



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Ofício nº PMSS 175/2021

Salvador do Sul, 18 de agosto de 2021.

Excelentíssimo Senhor
Vereador Cristian Eugênio Muxfeld
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
SALVADOR DO SUL/RS

Assunto: Apresentação do Projeto de Lei Nº 031/2021.

Senhor Presidente,

Dirigimo-nos a essa Colenda Câmara de Vereadores para apresentar o Projeto de Lei Nº 031/2021, que autoriza permuta de imóveis, e dá outras providências.

A presente Permuta visa atender uma demanda antiga dos moradores da região que é a ligação contígua entre os bairros Bela Vista e Linha do Meio, por meio de uma escadaria.

Como o Município não possui nenhuma área que possibilite essa junção entre os bairros, levou-se em consideração o melhor ângulo para a conexão entre as mesmas.

Essa conexão entre os bairros possibilitara aos transeuntes acessar com mais facilidade a escola, creche e área industrial que estão localizados no bairro Linha do Meio.

Na expectativa de contar com a compreensão e o apoio desse Legislativo na aprovação deste Projeto de Lei subscreve,

Atenciosamente,

MARCO AURÉLIO ECKERT
Prefeito Municipal



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

PROJETO DE LEI Nº 031 DE 18 DE AGOSTO DE 2021.

Autoriza permuta de imóveis, e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a permutar o imóvel descrito no inciso I deste artigo, de propriedade do Município de Salvador do Sul, pelo imóvel descrito no inciso II, de propriedade de BH3 Incorporadora Eireli – ME.

I – Um terreno, com área de 360,00m², sem benfeitorias, situado na Rua Selma Kerkhoven, lado ímpar, Bairro Linha do Meio, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, dentro do quarteirão de formato de maneira incompleta, pela Rua A e Rua Selma Kerkhoven, distante 30,22 metros ao norte da esquina formada por estas, com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 18, Lote 17 e parte do Lote 16 da quadra A do Loteamento Morada Verde; seguindo em sentido horário, ao OESTE, na extensão de 12,00 metros, confronta com propriedade de Município de Salvador do Sul; ao NORTE, na extensão de 30,00 metros, confronta com propriedade de Município de Salvador do Sul; e, ao LESTE, na extensão de 12,00 metros, confronta com Rua Selma Kerkhoven, onde faz frente.

Parágrafo Único. Para fins legais, fica avaliado o terreno a que se refere o inciso I do art. 1º em R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação.

II – UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de 336,00m², de forma regular, lado par, situado à rua Bela Vista, no município de Salvador do Sul, zona urbana, no quarteirão formado de maneira incompleta pelas ruas Bela Vista, Adolfo Hermes e terras de Plinio Lanius e outros e Lidio Hartmann, distante 276,00m da esquina com a rua Adolfo Hermes; medindo e confrontando-se: ao NORTE, onde mede 12,00m com a rua Bela Vista; ao SUL, onde mede 12,00m com terras de Lidio Hartmann; ao LESTE, onde 28,00m com Délcio Neukamp; e, ao OESTE, ondemeude 28,00m com Marcia Rosalia Calsing.

Parágrafo Único. Para fins legais, fica avaliado o terreno a que se refere o inciso II do art. 1º em R\$ 83.595,000 (oitenta e três mil e quinhentos e noventa e cinco reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação.

Art. 2º Fica desde já autorizada a cessão de uso do imóvel especificado no inciso I do artigo 1.º desta Lei, ao Município de Salvador do Sul, a título precário, durante o período necessário a efetivação da permuta.

Art. 3º As despesas com escritura pública e averbação no Registro de Imóveis correrão por conta da cota parte de cada permuta.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SALVADOR DO SUL, 05 DE AGOSTO DE 2021.

CABINETE
CÂMARA MUN. DE SALVADOR DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE ACESSO
PROIBIDO EM 21/09/2023

POR elvarezmeddy

VOTOS FAVORÁVEIS

VOTOS CONTRÁRIO

MARCO AURÉLIO ECKERT

PREFEITO MUNICIPAL

SANCONO
28/09/2021
PREFEITO MUNICIPAL

Marco Aurélio Eckert
Prefeito Municipal

MEMORANDO INTERNO

De Contabilidade

Para Gabinete do Prefeito

Salvador do Sul, RS, 19 de agosto de 2021.

Excelentíssimo Senhor
Prefeito MARCO AURÉLIO ECKERT
Prefeito Municipal
SALVADOR DO SUL/RS

Assunto: **Projeto de lei 031/2021- Impacto financeiro**

Conforme artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000 está dispensada a demonstração da estimativa do impacto financeiro no projeto de lei nº 031/2021 uma vez que esta ação governamental não acarretará em aumento de despesa para o Município.

Solange Schütz
Contadora
CRCRS-081974/0-6



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

Página 1 de 2

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, 09 de outubro de 2020

CNM: 10023.2.0054804-17

FLS.	MATRÍCULA
01	54.804

IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, sem benfeitorias, de formato irregular, com a superfície de 2.153,7107m², correspondente a Área Institucional do Loteamento Morada Verde, situado na Rua Selma Kerkhoven, no Bairro Linha do Meio, no município de SALVADOR DO SUL, neste Estado, zona urbana, dentro do quarteirão de formato incompleto, formado pelas Ruas: A e Selma Kerkhoven, com as seguintes medidas de confrontações: ao SUL, no sentido leste-oeste, no comprimento de 78,70m, com parte do Lote 12, Lote 13, Lote 14, Lote 15, Lote 16, Lote 17 e Lote 18 da quadra A; ao NORTE, no comprimento de 79,57m, com Maria Ines dos Santos, Pedro Auri Sost, Alecio Stumm, Decio Inacio Ertel, Nilo Gonçalves Rodrigues, José Inácio Sehnem e Luciane Maria Ritter; ao LESTE, no comprimento de 27,00m, onde faz frente com a Rua Selma Kerkhoven; ao OESTE, onde mede 27,44m, com a Área Verde. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL**, entidade de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 87.860.763/0001-90, com sede na Avenida Duque de Caxias nº 422, Bairro Centro, no município de Salvador do Sul, neste Estado. **REGISTRO ANTERIOR:** R.4-52.146 do Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis. Emol: R\$20,70. Processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Selo Digital: 0370.03.2000003.02213 = R\$2,70 - 0370.01.2000001.15332 = R\$1,40. Título Protocolado no Lº 1-U, nº 219.439 em 27 de agosto de 2020. TE

O Oficial:

Narciso Aldana

AV.1-54.804 - Montenegro, 09 de outubro de 2020. A presente matrícula foi aberta em razão do registro do Loteamento registrado no R.7-52.146, conforme Instrumento Particular datado em 15 de julho de 2020 e devidamente assinado por Vanderlei José Rambo pela empresa BH3 Incorporadora EIRELI-ME, acompanhado de projeto urbanístico - Planta Baixa aprovado pela Prefeitura Municipal de Salvador do Sul em 19 de agosto de 2019 (Prot. nº 2019/1001) e re aprovado em 15 de julho de 2020 (Prot. nº 1001/2019), foi apresentado memorial descritivo com a descrição dos lotes, ART nº 10142153, do responsável técnico Marcio Morales Cesar CREA RS114134, e demais documentação na forma da legislação vigente. Emol: R\$37,20. Processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Selo Digital: 0370.04.1900002.09647 = R\$3,30 - 0370.01.2000001.15333 = R\$1,40. Título Protocolado no Lº 1-U, nº 219.439, em 27 de agosto de 2020. TE

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 09 de outubro de 2020
CNM: 10023.2.0054804-17

O Oficial:

Narciso Aldana

FLS. MATRÍCULA
01v 54.804



Montenegro-RS, 10 de agosto de 2021.

Total: R\$29,90

Selos: Certidão 2 páginas: R\$14,60 (0370.03.2100001.04488 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: R\$10,00 (0370.02.2100001.18495 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0370.01.2100001.24086 = Nihil)



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 2021 00028503 25

NARCISO ALDANA - OFICIAL
RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituto
YANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituta
JUDITH ALDANA FILH - Fazendeiro 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 2

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

[Assinatura]
FLS. MATRÍCULA
01 35.765

MONTENEGRO, 30 de dezembro de 2002

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de 336,00 m², de forma regular, lado par, situado à rua Bela Vista, no município de Salvador do Sul, zona urbana, no quarteirão formado de maneira incompleta pelas ruas Bela Vista, Adolfo Hermes e terras de Plinio Lanius e outros e Lídio Hartmann, distante 276,00m da esquina com a rua Adolfo Hermes; medindo e confrontando-se: ao NORTE, onde mede 12,00m com a rua Bela Vista; ao SUL, onde mede 12,00m com terras de Lídio Hartmann; ao LESTE, onde mede 28,00m com Délcio Neukamp; e, ao OESTE, onde mede 28,00m com Marcia Rosalia Calsing. - **PROPRIETÁRIOS:** JOSÉ INÁCIO SEHNEM, CIC 413.249.190-00, portador da carteira de identidade nº 6070133084 expedida pela SSP/RS, pedreiro, e sua mulher IRIA ROMILDA SEHNEM, CIC 572.934.140-72, portadora da carteira de identidade nº 806906361 expedida pela SSP/RS, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados no município de Dois Irmãos/RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, R.177-5.898.- Emol: R\$ 5,70.

O Oficial Designado:

[Assinatura]
Luiz Américo Alves Aldana

Av.1-35.765 - Montenegro, 30 de dezembro de 2002. A presente matrícula se originou conforme Escritura Pública de Divisão e Extinção de Condomínio.

O Oficial Designado:

[Assinatura]
Luiz Américo Alves Aldana
AV.2-35.765 - Montenegro, 25 de março de 2019 - Conforme Escritura Pública lavrada em 22 de fevereiro de 2019, pelo Tabelionato de Notas Jungen da cidade de Salvador do Sul, neste Estado (Lº 099, fls. 114, nº 8.663), o proprietário do imóvel objeto da presente e sua mulher possuem a seguinte qualificação pessoal: JOSÉ INÁCIO SEHNEM, comerciário e sua mulher IRIA ROMILDA SEHNEM, CPF nº 572.934.140-72, residentes e domiciliados na Rua Albano Hansen, nº 514, Bairro Travessão, na cidade de Dois Irmãos, neste Estado. Emol: R\$79,60. Processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Selo Digital: 0370.04.1900001.01172 = R\$3,30 - 0370.01.1900001.04607 = R\$1,40. Título Protocolado no Lº 1-T, nº 209802, em 27 de fevereiro de 2019. AV

O Oficial:

[Assinatura]
Narciso Aldana

R.3-35.765 - Montenegro, 25 de março de 2019. **TRANSMITENTES:** JOSÉ INÁCIO SEHNEM, CPF nº 413.249.190-00 e sua mulher IRIA ROMILDA SEHNEM, CPF nº 572.934.140-72. **ADQUIRENTE:**

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior - - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

N. Aldana
FLS. MATRÍCULA
01v 35.765

MONTENEGRO, 25 de março de 2019

BH3 INCORPORADORA EIRELI- ME, inscrita no CNPJ sob nº 28.988.314/0001-63, com sede na Rua Padre Réus, nº 76, apartamento 401, Bairro Santo Inácio, na cidade de Salvador do Sul, neste Estado. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 22 de fevereiro de 2019, pelo Tabelionato de Notas Junges da cidade de Salvador do Sul, neste Estado (Lº 099, fls. 114, nº 8.663). **VALOR:** R\$ 30.000,00 para Compra e Venda e R\$ 61.150,00 para efeitos fiscais. **Emol:** R\$370,90. **Processamento eletrônico de dados:** R\$4,90. **Selo Digital:** 0370.07.1800002.00243 = R\$36,60 - 0370.01.1900001.04608 = R\$1,40. **Título Protocolado no Lº 1-T, nº 209802, em 27 de fevereiro de 2019. AV**

O Oficial: *N. Aldana*

Narciso Aldana



LIBRAS DO AVITARES DA ADUANEIRA



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 2021 00028502 44

Montenegro-RS, 10 de agosto de 2021.

Total: R\$29,90

Selos/Certidão 2 páginas: R\$14,60 (0370.03.2100001.04487 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: R\$10,00 (0370.02.2100001.18494 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0370.01.2100001.24085 = Nihil)

N. Aldana NARCISO ALDANA - OFICIAL
RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituto
YANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituta

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR DO SUL-RS**

Cliente: Prefeitura Municipal de Salvador do Sul -RS

Imóvel: Terreno em Salvador do Sul-RS

Endereço: Rua Bela Selma Kerkhoven, lado ímpar, Bairro Linha do Meio –
Lot. Morada Verde , perímetro urbano do município
de Salvador do Sul/RS.

Finalidade: Avaliação de bens Imóveis para permuta.



ÍNDICE

<u>1. SÍNTSE VALOR</u>	3
<u>2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</u>	3
<u>2.1. INICIAÇÃO - DILIGÊNCIAS</u>	5
<u>3. VISTORIA</u>	6
<u>3.1. MELHORAMENTOS PÚBLICOS</u>	7
<u>3.2. CIRCUNVIZINHANÇA</u>	7
<u>3.3. DIAGNÓSTICO</u>	8
<u>3.4. COMENTÁRIO SOBRE A REGIÃO</u>	9
<u>4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</u>	9
<u>4.1. TERRENO</u>	9
<u>4.2. EDIFICAÇÕES</u>	10
<u>4.3. ZONEAMENTO</u>	10
<u>4.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA (ANEXO – IV)</u>	11
<u>5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</u>	11
<u>5.1. METODOLOGIA</u>	11
<u>5.2. TERRENO</u>	11
<u>5.1.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO</u>	
<u>5.2.1. SÍNTSE DE VALOR DO TERRENO</u>	11
<u>5.3. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</u>	13
<u>5.3.1. VALOR DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</u>	13
<u>6. ENCERRAMENTO</u>	14

ANEXOS

Anexo I - Tratamento estatístico

1. SÍNTESE VALOR

Cliente: Prefeitura Municipal de Salvador do Sul-RS

Imóvel: Terreno Urbano

Local: Rua Selma Kerkhoven, lado ímpar, Bairro Linha do Meio – Lot.
Morada Verde/ Salvador do Sul-RS.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 87.000,00

(Oitenta e Sete mil reais)

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho refere-se à avaliação de um terreno urbano, situado na Rua Selma Kerkhoven.

A referida avaliação foi solicitada pela Prefeitura Municipal e deverá expressar o valor provável de mercado do imóvel supracitado, bem como a contabilização do Valor Justo do imóvel conforme segue.



O Valor de Mercado é a quantia que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o, com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo, estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista.

Os métodos utilizados nos estudos imobiliários acerca de valores imobiliários estão de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – e são preceituados nas seguintes normas:

- NBR 14.653-1 : procedimentos gerais para avaliação;
 - NBR 14.653-2 : imóveis urbanos;
 - NBR 14.653-4 : empreendimentos.
-
- A LINNEA ARQUITETURA não se responsabiliza sobre o que concernente a penhor civil, alienação fiduciária, e outros ônus que recaiam sobre imóvel avaliado.

- Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes e não possuem interesses financeiros nos bens avaliados, bem como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- Não é responsabilidade da contratada, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo aspectos físicos, financeiros e ou legais;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e suas fundações. Da mesma forma, não foram testados ou aferidos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinente ao seu funcionamento, sendo presumido, para efeito deste trabalho, que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terrenos e construídas foram informadas pela contratante e consideradas legítimas e correspondentes a atual realidade do imóvel, não tendo sido aferidas *in loco*;
- Não foram avaliados, neste laudo, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

2.1 INICIAÇÃO - DILIGÊNCIAS

Os estudos avaliatórios se iniciaram a partir de 19 de Julho de 2021 e concluídos até a data do referido laudo. A vistoria bem como informações necessárias à execução do trabalho foram, assistidas e colhidas, junto ao funcionário Tiago – tel (51) 99986-2800, indicado pela contratante.

CELULAR

51 996.058.640

E-MAIL

clau_manfroi@hotmail.com

ENDERECORua Olavo Hahn 1305 - SL 303
Lucas Rraujo, Passo Fundo - RS
99074-390

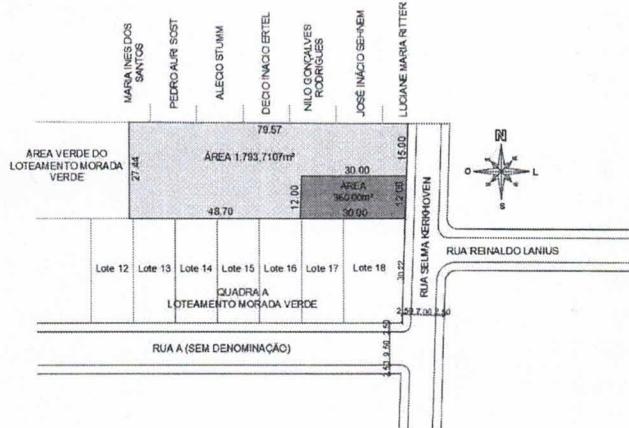
3. VISTORIA

LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto - terreno - está situado na Rua Selma Kerkhoven, no Bairro Linha do Meio/Lot. Morada Verde em Salvador do Sul - RS. A rua que faz frente ao terreno tem seu acesso através da Av. Duque de Caxias , a qual acessa a BR470.



Mapa de localização



CELULAR

51 996.058.640

E-MAIL

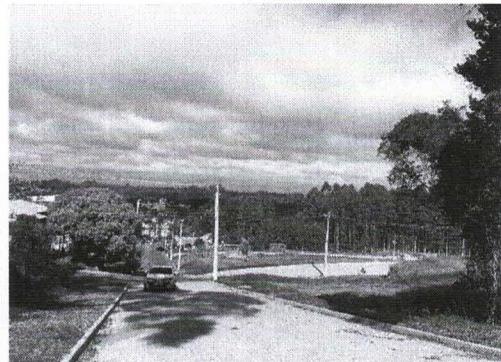
clau_manfroi@hotmail.com

ERDERECO

Rua Olavo Han 1305 - SL 303
 Lucas Araujo, Passo Fundo - RS
 99074-390



Vista logradouro



Vista logradouro



Vista do terreno



Vista imóvel lateral ao terreno

3.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de melhoramentos, tais como: pavimentação em bloco intertravado, redes de energia elétrica, telefonia fixa e móvel, coleta de lixo, transporte público, redes de água e esgoto e serviços de correio.

3.2 CIRCUNVIZINHANÇA

A circunvizinhança local possui uma ocupação mista, dividida entre comércio de pequeno porte e residencial.

3.3 Diagnóstico



Notamos estabilidade nos valores unitários das amostras disponíveis na região. Da última avaliação, feita em 2017 para cá, cerca de metade das amostras anteriormente coletadas já haviam sido negociadas, e os novos elementos amostrais apresentaram um pequeno aumento em seu unitário, o que elevou um pouco o valor do terreno se comparado à última avaliação.

Acreditamos que estejamos em uma curva ascendente quanto aos preços de terrenos na região que, portanto tende a melhorar nos próximos anos.

DADOS GERAIS	
População	7889 habitantes (estimada 2020)
Extensão Territorial	99.158 km ²

3.4 COMENTÁRIO SOBRE A REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliado é caracterizada pela presença de imóveis residenciais, possuindo em sua proximidade alguns bairros residenciais, bairro com indústrias e o centro da cidade. Como o município é de pequeno porte, os bairros ficam próximos uns aos outros, tendo vários usos próximos.

O imóvel se situa próximo a uma das principais Avenidas da cidade, a qual liga as extremidades Norte/Sul do município, dando acesso a BR 470.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1 TERRENO

O terreno referente ao imóvel em estudo, possui configuração regular em forma retangular, a topografia atual é em declive, estando entorno de 1,50 metros abaixo do nível do logradouro, totalizando área de 360 m². O terreno está implantado em um todo maior com área superficial de **2.153,7107m²**.

Em vistoria ao local avaliado verificou-se, que trata-se de um novo loteamento, onde foram executadas a pavimentação das vias, porém o mesmo está sem passeio.

Segue abaixo a descrição do imóvel conforme matrícula:

- Um terreno, com área de **360,00m²**, sem benfeitorias, situado na Rua Selma Kerkhoven, lado ímpar, Bairro Linha do Meio, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, dentro do quarteirão de formato de maneira incompleta, pela Rua A e Rua Selma Kerkhoven, distante 30,22 metros ao norte da esquina formada por

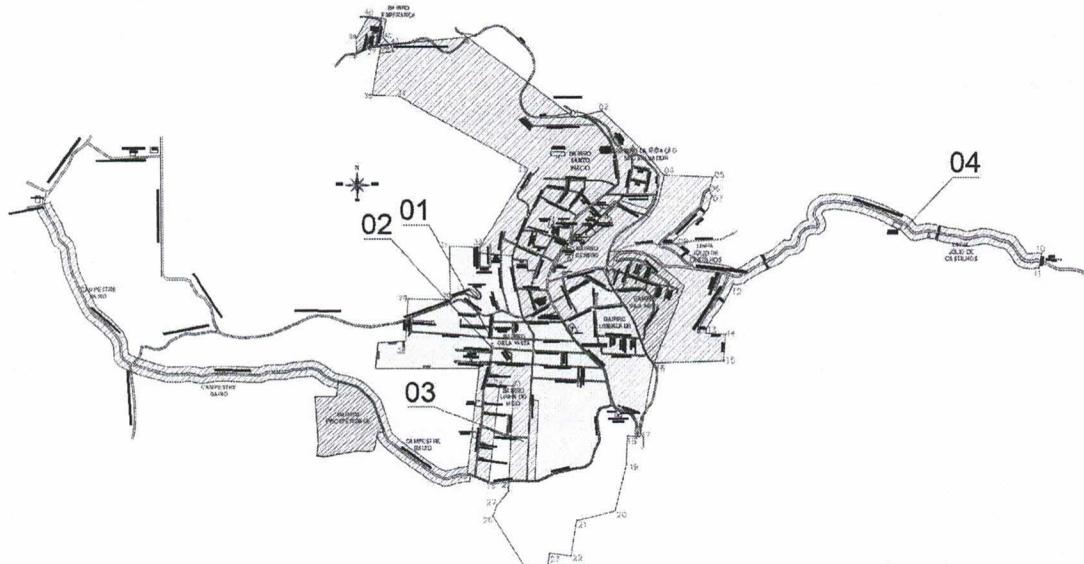
estas, com as seguintes medidas e confrontações: ao **SUL**, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 18, Lote 17 e parte do Lote 16 da quadra A do Loteamento Morada Verde; seguindo em sentido horário, ao **OESTE**, na extensão de 12,00 metros, confronta com propriedade de Município de Salvador do Sul; ao **NORTE**, na extensão de 30,00 metros, confronta com propriedade de Município de Salvador do Sul; e, ao **LESTE**, na extensão de 12,00 metros, confronta com Rua Selma Kerkhoven, onde faz frente.

4.2. EDIFICAÇÕES

No imóvel em análise não há edificações.

4.3. ZONEAMENTO

O avaliado está sendo denominado como 02 no mapa abaixo. Conforme consulta efetuada ao setor de engenharia do município, não há um zoneamento específico, portanto, cada empreendimento que irá ser construído passa por uma avaliação da Prefeitura Municipal.



4.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA (ANEXO – II)

Tipo	Ref.	Área
Alvará		
AVCB		
Escritura Terreno		
Aprovação da Obra		
Registro do Imóvel	nº 54.804, Livro Nº 2-RG do Registro de Imóveis de Montenegro	Área total de 2.153,7107m, avaliando a:360m ²
Projeto Arquitetura		
Planilha Orçamentária		
IPTU		

5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. METODOLOGIA

As Normas de Avaliação estabelecem que se deva, sempre que possível, dar preferência aos métodos diretos de avaliação, quais sejam, os de comparação direta do imóvel avaliando com outros semelhantes à disposição do mercado na região. Portanto, o mesmo é feito através do sistema de regressão linear utilizando o programa TS-Sisreg, o qual:

"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário

5.2 .TERRENO

5.2.1. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

PESQUISA DE VALORES

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo, é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliado, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliado.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, valores de ITBi, proprietários e pessoas afins. Desta forma atribuímos variáveis as amostras e ao avaliado, sendo as que seguem:

- a) Área – Variável quantitativa.
- b) Distância do Polo: Variável quantitativa, sendo que o polo em questão é o centro da cidade, tendo como ponto de referência a praça ao lado da Sede da Prefeitura Municipal na Av. Duque de Caxias.
- c) Data: Variável quantitativa, tendo amostras coletadas em 2017 e 2021.
- d) Duque de Caxias: Variável dicotômica isolada , onde 2 é adotado para imóveis que façam frente para a Av. Duque de Caxias , e 1 para imóveis em outras ruas.
- e) Pavimentação: Variável dicotômica isolada , onde 2 é adotado para imóveis que possuam pavimentação , e 1 para imóveis sem pavimentação.
- f) Valor: Variável quantitativa.

5.3. IMÓVEL

5.3.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Observadas as premissas da avaliação e com as considerações feitas ao imóvel em estudo, quanto as suas características, estados gerais de conservação e manutenção, conclui-se que o valor desta avaliação perfaz:

Fórmula:

$$\text{VALOR UNITARIO} = -21593,393 + 46,10692 * \ln(\text{DISTANCIADO POLO}) + 98,51296 * \text{PAVIMENTAÇÃO} + 69,843318 * \text{POLO} + 90,368214 * \text{DUQUE DE CAXIAS} + -77,074303 * \ln(\text{AREA}) + 11,003725 * \text{DATA}$$

Valor mínimo : R\$ 81.845,00

Valor médio : R\$ 87.000,00

Valor máximo: R\$ 92.152,00

VALOR DE MERCADO = R\$ 87.000,00

6. ENCERRAMENTO

Consta o presente parecer de 20 (vinte) folhas impressas de um só lado e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, mais anexos.

CLAUDIANE Assinado de forma digital por
MANFROI:002820080 CLAUDIANE
20 MANFROI:00282008020
Dados: 2021.08.04 16:45:26 -03'00'

Manfroi Arquitetura LTDA

CNPJ: 17.787.949/0001-86

CLAUDIANE Assinado de forma digital por
MANFROI:002820080 CLAUDIANE
20 MANFROI:00282008020
Dados: 2021.08.04 16:45:56 -03'00'

**Claudiane Manfroi
Arquiteta e Urbanista
CAU- A 58201-8**

Passo Fundo, 28 de Julho de 2021

ANEXO – I

Tratamento estatístico, fórmulas e variáveis

Data de referência:

27/07/2021 22:18:20

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

• DISTÂNCIA DO POLO	790,00
• PAVIMENTAÇÃO	2,00
• POLO	1,00
• DUQUE DE CAXIAS	1,00
• ÁREA	360,00
• DATA	2.021,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITARIO Médio: 241,67
- VALOR UNITARIO Mínimo: 227,35
- VALOR UNITARIO Máximo: 255,98

Predição: Grau III

VALOR UNITARIO = -21593,393 + -46,106920 * ln(DISTÂNCIA DO POLO) + 98,51296 * PAVIMENTAÇÃO + 69,843318 * POLO + 90,368214 * DUQUE DE CAXIAS + -77,074303 * ln(ÁREA) + 11,003725 * DATA

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	:	89
Utilizados	:	87
Outlier	:	4

VARIÁVEIS

Total	:	7
Utilizadas	:	7
Grau Liberdade	:	80

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	:	0,89188
Determinação	:	0,79546
Ajustado	:	0,78012

VARIAÇÃO

Total	:	1273568,83084
Residual	:	260497,32559
Desvio Padrão	:	57,06327

F-SNEDECOR

F-Calculado	:	51,85320
Significância	:	< 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	:	2,06129
Resultado Teste	:	Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68	
-1,64 a +1,64	90	87	
-1,96 a +1,96	95	95	

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -21593,393154 + -46,106920 * \ln(X_1) + 98,512960 * X_2 + 69,843318 * X_3 + 90,368214 * X_4 + -77,074303 * \ln(X_5) + 11,003725 * X_6$$

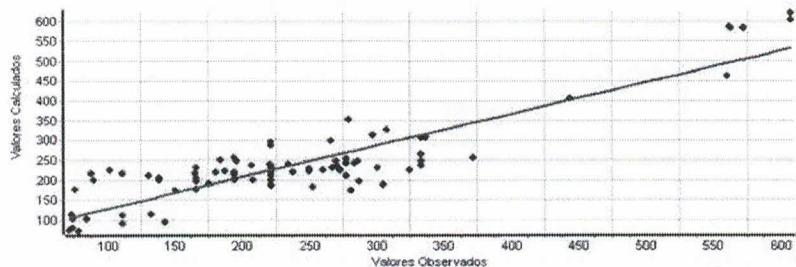
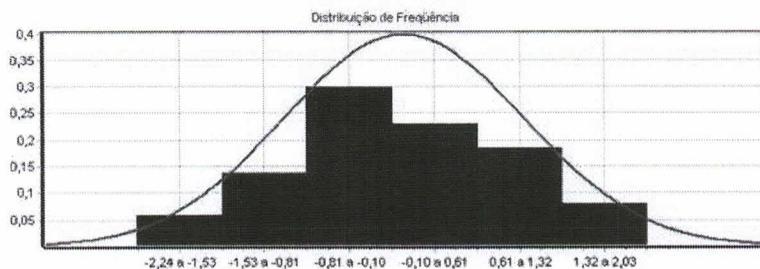
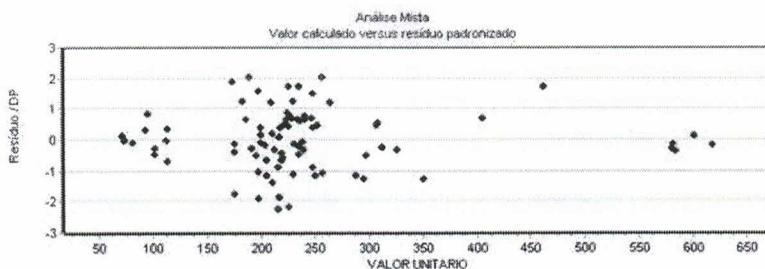
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	:	239,81
Variação Total	:	1273568,83
Variância	:	14638,72
Desvio Padrão	:	120,99

MODELO

Coefic. Aderência	:	0,79546
Variação Residual	:	260497,33
Variância	:	3256,22
Desvio Padrão	:	57,06

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados


DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

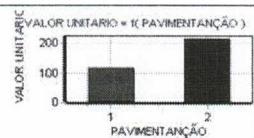
X₁ DISTANCIA DO POLO

DISTANCIA POLO: É A DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE, ÁREA MAIS ADENSADA. USADO COMO REFERENCIA IGREJA.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1 a 2500,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -7,14 % na estimativa



X₂ PAVIMENTAÇÃO

01: NÃO PAVIMENTADO
 02 : PAVIMENTADAO
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 84,40 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



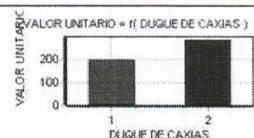
X₃ POLO

Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 35,60 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₄ DUQUE DE CAXIAS

02 IMÓVEL NA AV. DUQUE DE CAXIAS
 01 IMÓVEL NÃO ESTA LOCALIZADO NA DUQUE DE CAXIAS
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 46,70 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₅ AREA

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 168,00 a 6555,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -30,10 % na estimativa



X₆ DATA

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2017,00 a 2021,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 23,60 % na estimativa


Y VALOR UNITARIO

Tipo: Dependente
 Amplitude: 72,07 a 607,90

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,78012)
X ₁ DISTANCIA DO POLO	ln(x)	-6,30	0,01	0,67524
X ₂ PAVIMENTAÇÃO	x	4,73	0,01	0,72203
X ₃ POLO	x	2,35	2,12	0,76783
X ₄ DUQUE DE CAXIAS	x	3,61	0,0529655	0,74743
X ₅ AREA	ln(x)	-5,13	0,01	0,71146
X ₆ DATA	x	2,98	0,38	0,75876

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
Grau de Fundamentação NBR14653-2

Grau de fundamentação para modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	X		

2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	x		
3	Identificação dos dados de mercado		x	
4	Extrapolação	x		
5	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor.	x		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F Snedecor	x		
Total de 17 pontos				

Grau de Precisão NBR 14653-2

Grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	30%	40%	50%

CELULAR

54 996.058.640

E-MAIL

clau_manfroi@hotmail.com

ENDERECO

Rua Olávio Hain 1305 - SL 303
 Lucas Araújo, Passo Fundo - RS
 99074-390

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2: conforme tabelas, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

CELULAR

51 996.058.640

E-MAIL

clau_manfroi@hotmail.com

ENDEREÇO

Rua Olavo Hahn 1305 - SL. 303
Lucas Araujo, Passo Fundo - RS
99074-390

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR DO SUL-RS**

Cliente: Prefeitura Municipal de Salvador do Sul -RS

Imóvel: Terreno Urbano.

Endereço: Rua Bela Vista, lado ímpar, Bairro Bela Vista, perímetro urbano
do município de Salvador do Sul/RS.

Finalidade: Avaliação de bens Imóveis para permuta.



ÍNDICE

<u>1. SÍNTSE VALOR</u>	3
<u>2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</u>	3
<u>2.1. INICIAÇÃO - DILIGÊNCIAS</u>	5
<u>3. VISTORIA</u>	5
<u>3.1. MELHORAMENTOS PÚBLICOS</u>	8
<u>3.2. CIRCUNVIZINHANÇA</u>	8
<u>3.3. DIAGNÓSTICO</u>	10
<u>3.4. COMENTÁRIO SOBRE A REGIÃO</u>	10
<u>4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</u>	10
<u>4.1. TERRENO</u>	10
<u>4.2. EDIFICAÇÕES</u>	11
<u>4.3. ZONEAMENTO</u>	11
<u>4.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA (ANEXO - IV)</u>	12
<u>5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</u>	12
<u>5.1. METODOLOGIA</u>	12
<u>5.2. TERRENO</u>	12
<u>5.1.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO</u>	
<u>5.2.1. SÍNTSE DE VALOR DO TERRENO</u>	12
<u>5.3. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</u>	14
<u>5.3.1. VALOR DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</u>	14
<u>6. ENCERRAMENTO</u>	14

ANEXOS

Anexo I - Tratamento estatístico

1. SÍNTSE VALOR

Cliente: Prefeitura Municipal de Salvador do Sul-RS

Imóvel: Terreno Urbano.

Local: Rua Bela Vista, lado ímpar, Bairro Bela Vista/ Salvador do Sul-RS.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 83.595,00

(Oitenta e três mil e quinhentos e noventa e cinco reais)

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho refere-se à avaliação de um terreno urbano, situado na Rua Bela Vista.

A referida avaliação foi solicitada pela Prefeitura Municipal, e deverá expressar o valor provável de mercado do imóvel supracitado, bem como a contabilização do Valor Justo do imóvel conforme segue.



O Valor de Mercado é a quantia que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o, com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo, estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista.

Os métodos utilizados nos estudos imobiliários acerca de valores imobiliários estão de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – e são preceituados nas seguintes normas:

- NBR 14.653-1 : procedimentos gerais para avaliação;
- NBR 14.653-2 : imóveis urbanos;
- NBR 14.653-4 : empreendimentos.
- A LINNEA ARQUITETURA não se responsabiliza sobre o que concernente a penhor civil, alienação fiduciária, e outros ônus que recaiam sobre imóvel avaliado.
- Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes e não possuem interesses financeiros nos bens

avaliados, bem como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- Não é responsabilidade da contratada, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo aspectos físicos, financeiros e ou legais;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e suas fundações. Da mesma forma, não foram testados ou aferidos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinente ao seu funcionamento, sendo presumido, para efeito deste trabalho, que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terrenos e construídas foram informadas pela contratante e consideradas legítimas e correspondentes a atual realidade do imóvel, não tendo sido aferidas *in loco*;
- Não foram avaliados, neste laudo, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

2.1 INICIAÇÃO - DILIGÊNCIAS

Os estudos avaliatórios se iniciaram a partir de 19 de Julho de 2021 e concluídos até a data do referido laudo. A vistoria bem como informações necessárias à execução do trabalho foram, assistidas e colhidas, junto ao funcionário Tiago – tel (51) 99986-2800, indicado pela contratante.

3. VISTORIA

LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto – terreno - está situado na Rua Bela Vista, no Bairro Bela Vista em Salvador do Sul - RS. A rua que faz frente ao terreno tem seu acesso através da Av. Duque de Caxias , importante via do

CELULAR

51 996.058.640

E-MAIL

clau_menfroi@hotmail.com

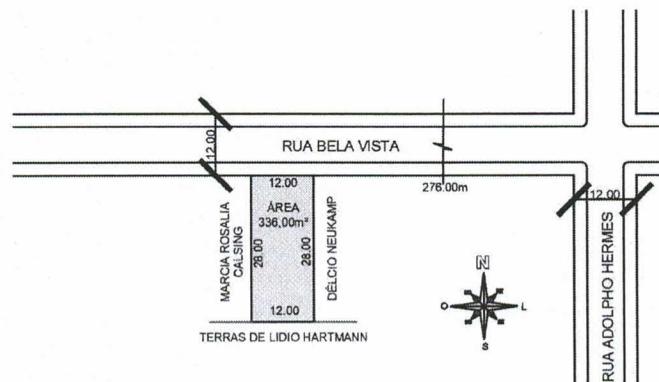
ENDEREÇO

Rua Olavo Hahn 1305 - SL 303
Lucas Araújo, Passo Fundo - RS
99074-390

município, a qual acessa a BR470 e é um eixo na malha urbana, ligando as extremidades da cidade.



Mapa de localização(fonte:Google Earth)



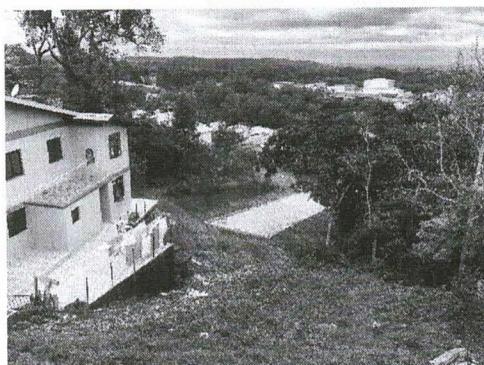
Mapa de Situação e Localização



Vista calçada e logradouro



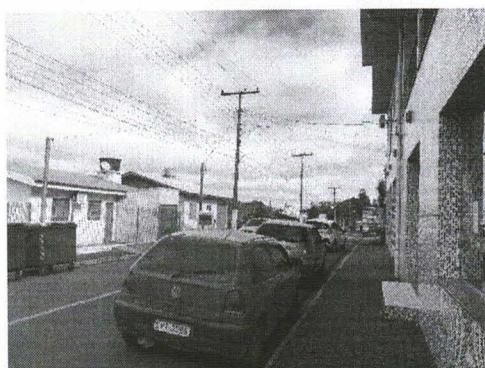
Vista frontal nível da Rua



Vista do terreno



Vista imóvel que faz frente com o terreno



Vista do logradouro

3.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de melhoramentos, tais como: pavimentação asfáltica, redes de energia elétrica, telefonia fixa e móvel, coleta de lixo, transporte público, redes de água e esgoto e serviços de correio.

3.2 CIRCUNVIZINHANÇA

A circunvizinhança local possui uma ocupação mista, dividida entre comércio de pequeno porte e residencial.

3.3 Diagnóstico



Notamos estabilidade nos valores unitários das amostras disponíveis na região. Da última avaliação, feita em 2017 para cá, cerca de metade das amostras anteriormente coletadas já haviam sido negociadas, e os novos elementos amostrais apresentaram um pequeno aumento em seu unitário, o que elevou um pouco o valor do terreno se comparado à última avaliação.

Acreditamos que estejamos em uma curva ascendente quanto aos preços de terrenos na região que, portanto tende a melhorar nos próximos anos.

DADOS GERAIS	
População	7889 habitantes (estimada 2020)
Extensão Territorial	99.158 km ²

3.4 COMENTÁRIO SOBRE A REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliado é caracterizada pela presença de imóveis residenciais, possuindo em sua proximidade alguns bairros residenciais, bairro com industrias e o centro da cidade. Como o município é de pequeno porte, os bairros ficam próximos uns aos outros, tendo vários usos próximos.

O imóvel se situa próximo a uma das principais Avenidas da cidade, a qual liga as extremidades Norte/Sul do município, dando acesso a BR 470. Todos os imóveis, os quais fazem frente para a Av. Duque de Caxias e ou estão no seu entorno próximo, são mais valorizados.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1 TERRENO

O terreno referente ao imóvel em estudo possui configuração regular em forma retangular, a topografia atual é em declive, estando entorno de 4 metros abaixo do nível do logradouro, totalizando área de 336 m² (conforme IPTU e Escritura de compra e venda – ANEXO-II)

Em vistoria ao avaliado verificou-se, que em função da abertura de novas vias, o imóvel também tem acesso pelos fundos por uma via pavimentada, a qual está no nível do terreno.

Segue abaixo a descrição do imóvel conforme matrícula:

- UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de **336,00m²**, de forma regular, lado par, situado à rua Bela Vista, no município de **Salvador do Sul**, zona urbana, no quarteirão formado de maneira incompleta pelas ruas Bela Vista, Adolfo

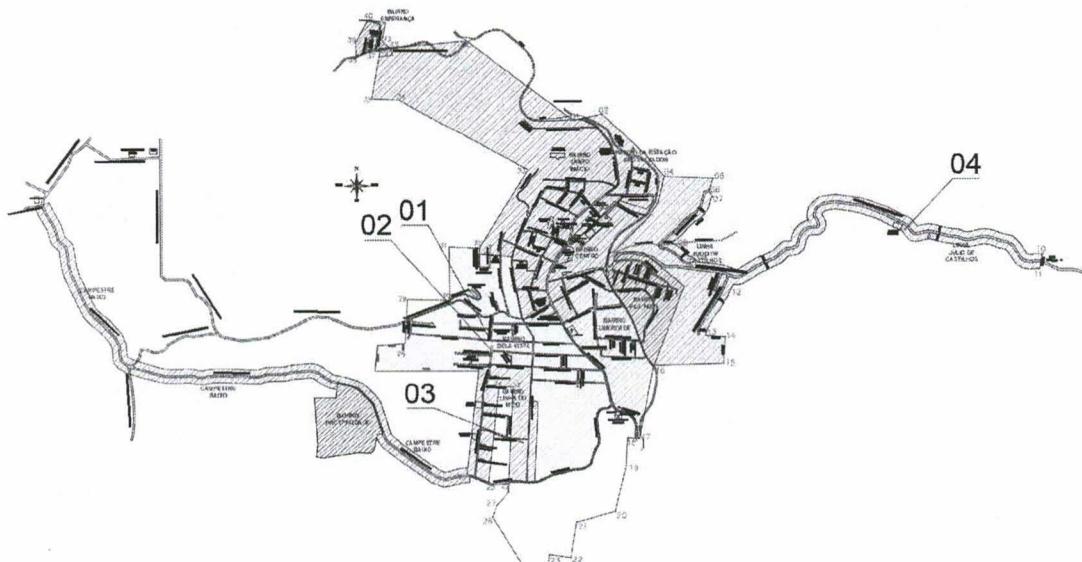
Hermes e terras de Plinio Lanius e outros e Lidio Hartmann, distante 276,00m da esquina com a rua Adolfo Hermes; medindo e confrontando-se: ao **NORTE**, onde mede 12,00m com a rua Bela Vista; ao **SUL**, onde mede 12,00m com terras de Lidio Hartmann; ao **LESTE**, onde 28,00m com Délcio Neukamp; e, ao **OESTE**, ondemedede 28,00m com Marcia Rosalia Calsing

4.2. EDIFICAÇÕES

No imóvel em análise não há edificações.

4.3. ZONEAMENTO

O avaliado está sendo denominado como 01 no mapa abaixo. Conforme consulta efetuada ao setor de engenharia do município, não há um zoneamento específico, portanto, cada empreendimento que irá ser construído passa por uma avaliação da Prefeitura Municipal.



4.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA (ANEXO – II)

Tipo	Ref.	Área
Alvará		
AVCB		
Escritura Terreno		
Aprovação da Obra		
Registro do Imóvel	35.765, Livro N° 2-RG do Registro de Imóveis de Montenegro	336m ²
Projeto Arquitetura		
Planilha Orçamentária		
IPTU		

5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. METODOLOGIA

As Normas de Avaliação estabelecem que se deva, sempre que possível, dar preferência aos métodos diretos de avaliação, quais sejam, os de comparação direta do imóvel avaliando com outros semelhantes à disposição do mercado na região. Portanto, o mesmo é feito através do sistema de regressão linear utilizando o programa TS-Sisreg, o qual:

"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário

5.2 .TERRENO

5.2.1. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

PESQUISA DE VALORES

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo, é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliado, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliado.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, valores de ITBI, proprietários e pessoas afins. Desta forma atribuímos variáveis as amostras e ao avaliado, sendo as que seguem:

- a) Área – Variável quantitativa.
- b) Distância do Polo: Variável quantitativa, sendo que o polo em questão é o centro da cidade, tendo como ponto de referência a praça ao lado da Sede da Prefeitura Municipal na Av. Duque de Caxias.
- c) Data: Variável quantitativa, tendo amostras coletadas em 2017 e 2021.
- d) Duque de Caxias: Variável dicotômica isolada, onde 2 é adotado para imóveis que façam frente para a Av. Duque de Caxias , e 1 para imóveis em outras ruas.
- e) Pavimentação: Variável dicotômica isolada, onde 2 é adotado para imóveis que possuam pavimentação, e 1 para imóveis sem pavimentação.
- f) Valor: Variável quantitativa.

5.3. IMÓVEL

5.3.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Observadas as premissas da avaliação e com as considerações feitas ao imóvel em estudo, quanto as suas características, estados gerais de conservação e manutenção, conclui-se que o valor desta avaliação perfaz:

Fórmula:

*VALOR UNITARIO =-21593,393 +46,10692 * ln(DISTANCIADO POLO) +98,51296 *PAVIMENTAÇÃO +69,843318 * POLO +90,368214 * DUQUE DE CAXIAS +-77,074303 * ln(ÁREA) +11,003725 * DATA*

Valor mínimo : R\$ 78.607,00

Valor médio : R\$ 83.595,00

Valor máximo:R\$ 88.580,00

Portanto segue o valor avaliado:

VALOR DE MERCADO = R\$ 83.595,00

6. ENCERRAMENTO

Consta o presente parecer de 21 (vinte e uma) folhas impressas de um só lado e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, mais anexos.

CLAUDIANE
MANFROI:002820080
20

Assinado de forma digital por
CLAUDIANE
MANFROI:00282008020
Dados: 2021.08.03 14:00:18 -03'00'

Manfroi Arquitetura LTDA
CNPJ: 17.787.949/0001-86

CLAUDIANE
MANFROI:00282008020

Assinado de forma digital por
CLAUDIANE
MANFROI:00282008020
Dados: 2021.08.03 14:00:44 -03'00'

Claudiane Manfroi
Arquiteta e Urbanista
CAU- A 58201-8

Passo Fundo, 28 de Julho de 2021

ANEXO – I

Tratamento estatístico, fórmulas e variáveis

Data de referência:
 27/07/2021 22:21:34

Informações complementares:

Identificador: 5000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

• DISTÂNCIA DO POLO	750,00
• PAVIMENTAÇÃO	2,00
• POLO	1,00
• DUQUE DE CAXIAS	1,00
• ÁREA	336,00
• DATA	2.021,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITÁRIO Médio: 248,79
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: 233,95
- VALOR UNITÁRIO Máximo: 263,63

Precisão: Grau III

VALOR UNITÁRIO = -21593,393 + -46,10692 * ln(DISTÂNCIA DO POLO) + 98,51296 * PAVIMENTAÇÃO + 69,843318 * POLO + 90,368214 * DUQUE DE CAXIAS + 77,074303 * ln(ÁREA) + 11,003725 * DATA

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	:	89
Utilizados	:	89
Outlier	:	4

VARIÁVEIS

Total	:	7
Utilizadas	:	7
Grau Liberdade	:	82

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	:	0,86338
Determinação	:	0,74543
Ajustado	:	0,72681

VARIAÇÃO

Total	:	1277155,94328
Residual	:	325121,96622
Desvio Padrão	:	62,96747

F-SNEDECOR

F-Calculado	:	40,01923
Significância	:	< 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	:	1,68453
Resultado Teste	:	Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73	
-1,64 a +1,64	90	89	
-1,96 a +1,96	95	95	

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -8511,986898 + 243,582432 * 1/X_1 + 119,852220 * X_2 + 133,945656 * X_3 + 87,307066 * X_4 + -54,757460 * \ln(X_5) + 4,258219 * X_6$$

CELULAR

51 996.058.640

E-MAIL

clau_manfroi@hotmail.com

ENDERECO

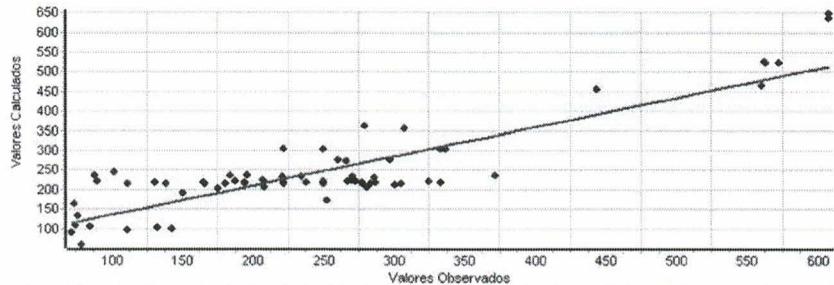
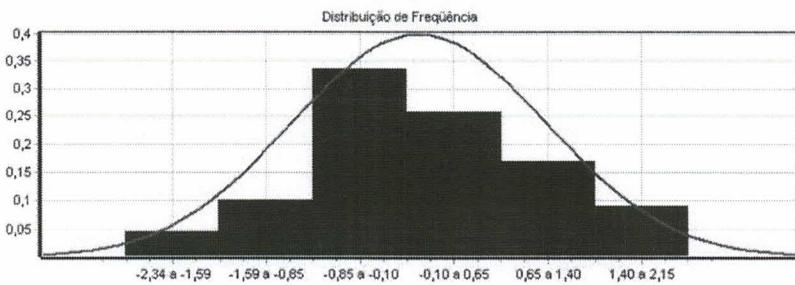
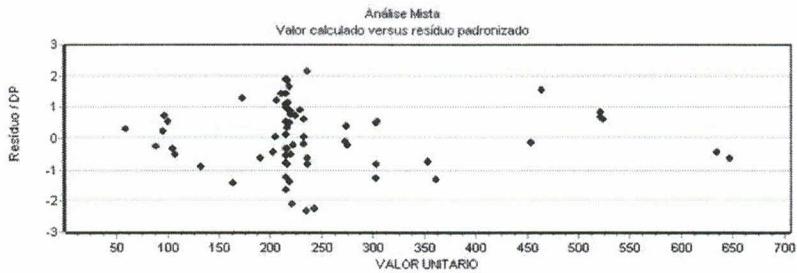
Rua Olavo Hahn 1305 - SL 303
 Lucas Araujo, Passo Fundo - RS
 99074-390

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES
AMOSTRA

Média : 239,26
 Variação Total : 1277155,94
 Variância : 14350,07
 Desvio Padrão : 119,79

MODELO

Coefic. Aderência : 0,74543
 Variação Residual : 325121,97
 Variância : 3964,90
 Desvio Padrão : 62,97

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados


DESCRÍÇÃO DAS VARIÁVEIS

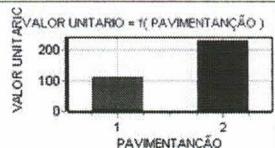
X₁ DISTANCIA DO POLO

DISTANCIA POLO: É A DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE, ÁREA MAIS ADENSADA. USADO COMO REFERENCIA IGREJA.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1 a 2500,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -0,04 % na estimativa



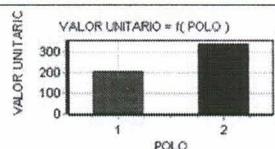
X₂ PAVIMENTAÇÃO

01: NÃO PAVIMENTADO
 02: PAVIMENTADO
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 107,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



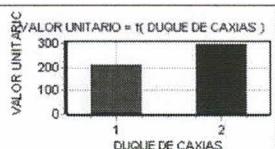
X₃ POLO

Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 66,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



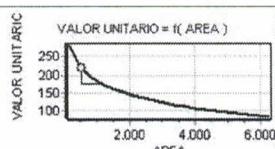
X₄ DUQUE DE CAXIAS

02: IMÓVEL NA AV. DUQUE DE CAXIAS
 01 IMÓVEL NÃO ESTA LOCALIZADO NA DUQUE DE CAXIAS
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 42,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



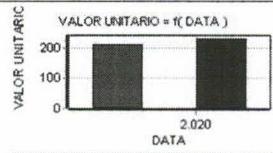
X₅ AREA

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 168,00 a 6555,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -20,10 % na estimativa



X₆ DATA

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2017,00 a 2021,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 8,03 % na estimativa


Y VALOR UNITARIO

Tipo: Dependente
 Amplitude: 72,07 a 607,90

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72681)
X ₁ DISTANCIA DO POLO	1/x	4,36	0,01	0,66751
X ₂ PAVIMENTAÇÃO	x	5,28	0,01	0,63825
X ₃ POLO	x	4,66	0,01	0,65855
X ₄ DUQUE DE CAXIAS	x	3,34	0,13	0,69338
X ₅ AREA	ln(x)	-3,49	0,0784821	0,69005
X ₆ DATA	x	1,15	25,49	0,72577

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	VALOR UNITARIO							
		DISTANCIA DO POLO	PAVIMENTAÇÃO	POLO	DUQUE DE CAXIAS	AREA	DATA	VALOR UNITARIO	
X ₁	1/x	23	15	12	32	26	43		
X ₂	x	8	26	9	25	17	50		
X ₃	x	61	1	14	25	23	46		
X ₄	x	58	13	55	1	23	35		
X ₅	ln(x)	27	9	22	8	3	36		
X ₆	x	-20	-17	10	-20	-3	13		
Y	y	67	34	68	66	1	-6		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de Fundamentação NBR14653-2

Grau de fundamentação para modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	x		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	x		
3	Identificação dos dados de mercado		x	
4	Extrapolação	x		
5	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor.	x		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F Snedecor	x		
Total de 17 pontos				

Grau de Precisão NBR 14653-2

Grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	30%	40%	50%

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2: conforme tabelas, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

CELULAR
51 996.058.640

E-MAIL
clau_manfroi@hotmail.com

EDIFÍCIO
Rua Olavo Han 1305 - SL 303
Lucas Araújo, Passo Fundo - RS
99074-390

Porto Alegre, 17 de agosto de 2021.

Orientação Técnica IGAM nº 20.227/2021.

I. O Poder Legislativo de Salvador do Sul, RS, solicita orientação técnica a respeito do Projeto de Lei s/nº, que “Autoriza permuta de imóveis, e dá outras providências.”.

II. No que tange ao instituto da permuta, tem-se o conceito nas palavras de Paulo César Flores, Contador e Sócio-Diretor do IGAM:

Consiste no ingresso de um bem através da satisfação da entrega de outro bem, não necessariamente do mesmo valor. O ingresso de bens no patrimônio municipal pela via da permuta com a iniciativa privada encontra óbices que praticamente inviabilizam esse instituto. Aceitar a permuta seria colocar o Poder Público no mesmo patamar de interesse da iniciativa privada, sendo essa relação inexplicável pela supremacia que deve prevalecer do interesse público sobre o particular.

O autor, ainda, adverte no que tange à permuta de imóvel público com particular:

Na prática, o município deve buscar alienar via licitação o seu bem e depois comprar ou desapropriar o bem necessário aos seus serviços ou interesse social. **Considerando, então, a supremacia do interesse público, deve-se evitar a permuta de bens com a iniciativa privada.** No entanto, em havendo interesse público motivado e comprovado, depois de vencida tentativa de alienação do imóvel de propriedade do município ou com motivação robusta. (grifou-se)

Desta forma, são requisitos básicos para se proceder com a alienação de bens imóveis via permuta: **a) avaliação prévia** do bem por profissional técnico (requisito cumprido ao julgar pelos laudos técnicos em anexo); **b) motivação robusta** de que o bem que será incorporado ao patrimônio é indispensável e necessário (devendo essa ser buscada pelos edis na justificativa anexa); **c) autorização legislativa** (a qual também está sendo cumprida); **d) formalização da dispensa de licitação** com base no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93.

Conforme demonstram os laudos técnicos, o imóvel público possui um valor superior de mercado em comparação ao imóvel privado, sendo esta diferença um montante de R\$ 3.405,00. Neste sentido, é necessário que haja o ressarcimento aos cofres públicos deste valor ao final do processo.



III. Em conclusão, em nossa opinião, os requisitos básicos para se proceder com a permuta se fazem presente, onde a motivação sobre a supremacia do interesse público sobre o particular e o valor de mercado dos imóveis constituem os itens mais relevantes para a legalidade da transação.

O IGAM permanece à disposição.

A handwritten signature in cursive ink that appears to read "Murilo M Flores".

Murilo Machado Flores
Engenheiro de Produção
Consultor do IGAM

A handwritten signature in cursive ink that appears to read "Paulo César Flores".

Paulo César Flores
Contador, CRC/RS 47221
Sócio Diretor do IGAM



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

MEMORIAL DESCRIPTIVO

PROPRIETÁRIOS: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL, CNPJ 87.860.763/0001-90.

BH3 INCORPORADORA EIRELI, CNPJ 28.988.314/0001-63.

LOCAL: Rua Selma Kerkhoven, lado ímpar, Bairro Linha do Meio, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS.

OBJETIVO: O presente memorial descreve dois terrenos para fins de permuta, o primeiro, aqui dito como “Área 01”, de propriedade do Município de Salvador do Sul, com área de 360,00m², ainda dentro de uma área maior, objeto da matrícula nº 54.804, Livro N° 2-RG do Registro de Imóveis de Montenegro, e, o segundo, aqui dito como “Área 02”, de propriedade de BH3 Incorporadora Eireli, com área de 336,00m², objeto da matrícula nº 35.765, Livro N° 2-RG do Registro de Imóveis Montenegro.

DESCRÍÇÃO DA ÁREA 01

Um terreno, com área de **360,00m²**, sem benfeitorias, situado na Rua Selma Kerkhoven, lado ímpar, Bairro Linha do Meio, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS, dentro do quarteirão de formato de maneira incompleta, pela Rua A e Rua Selma Kerkhoven, distante 30,22 metros ao norte da esquina formada por estas, com as seguintes medidas e confrontações: ao **SUL**, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 18, Lote 17 e parte do Lote 16 da quadra A do Loteamento Morada Verde; seguindo em sentido horário, ao **OESTE**, na extensão de 12,00 metros, confronta com propriedade de Município de Salvador do Sul; ao **NORTE**, na extensão de 30,00 metros, confronta com propriedade de Município de Salvador do Sul; e, ao **LESTE**, na extensão de 12,00 metros, confronta com Rua Selma Kerkhoven, onde faz frente.

Que será desmembrado do imóvel caracterizado na matrícula nº 54.804, que possui a seguinte descrição: “UMA ÁREA DE TERRAS, sem benfeitorias, de formato irregular, com a superfície de **2.153,7107m²**, correspondente a **Área Institucional do Loteamento Morado Verde**, situado na Rua Selma Kerkhoven, no **Bairro Linha do Meio**, no município de **SALVADOR DO SUL**, neste Estado, zona urbana, dentro do quarteirão de formato incompleto, formado pelas Ruas: A e Selma Kerkhoven, com as seguintes medidas e confrontações: ao **SUL**, no sentido leste-oeste, no comprimento de 78,70m, com parte do Lote 12, Lote 13, Lote 14, Lote 15, Lote 16, Lote 17 e Lote 18 da quadra A; ao **NORTE**, no comprimento de 79,57m, com Maria Ines dos Santos, Pedro Auri Sost, Alecio Stumm, Decio Inacio Ertel, Nilo Gonçalves de Rodrigues, José Inácio Sehnem e Luciane Maria Ritter; ao **LESTE**, no comprimento de 27,00m, onde faz frente com a Rua Selma Kerkhoven; ao **OESTE**, onde mede 27,44m, com a Área Verde.”

DESCRÍÇÃO DA ÁREA 02 – MATRÍCULA 35.765

UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de **336,00m²**, de forma regular, lado par, situado à rua Bela Vista, no município de **Salvador do Sul**, zona urbana, no quarteirão formado de maneira incompleta pelas ruas Bela Vista, Adolfo Hermes e terras de Plinio Lanius e outros e Lídio Hartmann, distante 276,00m da esquina com a rua Adolfo Hermes;



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

medindo e confrontando-se: ao **NORTE**, onde mede 12,00m com a rua Bela Vista; ao **SUL**, onde mede 12,00m com terras de Lidio Hartmann; ao **LESTE**, onde 28,00m com Délcio Neukamp; e, ao **OESTE**, onde mede 28,00m com Marcia Rosalia Calsing.

Salvador do Sul/RS, 01 de setembro de 2021.

Marco Aurélio Eckert
Prefeito Municipal

Município de Salvador do Sul

BH3 Incorporadora Eireli

Departamento de Engenharia

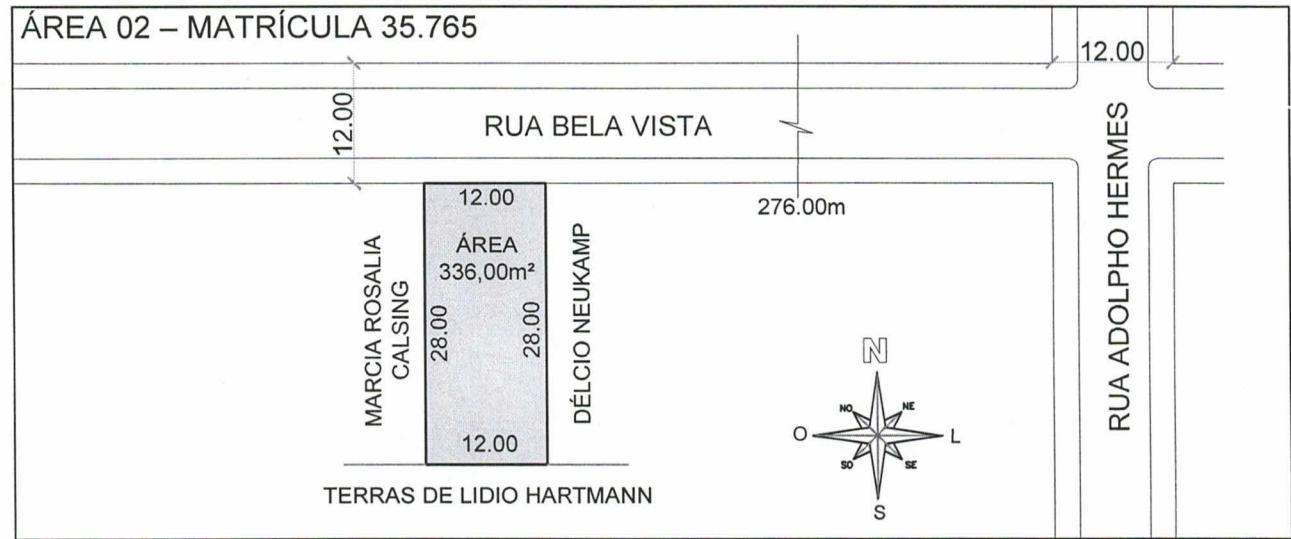
Engº Julio César Thiesen

Crea-RS: 126801

ÁREA 02 - DENTRO DA MATRÍCULA 54.804



ÁREA 02 – MATRÍCULA 35.765



Município de
Salvador do Sul

TÍTULO:

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

ÁREA: INDICADA

ESCALA: 1:750

DATA: SETEMBRO/2021

OBJETIVO:

SITUAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE PERMUTA

LOCAL:

SALVADOR DO SUL/RS

PROPRIETÁRIOS:

Aurélio Eckert
MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL

Vanderlei per. Lamba
BH3 INCORPORADORA EIRELI - ME

IMÓVEIS:

URBANOS - MATR. N° 35.765 E N° 54.804, LIVRO N° 2-RG DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO

RESP. TÉCNICO:

Aurélio Eckert - Lamba



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Ofício nº PMSS 189/2021

Salvador do Sul, 24 de agosto de 2021.

Excelentíssimo Senhor
Vereador Cristian Eugênio Muxfeld
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
SALVADOR DO SUL/RS

Assunto: Ressarcimento permuta imóvel.

Senhor Presidente,

Dirigimo-nos a essa Colenda Câmara de Vereadores para informar a diferença de valores entre os imóveis objeto da permuta, conforme Projeto de Lei nº 031/2021.

Conforme demonstram os laudos técnicos, o imóvel público possui um valor superior de mercado em comparação ao imóvel privado, sendo esta diferença um montante de R\$ 3.405,00.

Neste sentido, é necessário que haja ressarcimento aos cofres públicos deste valor ao final do processo.

Valores Laudo de avaliação:

Área Município de Salvador do Sul R\$ 87.000,00 (oitenta e Sete mil reais).

Área BH3 Incorporadora EIRELI-ME R\$ 83.595,00 (oitenta e três mil e quinhentos e noventa e cinco reais).

A diferença consiste em um montante de R\$ 3.405,00 (três mil quatrocentos e cinco reais).

De acordo com o aludido acima, o valor será ressarcido ao final do processo às expensas da BH3 Incorporadora EIRELI-ME, ou seja, da averbação junto ao Registro de Imóveis.

A conta a ser depositado será no Banco Banrisul Ag. 922, Conta 0405000109.

Marco Aurélio Eckert
Prefeito Municipal

Vanderlei José Rambo
BH3 Incorporadora EIRELI-ME



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

Parecer AJ/CMVSS nº 26/2021

Salvador do Sul, 24 de setembro de 2021.

PARECER DE ADMISSIBILIDADE

Projeto de Lei nº 031, de 18 de agosto de 2021 – Autoriza permuta de imóveis e dá outras providências.

Senhores Vereadores:

Proveniente do Poder Executivo, o Projeto de Lei em questão visa autorizar a permuta de imóveis e dá outras providências.

No ofício nº 175/2021, o Executivo justifica a proposição nos seguintes termos:

A presente Permuta visa atender uma demanda antiga dos moradores da região que é a ligação contígua entre os bairros Bela Vista e Linha do Meio, por meio de uma escadaria.

Como o Município não possui nenhuma área que possibilite essa junção entre os bairros, levou-se em consideração o melhor ângulo para a conexão entre as mesmas.

Essa conexão entre os bairros possibilitaria aos transeuntes acessar com mais facilidade a escola, creche e área industrial que estão localizados no bairro Linha do Meio.

O Projeto vem acompanhado do ofício de encaminhamento nº 175/2021; de Memorando Interno, encaminhado pela Contadora do Município, Sra. Solange Schutz ao Prefeito Municipal, datado de 19 de agosto de 2021, esclarecendo que conforme artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000, está dispensada a demonstração de estimativa do impacto financeiro no Projeto de Lei em apreço uma vez que esta ação governamental não acarretará em aumento de despesa para o Município; de cópias das Matrículas do Imóveis permutados (35.765 e 54.804 do Cartório do Registro de Imóveis de Montenegro); de Laudo de Avaliação dos imóveis permutados elaborado pela empresa Manfroi Arquitetura Ltda, datado de 28 de julho de 2021; da Orientação Técnica do IGAM nº 20.227/2021, de 17 de agosto de 2021; de Levantamento Topográfico Planimétrico e Memorial Descritivo da Área, ambos firmados pelo Prefeito Municipal, Engenheiro



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

do Município e permutante BH3 Incorporadora EIRELI-ME; e, do ofício nº 189/2021 firmado pelo Prefeito Municipal e BH3 Incorporadora EIRELI-ME, esclarecendo que a diferença entre os imóveis, qual seja, R\$ 3.405,00 (três mil quatrocentos e noventa e cinco reais) será resarcida ao final do processo ao cofres públicos pela empresa BH3 Incorporadora EIRELI-ME.

É o relatório. Passa-se a analisar a matéria.

De início, cumpre salientar que a iniciativa para deflagrar o processo legislativo está corretamente exercida.

Inicialmente, importa destacar que os bens públicos são constituídos por bens móveis e imóveis, e quando não utilizados no serviço da Administração ou servindo à comunidade de alguma forma, podem ser objeto de utilização por particulares e até mesmo por outros órgãos e entidades públicas ou, ainda, alienados, desde que atendam a interesse público de forma motivada.

Sobre os bens públicos, assim dispõe a Lei Orgânica Municipal:

Art. 120. A alienação de bens municipais se fará de conformidade com a legislação pertinente.

[...]

Art. 127. O Município, preferentemente à venda ou à doação de bens imóveis, concederá direito real de uso, mediante concorrência.

Parágrafo Único. A concorrência poderá ser dispensada quando o uso se destinar a concessionário de serviço público a entidades assistenciais, ou verificar se relevante interesse público na concessão, devidamente justificado.

Conforme ensina Hely Lopes Meirelles¹, *permute, troca ou escambo* é o contrato pelo qual as partes transferem e recebem um bem, uma da outra, bens, esses, que se substituem reciprocamente no patrimônio dos permutantes. Há sempre na permuta uma alienação e uma aquisição de coisa, da mesma espécie ou não.

A permuta pressupõe igualdade de valor entre os bens permutáveis, mas é admissível a troca de coisas de valores desiguais com reposição ou torna em dinheiro do faltante. Essa

¹ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 35ª edição. São Paulo, 2009. p. 544/545.





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

complementação em pecúnia, para igualarem-se os valores das coisas trocadas, não desnatura a permuta, desde que a intenção precípua de cada parte é obter o bem da outra.

A permuta é bem público, como as demais alienações, exige *autorização legal* e *avaliação prévia* das coisas a serem trocadas, mas não exige licitação, pela impossibilidade mesma de sua realização, uma vez que a determinação dos objetos da troca não admite substituição ou competição licitatória.

Qualquer bem público, desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público ou particular, da mesma espécie ou de outra. O essencial é que a lei autorizadora da permuta identifique os bens a serem permutados e a avaliação prévia atribua-lhes corretamente os valores, para a efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público.

Aplicam-se à permuta as disposições da compra e venda (CC, art. 533) e, tratando-se de troca de imóveis, fica sujeita às formas e registros competentes para a transferência de domínio.

O parecer do IGAM, que acompanha o PL é bastante elucidativo sobre a questão, senão vejamos:



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



Porto Alegre, 17 de agosto de 2021.

Orientação Técnica IGAM nº 20.227/2021.

I. O Poder Legislativo de Salvador do Sul, RS, solicita orientação técnica a respeito do Projeto de Lei s/nº, que "Autoriza permuta de imóveis, e dá outras providências.".

II. No que tange ao Instituto da permuta, tem-se o conceito nas palavras de Paulo César Flores, Contador e Sócio-Diretor do IGAM:

Consiste no ingresso de um bem através da satisfação da entrega de outro bem, não necessariamente do mesmo valor. O ingresso de bens no patrimônio municipal pela via da permuta com a iniciativa privada encontra óbices que praticamente inviabilizam esse instituto. Aceitar a permuta seria colocar o Poder Público no mesmo patamar de interesse da iniciativa privada, sendo essa relação inexplicável pela supremacia que deve prevalecer do interesse público sobre o particular.

O autor, ainda, adverte no que tange à permuta de imóvel público com particular:

Na prática, o município deve buscar alienar via licitação o seu bem e depois comprar ou desapropriar o bem necessário aos seus serviços ou interesse social. Considerando, então, a supremacia do interesse público, deve-se evitar a permuta de bens com a iniciativa privada. No entanto, em havendo interesse público motivado e comprovado, depois de vencida tentativa de alienação do imóvel de propriedade do município ou com motivação robusta. (grifou-se).

Desta forma, são requisitos básicos para se proceder com a alienação de bens imóveis via permuta: a) avaliação prévia do bem por profissional técnico (requisito cumprido ao julgar pelos laudos técnicos em anexo); b) motivação robusta de que o bem que será incorporado ao patrimônio é indispensável e necessário (devendo essa ser buscada pelos edis na justificativa anexa); c) autorização legislativa (a qual também está sendo cumprida); d) formalização da dispensa de licitação com base no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93.

Conforme demonstram os laudos técnicos, o imóvel público possui um valor superior de mercado em comparação ao imóvel privado, sendo esta diferença um montante de R\$ 3.405,00. Neste sentido, é necessário que haja o ressarcimento aos cofres públicos deste valor ao final do processo.



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

IGAM®

III. Em conclusão, em nossa opinião, os requisitos básicos para se proceder com a permuta se fazem presente, onde a motivação sobre a supremacia do interesse público sobre o particular e o valor de mercado dos imóveis constituem os itens mais relevantes para a legalidade da transação.

O IGAM permanece à disposição.

Murilo M. Flores

Murilo Machado Flores
Engenheiro de Produção
Consultor do IGAM

Paulo César Flores
Contador, CRC/RS 47221
Sócio Diretor do IGAM



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

Assim, a par das considerações expostas e do quanto consta nos documentos enviados a esta casa juntamente com o PL em apreço, opina-se pela possibilidade jurídica da tramitação, discussão e votação do Projeto de Lei ora examinado.

É o parecer, salvo melhor e soberano juízo das Comissões e Plenário desta Casa Legislativa.

VANESSA REICHERT
Assessora Jurídica
OAB/RS 87.371



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

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Parecer Nº 030/21

Projeto de Lei Nº 031/21 – Executivo

Autoriza permuta de imóveis, e dá outras providências.

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

SALVADOR DO SUL, 06 DE SETEMBRO DE 2021.

Seguem as assinaturas dos membros da CFO:

Carla Maria Specht - Presidente - 

Marciel Vendelino Rhoden – Relator – 

Roque Both - Membro - 



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

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Parecer Nº 030/21

Projeto de Lei Nº 031/21 – Executivo

Autoriza permuta de imóveis, e dá outras providências.

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

SALVADOR DO SUL, 06 DE SETEMBRO DE 2021.

Seguem as assinaturas dos membros da CFO:

Carla Maria Specht - Presidente –

Marciel Vendelino Rhoden – Relator –

Roque Both - Membro -



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

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Parecer Nº 030/2021

Projeto de Lei Nº 031/21 – Executivo

Autoriza permuta de imóveis, e dá outras providências.

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

SALVADOR DO SUL, 06 DE SETEMBRO DE 2021.

Seguem as assinaturas dos membros da CCJ:

João Canísio Hoffmann - Presidente -

André Inácio Mallmann – Relator –

Henrique Anselmo Kirich - Membro -



Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO
Convênio: NÃO É CONVÊNIO

Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS126801 **Profissional:** JÚLIO CÉSAR THIESEN
RNP: 2203258195 **Título:** Engenheiro Civil
Empresa: BASE 1 - PROJETO E GESTÃO LTDA-EPP

E-mail: julio@base1rs.com.br

Nr.Reg.: 154299

Contratante

Nome: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL
Endereço: AVENIDA DUQUE DE CAXIAS 422
Cidade: SALVADOR DO SUL

E-mail:

Telefone:

CPF/CNPJ: 87860763000190

Bairro.: CENTRO

CEP: 95750000 **UF:** RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL
Endereço da Obra/Serviço: Rua BELA VISTA
Cidade: SALVADOR DO SUL
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES
Data Início: 01/09/2021 **Prev.Fim:** 29/10/2021

CPF/CNPJ: 87860763000190

CEP: 95750000 **UF:** RS

Vlr Contrato(R\$): 1.500,00

Honorários(R\$):

Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
antamento	Topografia - Levantamento Planimétrico	336,00	M ²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 30/09/2021

Salvador do Sul 30/09/2021
Local e Data

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Júlio César Thiesen
JÚLIO CÉSAR THIESSEN

Profissional

De acordo

Marco Aurélio Eckert
MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL

Contratante

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

Marco Aurélio Eckert
prefeito Municipal