



# 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 possibilitará 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 360,00m<sup>2</sup>, 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 336,00m<sup>2</sup>, 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 Plínio 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, onde mede 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.

CÂMARA MUN. DE SALVADOR DO SUL

APROVADO EM 27/09/2021

POR marco aurelio eckert

\_\_\_\_ VOTOS FAVORÁVEIS

\_\_\_\_ VOTOS CONTRÁRIOS

\_\_\_\_ ABSTENÇÕES.

\_\_\_\_ PRESIDENTE

MARCO AURÉLIO ECKERT

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. 01  
MATRÍCULA 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 Cezar 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 Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Montenegro, 09 de outubro de 2020

CNM: 10023.2.0054804-17

O Oficial:

  
Narciso Aldana

FLS.

01v

MATRÍCULA

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 FEIJÓ - Escrevente Autorizada





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

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 Plínio 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 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.- Emols: 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 Junges 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**, comerciante 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

MONTENEGRO, 25 de março de 2019

FLS.	MATRÍCULA
01v	35.765

**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:

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 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)

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. SÍNTESE VALOR</u>	<b>3</b>
<u>2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</u>	<b>3</b>
<u>2.1. INICIAÇÃO - DILIGÊNCIAS</u>	5
<u>3. VISTORIA</u>	<b>6</b>
<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>	<b>9</b>
<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>	<b>11</b>
<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. SÍNTESE 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>	<b>14</b>

## **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.



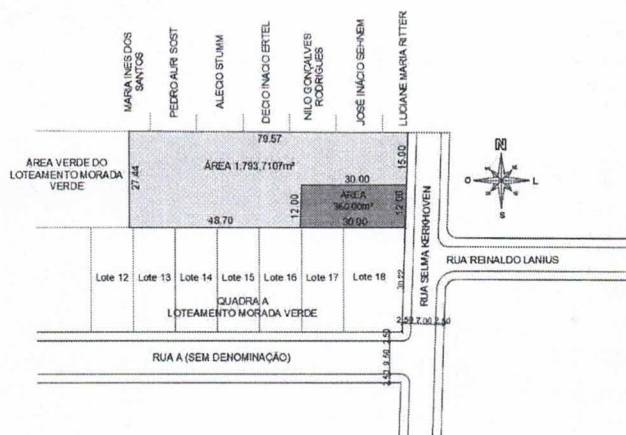
### 3. VISTORIA

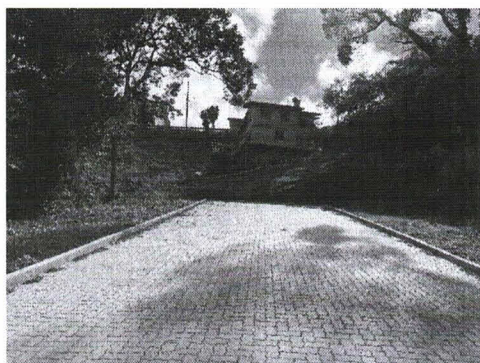
#### LOCALIZAÇÃO

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.

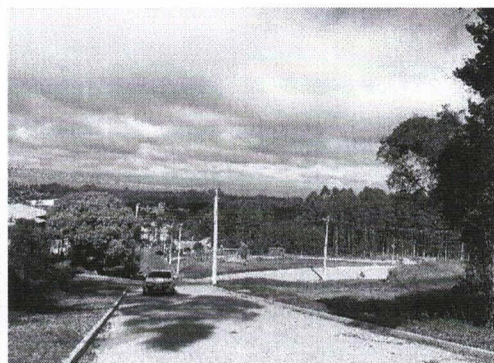


Mapa de localização





Vista logradouro



Vista logradouro



Vista do terreno



Vista imóvel lateral ao terreno

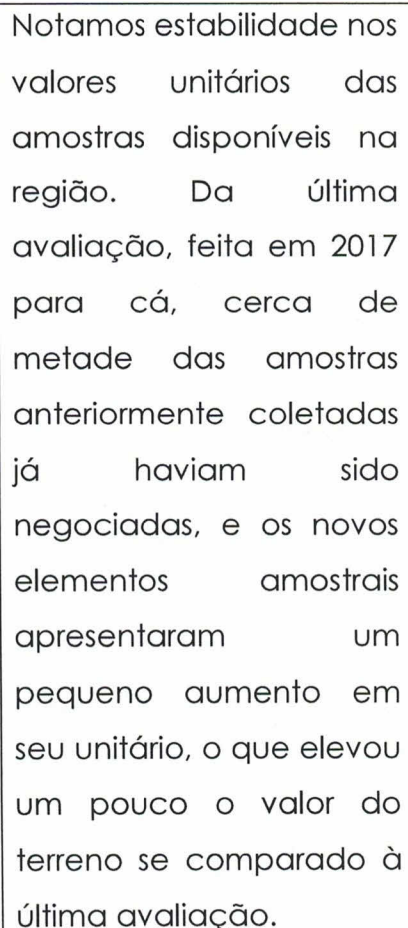
### 3.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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.





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 <sup>2</sup>

### 3.4 COMENTÁRIO SOBRE A REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando 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 m<sup>2</sup>. O terreno está implantado em um todo maior com área superficial de **2.153,7107m<sup>2</sup>**.

Em vistoria ao local avaliando 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 **360,00m<sup>2</sup>**, 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

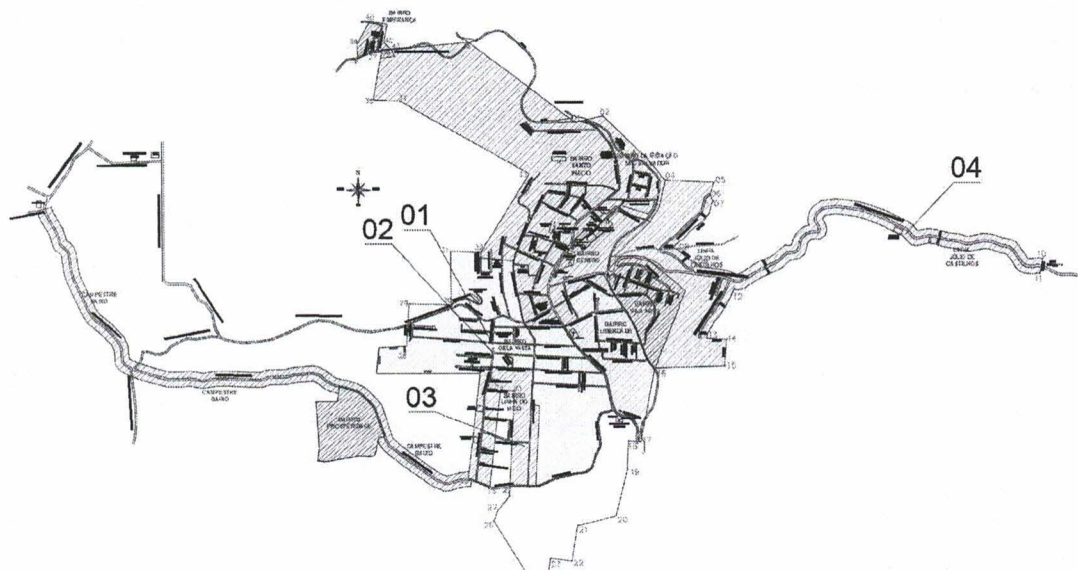
estas, com as seguintes medidas e confrontações: ao **SUL**, na extensão de 30,00 metros, confronta com Lote 18, Lote 17 e parte do Lote 16 da quadra A do Loteamento Morada Verde; seguindo em sentido horário, ao **OESTE**, na extensão de 12,00 metros, confronta com propriedade de Município de Salvador 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 avaliando 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:360m²
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 avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

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 avaliando, 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:

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

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  
MANFROI:002820080  
20

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

**Manfroí Arquitetura LTDA**

**CNPJ: 17.787.949/0001-86**

CLAUDIANE  
MANFROI:002820080  
20

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

**Claudiane Manfroí**  
**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: 5000001  
Endereço:  
Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

• DISTÂNCIA DO POLO	780,00
• 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 UNITÁRIO Médio: 241,67
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: 227,35
- VALOR UNITÁRIO Máximo: 255,98

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	: 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

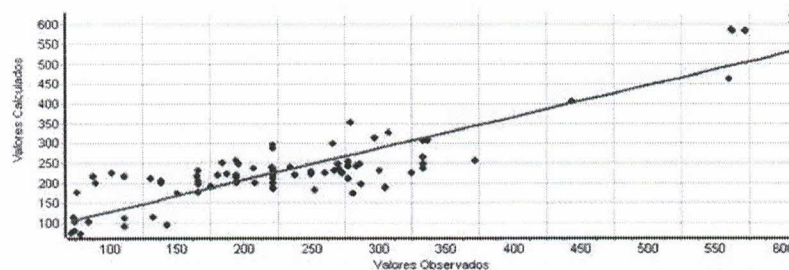
**AMOSTRA**

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

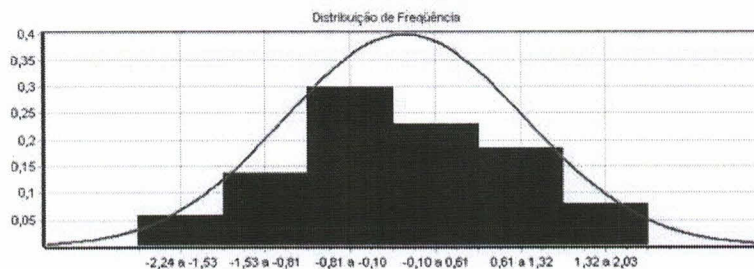
**MODELO**

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

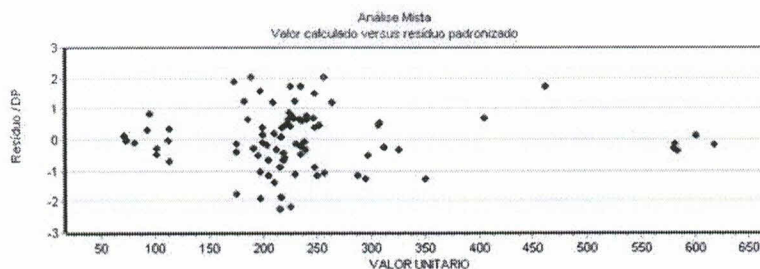
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> DISTANCIA DO POLO

DISTANCIA POLO: É A DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE, ÁREA MAIS ADENSADA. USADO COMO REFERÊNCIA IGREJA.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1 a 2500,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -7,14 % na estimativa



### X<sub>2</sub> PAVIMENTAÇÃO

01: NÃO PAVIMENTADO

02: PAVIMENTADO

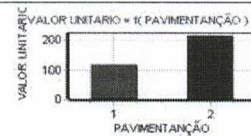
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 84,40 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> POLO

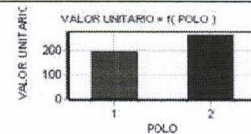
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 35,60 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>4</sub> DUQUE DE CAXIAS

02 IMÓVEL NA AV. DUQUE DE CAXIAS

01 IMÓVEL NÃO ESTÁ LOCALIZADO NA AV. DUQUE DE CAXIAS

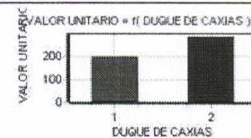
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 46,70 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



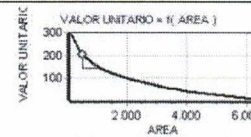
### X<sub>5</sub> AREA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 168,00 a 6555,00

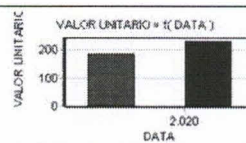
Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -30,10 % na estimativa



### X<sub>6</sub> 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 <sub>1</sub> DISTANCIA DO POLO	ln(x)	-6,30	0,01	0,67524
X <sub>2</sub> PAVIMENTAÇÃO	x	4,73	0,01	0,72203
X <sub>3</sub> POLO	x	2,35	2,12	0,76783
X <sub>4</sub> DUQUE DE CAXIAS	x	3,61	0,0529655	0,74743
X <sub>5</sub> AREA	ln(x)	-5,13	0,01	0,71146
X <sub>6</sub> 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%

Em função das particularidades do imóvel avaliando 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.



**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. SÍNTESE VALOR</u>	<b>3</b>
<u>2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</u>	<b>3</b>
<u>2.1. INICIAÇÃO - DILIGÊNCIAS</u>	5
<u>3. VISTORIA</u>	<b>5</b>
<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>	<b>10</b>
<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>	<b>12</b>
<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. SÍNTESE 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>	<b>14</b>



## **ANEXOS**

Anexo I - Tratamento estatístico

### **1. SÍNTESE 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

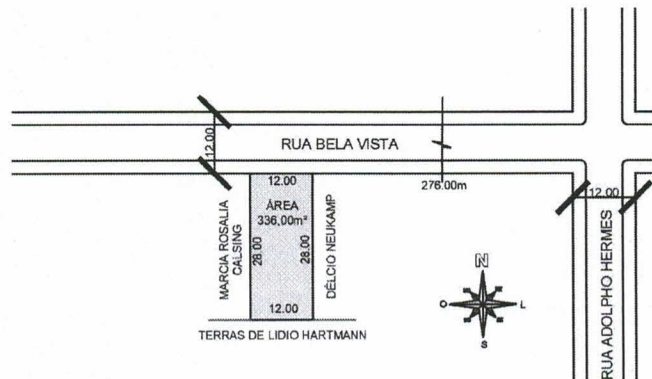
### LOCALIZAÇÃO

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

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



Mapa de localização(fonte:Google Eahrt)

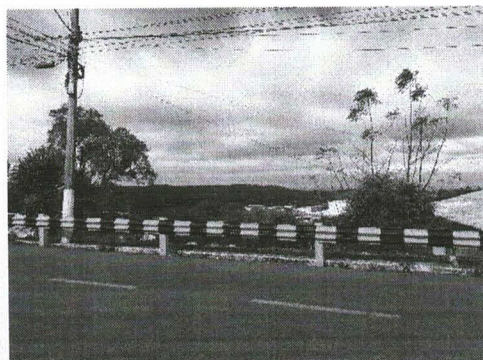


Mapa de Situação e Localização

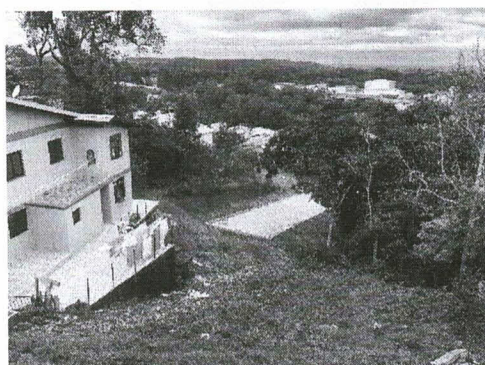




Vista calçada e logradouro



Vista frontal nível da Rua



Vista do terreno



Vista imóvel que faz frente com o terreno



Vista do logradouro

### **3.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

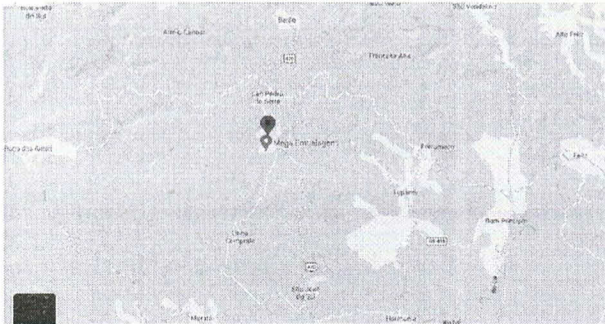
O local é dotado de melhoramentos, tais como: pavimentação asfáltica, redes de energia elétrica, telefonia fixa e móvel, coleta de lixo, transporte público, redes de água e esgoto e serviços de correio.

### **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 <sup>2</sup>

### 3.4 COMENTÁRIO SOBRE A REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando 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. 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 m<sup>2</sup> (conforme IPTU e Escritura de compra e venda – ANEXO-II)

Em vistoria ao avaliando 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 **336,00m<sup>2</sup>**, 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



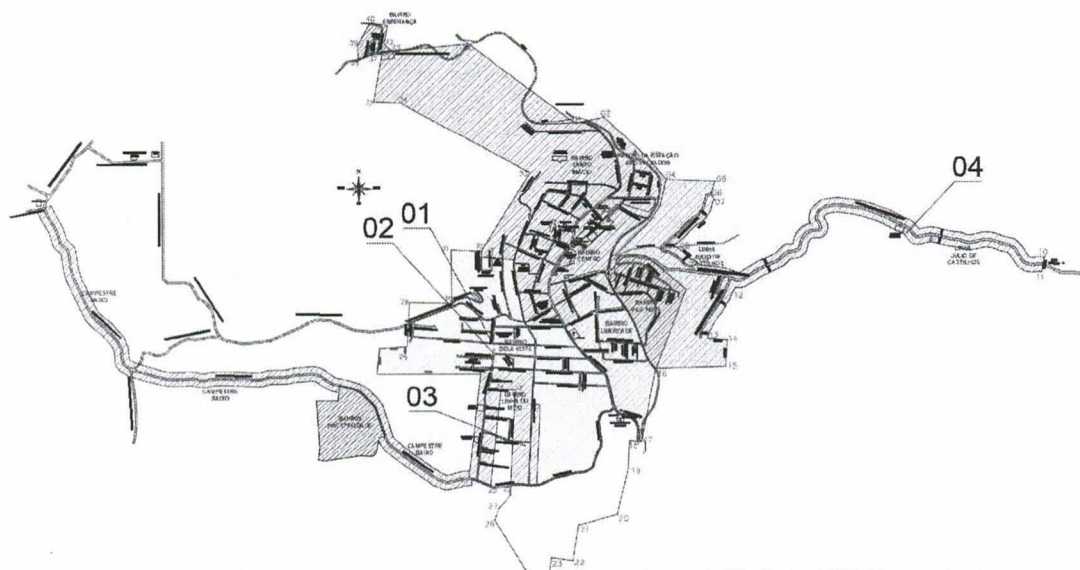
Hermes e terras de Plínio Lanius e outros e Lúcio Hartmann, distante 276,00m da esquina com a rua Adolfo Hermes; medindo e confrontando-se: ao **NORTE**, onde mede 12,00m com a rua Bela Vista; ao **SUL**, onde mede 12,00m com terras de Lúcio Hartmann; ao **LESTE**, onde 28,00m com Délcio Neukamp; e,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

#### 4.2. EDIFICAÇÕES

No imóvel em análise não há edificações.

#### 4.3. ZONEAMENTO

O avaliando 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 Nº 2-RG do Registro de Imóveis de Montenegro	336m <sup>2</sup>
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 avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

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 avaliando, 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:

$VALOR\ UNITARIO = -21593,393 + -46,10692 * \ln(DISTANCIADO\ POLO) + 98,51296 * PAVIMENTAN\tilde{C}\tilde{A}O + 69,843318 * POLO + 90,368214 * DUQUE\ DECAXIAS + -77,074303 * \ln(AREA) + 11,003725 * DATA$

Valor mínimo : R\$ 78.607,00

Valor médio : R\$ 83.595,00

Valor máximo: R\$ 88.580,00

Portanto segue o valo 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 t-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

**VARIACÃO**

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

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



# **MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

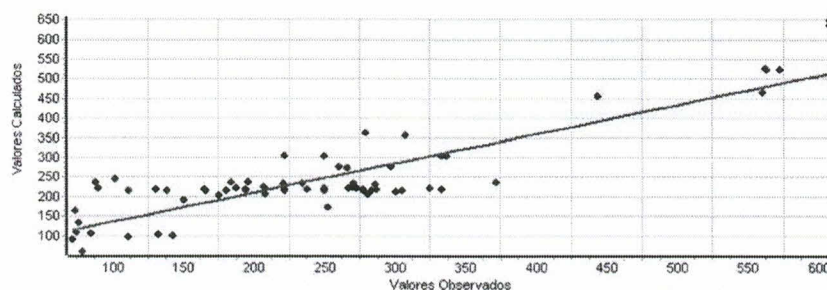
## **AMOSTRA**

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

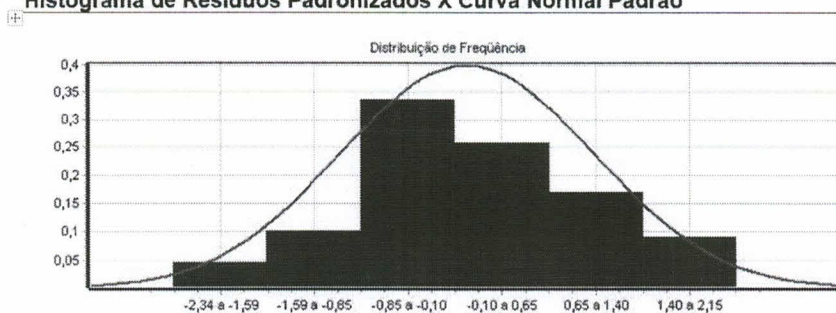
## **MODELO**

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

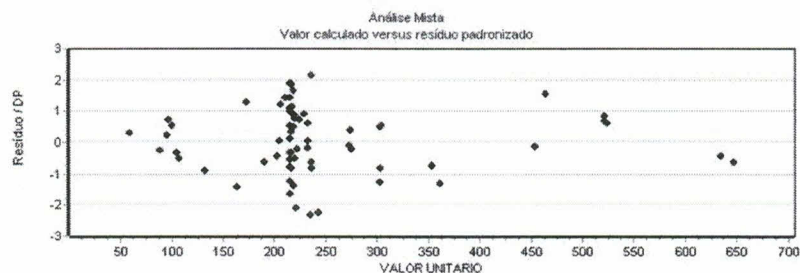
## **GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



## **Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



## **Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> 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



### X<sub>2</sub> 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.



### X<sub>3</sub> POLO

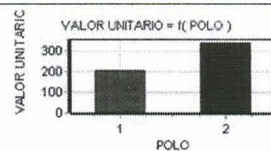
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 66,10 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>4</sub> DUQUE DE CAXIAS

02. IMÓVEL NA AV. DUQUE DE CAXIAS

01 IMÓVEL NÃO ESTÁ LICALIZADO NA DUQUE DE CAXIAS

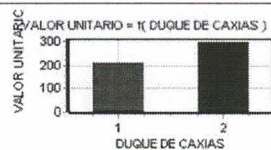
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 42,10 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



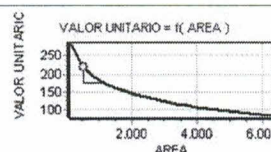
### X<sub>5</sub> AREA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 168,00 a 6555,00

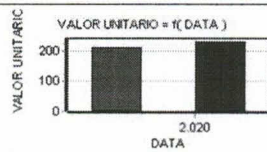
Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -20,10 % na estimativa



## X<sub>6</sub> 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 <sub>1</sub> DISTANCIA DO POLO	1/x	4,36	0,01	0,66751
X <sub>2</sub> PAVIMENTAÇÃO	x	5,28	0,01	0,63825
X <sub>3</sub> POLO	x	4,66	0,01	0,65855
X <sub>4</sub> DUQUE DE CAXIAS	x	3,34	0,13	0,69338
X <sub>5</sub> AREA	ln(x)	-3,49	0,0784821	0,69005
X <sub>6</sub> 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	DISTANCIA DO POLO	PAVIMENTAÇÃO	POLO	DUQUE DE CAXIAS	AREA	DATA	VALOR UNITARIO
X <sub>1</sub>	1/x	23	15	12	32	26	43	
X <sub>2</sub>	x	8	26	9	25	17	50	
X <sub>3</sub>	x	61	1	14	25	23	46	
X <sub>4</sub>	x	58	13	55	1	23	35	
X <sub>5</sub>	ln(x)	27	9	22	8	3	36	
X <sub>6</sub>	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 avaliando 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 Hân 1305 - SL 303  
Lucas Araujo, 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 blue ink, appearing to read "Murilo M. Flores".

**Murilo Machado Flores**  
**Engenheiro de Produção**  
*Consultor do IGAM*

A handwritten signature in blue ink, appearing 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 DESCRITIVO

**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 360,00m<sup>2</sup>, 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 336,00m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 35.765, Livro N° 2-RG do Registro de Imóveis Montenegro.

### DESCRIÇÃO DA ÁREA 01

Um terreno, com área de **360,00m<sup>2</sup>**, 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 **2.153,7107m<sup>2</sup>**, 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."

### DESCRIÇÃO DA ÁREA 02 – MATRÍCULA 35.765

UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de **336,00m<sup>2</sup>**, 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;





# 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 Dêlcio 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

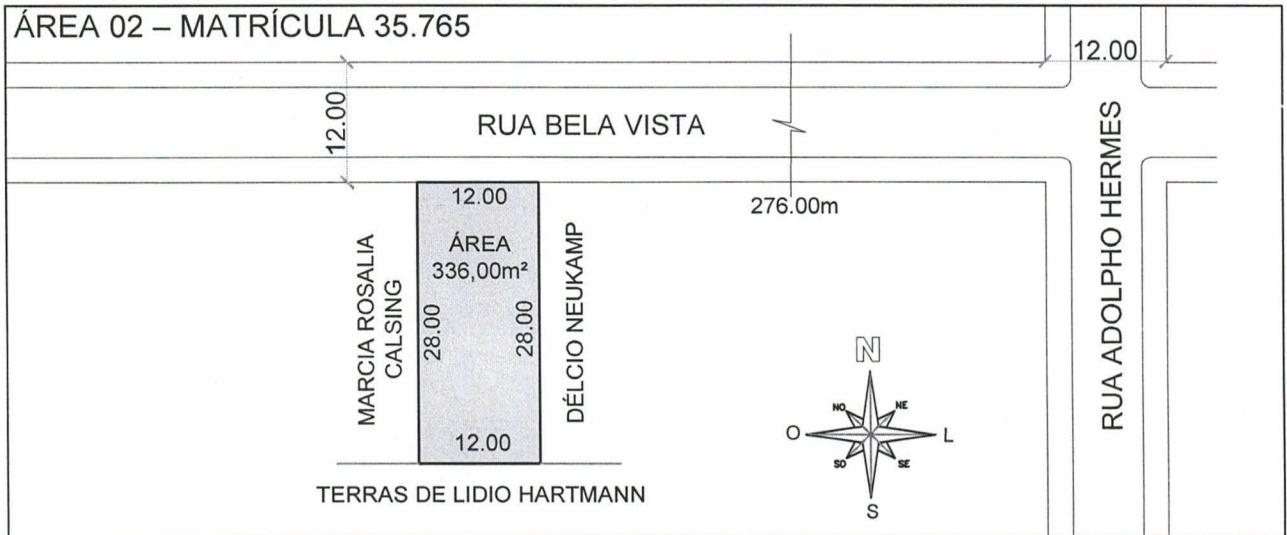
BH3 Incorporadora Eireli

Departamento de Engenharia  
Engº Julio César Thiesen  
Crea-RS: 126301

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 de Lima  
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:

[Signature]



# 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:

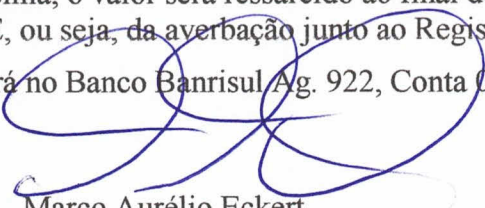
Área Município de Salvador do Sul R\$ 87.000,00 (oitenta e Sete mil reais).

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

  
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 possibilitará 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 ressarcida 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 Meirelles<sup>1</sup>, *permuta, 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

---

<sup>1</sup> 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**

**IGAM**®

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**



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*

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

*[Handwritten signature]*



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 Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL  
Convênio: NÃO É CONVÊNIO Motivo: NORMAL

#### Contratado

Carteira: RS126801 Profissional: JÚLIO CÉSAR THIESEN E-mail: julio@base1rs.com.br  
RNP: 2203258195 Título: Engenheiro Civil  
Empresa: BASE 1 - PROJETO E GESTÃO LTDA-EPP Nr.Reg.: 154299

#### Contratante

Nome: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL E-mail:  
Endereço: AVENIDA DUQUE DE CAXIAS 422 Telefone: CPF/CNPJ: 87860763000190  
Cidade: SALVADOR DO SUL Bairro.: CENTRO CEP: 95750000 UF: RS

#### Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL  
Endereço da Obra/Serviço: Rua BELA VISTA CPF/CNPJ: 87860763000190  
Cidade: SALVADOR DO SUL Bairro: BELA VISTA CEP: 95750000 UF: RS  
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Vlr Contrato(R\$): 1.500,00 Honorários(R\$):  
Data Início: 01/09/2021 Prev.Fim: 29/10/2021 Ent.Classe:

#### Atividade Técnica

Antamento

#### Descrição da Obra/Serviço

Topografia - Levantamento Planimétrico

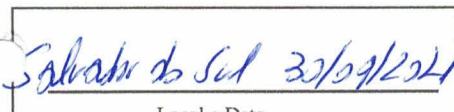
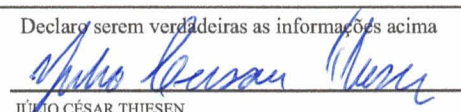
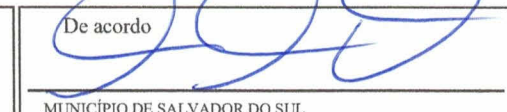
#### Quantidade

336,00

#### Unid.

M²

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

 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima  JÚLIO CÉSAR THIESEN Profissional	 De acordo MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL Contratante
--	---	---

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

Marco Aurelio Eckert  
prefeito Municipal