	Fo	Ft	Far	Vuh (R\$/m ²)
1	372,02	1,00	0,850	0,7986	252,52
2	285,83	1,00	0,850	0,8122	197,33
3	184,52	1,00	0,950	0,7986	139,99
4	514,35	1,00	0,800	0,8133	334,65
5	207,42	1,00	0,850	0,8245	145,36
6	206,96	1,00	0,850	0,8247	145,08
7	307,59	1,00	0,800	0,8294	204,10
8	220,75	1,00	0,900	0,8062	160,16
9	333,33	1,00	0,800	0,7657	204,18
10	222,88	1,00	1,000	0,8379	186,74
11	279,12	1,00	0,900	0,8468	212,74
12	341,37	1,00	1,050	0,8092	290,04
13	197,96	1,00	0,850	0,8403	141,40
14	210,70	1,00	1,000	0,8338	175,68
15	234,55	1,00	0,900	0,8062	170,17
16	584,17	0,90	0,750	0,8888	350,45
17	286,86	0,90	1,050	0,8360	226,61
18	292,49	0,90	0,900	0,8062	190,99
19	293,89	0,90	1,000	0,8482	224,36



OBSERVAÇÃO: para a homogeneização dos lotes 7 e 8 foi utilizada a média aritmética entre as duas áreas, ou seja, 2.032,74m², visto que a diferença entre as mesmas é inferior a 10%.

d) TRATAMENTO ESTATÍSTICO DESCRITIVO:

A medida de tendência central consagrada em avaliações é a média aritmética simples, que consiste na soma de todos os valores unitários homogeneizados dos elementos da amostra dividida pelo número de dados.

Média aritmética (Ma) = R\$ 208,03/m²

Medidas de dispersão:

*** Desvio padrão da amostra (S) = 61,5868**

*** Coeficiente de variação (Cv) = $\frac{61,5868}{208,03} = 0,2960$ ou 29,60%**

Nos casos em que o valor do Cv for inferior a 0,15 ou 15%, há indicação de baixa dispersão entre os elementos pesquisados, podendo justificar inclusive a eliminação da etapa de saneamento amostral.

Saneamento amostral:

Não foi necessária a eliminação de dados suspeitos, tendo em vista que pelo critério de Chauvenet, todos os elementos apresentam um d/s com valor inferior ao crítico (2,22 para 19 dados), ou seja, a amostra pode ser utilizada em sua totalidade.

e) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Para fins de enquadramento da avaliação em graus de precisão da estimativa do valor, de acordo com o subitem 9.2.3 da NBR 14653-2:2011, calculamos a amplitude do intervalo de confiança máximo de 80% em torno do valor da estimativa de tendência central, como segue:

$$Vu \text{ mín.: } Ma - tc \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Vu \text{ mín.: } R\$ 208,03/m^2 - 1,33 \times \frac{61,5868}{\sqrt{19-1}}$$

$$Vu \text{ mín.: } R\$ 188,72/m^2$$

$$Vu \text{ máx.: } Ma + tc \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Vu \text{ máx.: } R\$ 208,03/m^2 + 1,33 \times \frac{61,5868}{\sqrt{19-1}}$$

$$Vu \text{ máx.: } R\$ 227,34/m^2$$

onde:

tc corresponde aos valores percentis para distribuição "t" de "Student", com 19 dados, 18 graus de liberdade e confiança de 80%, cujo valor tabelado é igual a 1,33.

f) CAMPO DE ARBÍTRIO:

O campo de arbítrio constitui-se do intervalo de variação ao redor do estimador pontual, calculado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (subitem 3.8 da NBR 14653-1:2011).

A NBR 14653-2:2011, no subitem 8.2.1.5.1, estabelece que o campo de arbítrio do avaliador corresponde ao intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

Assim, tem-se:

Limite inferior: R\$ 176,83/m²

Limite superior: R\$ 239,23/m²

g) VALOR UNITÁRIO ADOTADO:

Analisando o imóvel avaliando, no conjunto dos imóveis utilizados como paradigmas, em relação as suas dimensões, localização, potencial construtivo etc., entendemos que o valor unitário para o terreno em tela é o limite inferior do campo de arbítrio, ou seja, R\$ 176,83/m²

h) VALOR DE MERCADO DOS LOTES 7 e 8:

Com base no valor unitário arbitrado anteriormente (R\$ 176,83/m²) e considerando as áreas privativas dos imóveis em tela os seus valores de mercado serão :

Lote nº	Area (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Valor
07	1.958,20	176,83	R\$ 346.268,50
08	2.107,28	176,83	R\$ 372.630,32

Segundo preceito normativo (subitem 7.7.1 da NBR 14653-1:2019), estes valores podem ser arredondados, a menor ou maior, até o limite de 1%, o que justifica adotarmos os valores de:

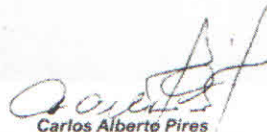
Lote nº	Valor
07	R\$ 346.000,00
08	R\$ 372.000,00

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO.

O presente Laudo de Avaliação importa nos valores de mercado apresentados no quadro resumo abaixo:

Lote	Valor (VT)	Valor
05	R\$ 590.000,00	Quinhentos e noventa mil reais
06	R\$ 320.000,00	Trezentos e vinte mil reais
07	R\$ 346.000,00	Trezentos e quarenta e seis mil reais
08	R\$ 372.000,00	Trezentos e setenta e dois mil reais

Porto Alegre, 22 de março de 2022.


Carlos Alberto Pires

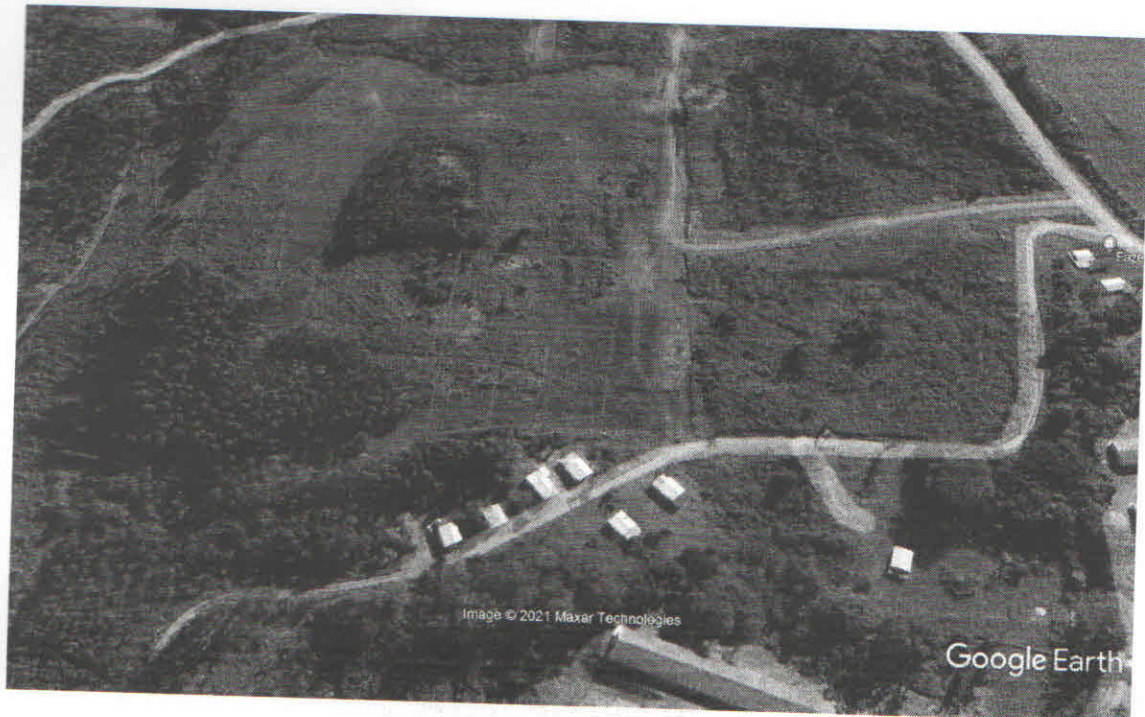
Eng. Civil - CREA/RS, 040.782

Perito Judicial - Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações de Bens Imóveis
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE RS
Membro do Instituto Gaúcho de Engenharia Legal - IGEL RS

ANEXOS:

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS IMOVEIS AVALIANDOS
PLANILHA DE FUNDAMENTAÇÃO NBR 14.653
CÓPIA DA ART Nº 11124794

MAPA LOCALIZAÇÃO IMÓVEIS



PLANILHA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO LOTE 5:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14.653-2:2011						
Item	Descrição	Pontos obtidos				
		III	P	II	P	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5		3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50
a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						
Total de pontos obtidos		10		GRAU ATINGIDO		III
Observações		III		II		I
Pontos Mínimos		10		6		4
Itens obrigatórios no grau correspondente		Itens 2 e 4 no grau III demais no mínimo no grau II		Itens 2 e 4 no grau II demais no mínimo no grau I		todos, no mínimo no grau I

GRAU DE PRECISÃO			
VALOR CENTRAL ESTIMADO NO TRATAMENTO ESTATÍSTICO DESCRITIVO	193,67	GRAU ATINGIDO	
Intervalo confiança de 80% entorno estimativa	MÍNIMO	175,70	III
	MÁXIMO	211,65	
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-9,28%	Observações
	MÁXIMO	9,28%	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central
AMPLITUDE TOTAL		18,56%	III
			II
			I
			≤30%
			≤40%
			≤50%

PLANILHA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO LOTE 6:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14.653-2:2011						
Item	Descrição	Pontos obtidos				
		III	P	II	P	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5		3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50
a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						
Total de pontos obtidos		10	GRAU ATINGIDO		III	
Observações		III	II		I	
Pontos Mínimos		10	6		4	
Itens obrigatórios no grau correspondente		Itens 2 e 4 no grau III demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II demais no mínimo no grau I		todos, no mínimo no grau I	

GRAU DE PRECISÃO						
VALOR CENTRAL ESTIMADO NO TRATAMENTO ESTATÍSTICO DESCRITIVO		211,40	GRAU ATINGIDO			
Intervalo confiança de 80% entorno estimativa	MÍNIMO	191,78	III			
	MÁXIMO	231,02	Observações			
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-9,28%	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central			
	MÁXIMO	9,28%	III	II	I	
AMPLITUDE TOTAL		18,56%	≤30%	≤40%	≤50%	

PLANILHA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO LOTES 7 e 8:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14.653-2:2011						
Item	Descrição	Pontos obtidos				
		III	P	II	P	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5		3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50
a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						
Total de pontos obtidos		10	GRAU ATINGIDO		III	
Observações		III	II		I	
Pontos Mínimos		10	6		4	
Itens obrigatórios no grau correspondente		Itens 2 e 4 no grau III demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II demais no mínimo no grau I		todos, no mínimo no grau I	

GRAU DE PRECISÃO						
VALOR CENTRAL ESTIMADO NO TRATAMENTO ESTATÍSTICO DESCRITIVO		208,93	GRAU ATINGIDO			
Intervalo confiança de 80% entorno estimativa	MÍNIMO	188,72	III			
	MÁXIMO	227,34	Observações			
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-9,28%	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central			
	MÁXIMO	9,28%	III	II	I	
AMPLITUDE TOTAL		18,56%	≤30%	≤40%	≤50%	

COPIA DA ART Nº 11603350



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
11603350

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO		Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL	
Convênio: NÃO É CONVÊNIO		Motivo: NORMAL	
Contratado			
Carteira: RS040782	Profissional: CARLOS ALBERTO PIRES	E-mail: pires@cp2avaliacoes.eng.br	
RNP: 2213509522	Título: Engenheiro Civil		
Empresa: CP2 - ENGENHARIA DIAGNÓSTICA E AVALIAÇÕES EIRELI	Nr.Reg.: 241431		
Contratante			
Nome: MUNICIPIO DE SALVADOR DO SUL	E-mail: compras@salvador.rs.gov.br		
Endereço: AV. DUQUE DE CAXIAS 422	Telefone: (51)3638-1221	CPF/CNPJ: 87860763000190	
Cidade: SALVADOR DO SUL	Bairro: CENTRO	CEP: 95750000	UF: RS
Identificação da Obra/Serviço			
Proprietário: MUNICIPIO DE SALVADOR DO SUL		CPF/CNPJ: 87860763000190	
Endereço da Obra/Serviço: AV. DUQUE DE CAXIAS 422		CEP: 95750000 UF: RS	
Cidade: SALVADOR DO SUL	Bairro: CENTRO		
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$): 1.000,00	Honorários(R\$): 1.000,00	
Data Inicio: 22/11/2021	Prev.Fim: 29/11/2021	Ent.Classe: IBAPE-RS	
Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AValiação DE LOTES URBANOS SEM BENFEITORIAS		
Avaliação	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO NBR 14653		
Avaliação	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO GRAU 3		
Avaliação	LOTES 5, 6, 7 E 8 - BAIRRO PROSPERIDADE = SALVADOR DO SUL		
Avaliação	AREA TOTAL DOS LOTES: 9.450,10M²		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/11/2021

P. Alegre, 23/11/2021 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
	CARLOS ALBERTO PIRES Profissional	MUNICIPIO DE SALVADOR DO SUL Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

Impacto Orçamentário e Financeiro para Concessão de Incentivos de Natureza Tributária.

BASE LEGAL: Art. 14 DA L.C. N° 101/2000

ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO PARA RENÚNCIA DE RECEITA TRIBUTÁRIA CONFORME PROJETO DE LEI N° 015, EM ATENÇÃO AO DISPOSTO NO ART. 14 DA LEI COMPLEMENTAR N° 101-2000.

1. Introdução:

Trata o presente estudo das estimativas do impacto orçamentário e financeiro decorrentes da concessão de incentivos fiscais previstos no Projeto de Lei nº 015, a serem concedidos à empresa EPB Extrato Pirolenhoso do Brasil Indústria e Comércio Ltda, com a finalidade de viabilizar a instalação da empresa sediada no Município.

Conforme as informações consignadas no Processo Administrativo, os incentivos requeridos são:

a) concessão de direito real de uso, com Escritura definitiva da área de terras constantes das matrículas nºs 56904, 56905, 56906, 56907 do Livro nº 2-RG, em que será construído o empreendimento comercial da empresa EPB Extrato Pirolenhoso do Brasil Indústria e Comércio Ltda, cujo investimento total, na obra, é estimado em R\$ 8.500.000,00;

b) isenção, pelo período de 05 (cinco anos) do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), incidente sobre o imóvel destinado ao comércio;

2. Premissas e metodologia de cálculo:

As estimativas foram efetuadas, considerando que os benefícios serão concedidos no decorrer do exercício financeiro do ano 2023 a 2025, e de acordo com as seguintes premissas e metodologia de cálculo:

a) IPTU: o valor a ser renunciado foi calculado de acordo com informações repassadas pelo setor de Tributos, que considerou a legislação vigente, segundo a qual a alíquota incidente sobre o imóvel objeto da **CESSÃO/DOAÇÃO**, acrescido do valor da construção, é de 0,50% sobre o valor venal. Dessa forma:

Quadro 1: Estimativas de Renúncia do IPTU

Ano	Valor Venal Estimado do Imóvel	Alíquota	Valor do IPTU Renunciado
2023	1.625.000,00	0,50%	8.125,00
2024	1.625.000,00	0,50%	8.125,00
2025	1.625.000,00	0,50%	8.125,00
SOMA			24.375,00

Observação: para os anos de 2023 a 2025, o valor venal foi estimado com base no valor venal atual (2022) .

3. Totalização dos Valores Renunciados:

Quadro 6:

Tributo	Exercícios					Totalização
	2023	2024	2025			
I P T U	8.125,00	8.125,00	8.125,00			24.375,00
SOMAS						

4. Considerações de Ordem Legal:

Atenta ao disposto no art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 que conceitua e exige a estimativa de impacto orçamentário e financeiro para a concessão de incentivos ou benefícios de natureza tributária e que importem em redução da arrecadação, a Lei Municipal nº 3569/2021, que dispõe sobre as Diretrizes Orçamentárias para o exercício financeiro de 2022, estabeleceu:

Art. 13. Os estudos para definição do Orçamento da Receita deverão observar os efeitos da alteração da legislação tributária, incentivos fiscais autorizados, a inflação do período, o crescimento econômico, a ampliação da base de cálculo dos tributos, a sua evolução nos últimos três exercícios e a projeção para os dois anos seguintes ao exercício de 2022.

[..]

Art. 54. O Executivo Municipal, autorizado em lei, poderá conceder ou ampliar benefício fiscal de natureza tributária com vistas a estimular o crescimento econômico, a geração de emprego e renda, ou beneficiar contribuintes integrantes de classes menos favorecidas, conceder remissão e anistia para estimular a cobrança da dívida ativa, devendo esses benefícios ser considerados nos cálculos do orçamento da receita.

§ 1º A concessão ou ampliação de incentivo fiscal de natureza tributária, não considerado na estimativa da receita orçamentária, dependerá da realização do estudo do seu impacto orçamentário e financeiro e somente entrará em vigor se adotadas, conjunta ou isoladamente, as seguintes medidas de compensação:

- a) **aumento de receita** proveniente de elevação de alíquota, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição;
- b) **cancelamento**, durante o período em que vigorar o benefício, de despesas em valor equivalente.

[...]

Nesse contexto, compulsando o demonstrativo denominado “estimativa e compensação da renúncia de receita”, anexado à LDO, bem como a LOA em vigor (Lei Municipal nº 3572/2021), verifica-se que a concessão dos benefícios em pauta **não foi considerada** nas estimativas de receita, razão pela qual, faz-se necessário a estimativa do impacto orçamentário e financeiro, nos exatos termos do § 1º do art. 55 da LDO, acima reproduzido que, nesse caso indica a necessidade de adoção de medidas de compensação.

Considerando as receitas objeto de renúncia, verifica-se que o Balancete da Receita emitido na data de 28 de fevereiro de 2022, apresenta a seguinte situação:

Quadro 7: Avaliação do Comportamento das Receitas em 2022

Receita	Valor Previsto	Valor Arrecado até 02/2022	Arrecadação Prevista entre 03/2022 e 12/2022	Arrecadação Total Projetada
IPTU	1.086.000,00	1.088.708,89	103.291,11	106.000,00
SOMA				

Desse modo e conforme os dados acima, considerando que os efeitos dos benefícios a serem concedidos não foram considerados quando da estimativa dos valores previstos na Lei Orçamentária Anual, somente não haverá renúncia fiscal, e o atendimento do art. 14 da LRF se, em 2022, a **arrecadação total** das receitas acima especificadas, for igual ou superior ao montante de R\$ 1.086.000,00 inicialmente previsto.

Ainda, considerando a hipótese de as estimativas não confirmarem arrecadação igual ou superior a R\$ 1.086.000,00, resta ainda ponderar o que expressamente prevê o § 2º do art. 54 da LDO em vigor (Lei Municipal nº 3569/2021)

§ 2º Poderá ser considerado como aumento permanente de receita, para efeito do disposto neste artigo, o acréscimo que for observado na arrecadação dos tributos que são objeto de transferência constitucional, com base nos artigos 158 e 159 da Constituição Federal, **em percentual que supere a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.**

Os arts. 157 e 158 da Constituição da República da receita oriunda das transferências do FPM, do Imposto de Renda Retido na Fonte, do ITR, do IPVA e do ICMS. Assim, considerando o disposto na LDO do Município, mesmo que a renúncia decorrente dos incentivos a serem concedidos da não cobrança de IPTU, ITBI e Taxas não possa ser compensada pelo excesso de arrecadação dos créditos dessa mesma natureza, o eventual impacto fiscal poderá ser absorvido, nos exatos termos da legislação local, pelo excesso que for observado nas alienas de receita do IRRF, da Cota Parte do FPM, Cota Parte do ITR, Cota Parte do ICMS e Cota Parte do IPVA, o que, pode ser visualizado no quadro seguir, **no que se considerou a tendência de arrecadação até o final do exercício, conforme prevê o § 3º do art. 43 da Lei Federal nº 4.320/64.**

Quadro 8: Análise do Comportamento de Receitas de Transferências Constitucionais

Receitas	Período	Arrecado ano Anterior (A) 2021	% Variação IPCA no período (B)	Valor Atualizado C = (A)x(1+B)	Arrecado Ano Atual 2022 D	Diferença E = D-C
I R R F + Cota Parte do FPM + Cota Parte do ITR + Cota Parte do ICMS + Cota Parte do IPVA	Janeiro	2.716.416,49	10,06%	2.989.688	3.028.871,03	312.454
	Fevereiro	2.644.743,70	10,06%	2.910.805	3.219.332,74	574.589
	Março					
	Abril					
	Maio					
	Junho					
	Julho					
	Agosto					
	Setembro					
	Outubro					
	Novembro					
	Dezembro					
SOMA						

5. Conclusões e Considerações Finais:

À vista do exposto, seguem as conclusões desse órgão / setor técnico:

a) considerando o conjunto total dos benefícios de natureza tributária a serem concedidos, as estimativas elaboradas indicam que os valores totais a serem renunciados, no período de vigência observado, conforme detalhamento do **Quadro 6** são:

R\$ 8.125,00 em 2023;

R\$ 8.125,00 em 2024;

R\$ 8.125,00 em 2025;

b) no ano em curso (2022), a renúncia total estimada, **não irá** afetar o atingimento das metas fiscais de receita, tendo em vista que o cotejo desse valor, com as estimativas de arrecadação dos **Quadros 7 e 8 acima**, indicam:

a) Valor total dos benefícios fiscais estimados para 2023 R\$ 8.125,00 (Quadro 6)	b) Diferença entre o valor previsto e o valor a ser arrecadado no ano de 2023, das receitas de IPTU, ITBI, ISSQN, Taxa de Licença para Construção, e Taxa de Licença e Localização R\$ 106.000,00 (Quadro 7)	b) Diferença entre o valor previsto e o valor a ser arrecadado no ano de 2023, das receitas de IRRF, FPM, ITR, ICMS e IPVA R\$ 5.322.261 (Quadro 8)
--	---	--


Observações:

a) se $a > b + c$, conclui-se que os benefícios afetarão as metas fiscais e, nesse sentido, **antes da sua concessão**, na forma do art. 14, II da Lei Complementar nº 101/2000, serão obrigatórias **medidas de compensação** mediante aumento de receita proveniente de elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou de contribuição. Nesse caso, conforme art. 53, letra "b" da Lei Municipal nº 3569/2021(LDO), ao invés da elevação da receita, a medida de compensação em 2019 também poderá se dar pelo cancelamento, durante o período em que vigorar o benefício, de despesas em valor equivalente. Ressalte-se, nesse caso, que **a responsabilidade pela indicação das despesas a serem canceladas e a efetiva adoção das medidas é do(s) gestor(es), e não desse órgão técnico.**

b) se $a < b + c$, a conclusão é no sentido de que a renúncia proposta não afetará as metas de resultado previstas, não havendo, assim, a necessidade do implemento de medidas de compensação.

Cabe observar que os dados e estimativas aqui detalhados, consideraram apenas os aspectos técnicos, sem qualquer juízo de valor sobre o interesse público da medida, decisão essa que cabe unicamente ao(s) gestor(es).

Salvador do Sul, RS, 31 de março de 2022.


Solange Schütz
Contadora
CRCRS-081974/0-6



Estado do Rio Grande do Sul
Câmara Municipal de Salvador do Sul

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Parecer Nº 019/2022

Projeto de Lei Nº 15/22

Projeto de Lei Nº 015/2022 - Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder incentivos à empresa EPB Extrato Pirolenhoso do Brasil Indústria e Comércio LTDA e dá outras providências.

A Comissão de Finanças e Orçamento examinou o projeto em tela, deliberando, por ☒ unanimidade () maioria ☒ a sua aprovação, por entender a matéria perfeitamente constitucional e de conformidade com o interesse público () a sua rejeição, por não entender a matéria perfeitamente constitucional e de conformidade com o interesse público.

SALVADOR DO SUL, 18 DE ABRIL DE 2022.

Seguem as assinaturas dos membros da CFO:

Marciel Vendelino Rhoden - Presidente – 

Roque Both – Relator– 

Tiago Oliveira Bento - Membro 



Estado do Rio Grande do Sul
Câmara Municipal de Salvador do Sul

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Parecer Nº 019/2022

Projeto de Lei Nº 15/22

Projeto de Lei Nº 015/2022 - Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder incentivos à empresa EPB Extrato Pirolenhoso do Brasil Indústria e Comércio LTDA e dá outras providências.

A Comissão de Constituição e Justiça examinou o projeto em tela, deliberando, por ☒ unanimidade () maioria () a sua aprovação, por entender a matéria perfeitamente constitucional e de conformidade com o interesse público () a sua rejeição, por não entender a matéria perfeitamente constitucional e de conformidade com o interesse público.

SALVADOR DO SUL, 18 DE ABRIL DE 2022.

Seguem as assinaturas dos membros da CCJ:

André Inácio Mallmann - Presidente -

André Mallmann

Elaide Petry Löff - Relator -

Elaide Petry Löff

Romeu Recktenwalt - Membro -

Romeu Recktenwalt