ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LEI Nº 4.073 de 14 de agosto de 2018.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A FIRMAR ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CLOVIS ALBERTO PIRES DUARTE, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte

L E I:

Art. 1.º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar escritura pública de permuta, com diferença de valor a ser pago a Heleno Mauricio Van Grol, objetivando a permuta do terreno de propriedade do Município inscrito no álbum Imobiliário local sob nº 31.604, pelas áreas, também situadas no centro desta cidade, matriculadas sob nº 18.392 e 18.394 do mesmo Registro de Imóveis.

Art. 2.º Para a concretização da permuta, conforme laudos de avaliação que passam a fazer parte da presente Lei, além do terreno descrito na Matricula do Registro de Imóveis nº 31.604, o Município entregará a Heleno Mauricio Van Grol a quantia líquida e certa de R$ 95.809,69 (noventa e cinco mil oitocentos e nove reais e sessenta e nove centavos).

Art. 3.º Após as escriturações e registros de praxe, os terrenos descritos nas matriculas n.º 18.392 e 18.394 passarão a receber as edificações do novo Posto de Saúde da área central do Município e da nova sede administrativa da Secretaria Municipal da Saúde e da Família.

Art. 4.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 14 dias do mês de agosto de 2018.

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE
Prefeito Municipal.

Registre-se.
Publique-se.

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma permuta entre três imóveis através de Leilão, entre o Município de São Sebastião do Caí e o Sr. Heleno Maurício Van Grol, conforme descrição à seguir:

DESCRIÇÃO DA ÁREA DO MUNICÍPIO:

IMÓVEL: Um terreno urbano, com área de 811,64 m², sem benfeitorias, situada na cidade de São Sebastião do Caí, no bairro Centro, registrada sob a Matrícula nº 31.604, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis, com as alterações efetuadas na averbação de nº 3, em 18 de novembro de 2014, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao Sudeste, partindo do limite com propriedade de Maria Andreia Braun (Matrícula nº 12.453, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí) no sentido nordeste-sudeste, inflecta um ângulo de 90º47'41", na extensão de 16,94 metros, divide coma Avenida Egidio Michaelsen, distando 66,42 metros da esquina com a Rua João Pereira; ao Sudoeste, no sentido sudoeste-noroeste, inflecte em um ângulo de 89º13'23" na extensão d 47,95 metros, divide com propriedade de Germano Fritzen (Matrícula nº 19.148, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí); ao Noroeste, no sentido sudoeste-nordeste, inflecte um ângulo de 90º24'18", na extensão de 16,95 metros, divide com propriedade de Maria Andreia Braun (Matrícula nº 617, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí) e ao Nordeste, no sentido noroeste-sudeste, inflecte um ângulo de 89º34'39", na extensão de 47,84 metros, divide com propriedade de Maria Andreia Braun (Matrícula nº 12.453, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí). Sobre este imóvel, foi averbado, sob a designação AV-4-31.604, em 12 de setembro de 2017, uma faixa "Non Edificandi", com a seguinte descrição: ... " Uma faixa sanitária, com área de 95,90 m², localizada de frente a fundos, na face sudoeste do terreno urbano com área de 811,64m², com as seguintes medidas e confrontações: ao SUDOESTE, partindo do limite com propriedade de Germano Fritzen(Matrícula nº 19.148, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS), no sentido sudoeste-noroeste, inflecte um ângulo de 89°13'23", na extensão de 47,94 metros, confronta com propriedade de Germano Fritzen(Matrícula nº 19.148, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao NOROESTE, no sentido sudoeste-nordeste, inflecte um ângulo de 90°24'18", na extensão de 2,00 metros, confronta com propriedade de Maria Andréia Braun (Matrícula nº 617, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudoeste, inflecte um ângulo de 89°35'42", na extensão de 47,95 metros, confronta com propriedade do Município de São Sebastião do Caí - RS(Matrícula nº 31.604, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, inflecte um ângulo de 90°46'38", na extensão de 2,00 metros, confronta com a Avenida Egídio Michaelsen."

AVALIAÇÃO:

O imóvel acima descrito está situado em zona urbana, sendo considerada, conforme plano diretor, como ZCUI (Zona Comercial de Utilização Intensiva). Está localizada no centro da cidade. O acesso é através da Avenida Egídio Michaelsen, com pavimentação asfáltica, possuindo rede pública de energia elétrica, de drenagem pluvial, de água potável da CORSAN e de telefonia. A topografia da área apresenta-se plana. A área não possui benfeitorias, porém apresenta-se cercada com muros de alvenaria.

No mercado imobiliário de nossa cidade, não há outras áreas equivalentes que possam servir de parâmetro para o estabelecimento de um tratamento matemático que permita estabelecer o valor da área. Com a finalidade de auferir a avaliação mais justa possível, foram solicitadas avaliações das áreas objeto desta permuta em três empresas do ramo imobiliário em nossa cidade, que se encontram anexadas a este laudo.

Conforme avaliação da Imobiliária Nova Casa, foi atribuído um valor de R$ 996,00/m² para este imóvel. Pela Imobiliária Terralar, foi atribuído um valor de R$ 1.101,93/m² e pela Imobiliária Klein R$ 1.050,00/m². Saliente-se que as empresas Imobiliária Nova Casa e Klein Consultores Imobiliários consideraram apenas a área resultante da área total descontada a faixa "non edificandi", enquanto a Imobiliária Terralar considerou a área total do imóvel. Considerando a restrição desta faixa "non edificandi", concordamos que este gravame desvaloriza parcialmente o imóvel, mas a área do gravame não pode ser totalmente desvalorizada, pois, além de contar como área para fins de cálculo da Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento, ainda possui alguns aproveitamentos possíveis, tais como área para estacionamento; confecção de jardins; área de recreação, etc., visto que a restrição envolve apenas a execução de áreas construídas.

Portanto, concordamos em utilizar na área sem restrição(715,74m²) o valor da média aritmética entre as 3 avaliações anteriormente mencionadas e aplicar um redutor no valor por m² na área "non edificandi"(95,90m²). Após analisar atentamente, pesar as implicações da restrição de construção sobre a área, chegamos à um redutor de 60% sobre o valor por m² desta área "non edificandi"(95,90m²). Estes valores estão tratados em planilha anexada a este laudo, onde discriminamos os valores e homogeneizamos os valores.

Analisando as três avaliações, aplicando a redução anteriormente mencionada, encontramos um valor, na média entre as 3 avaliações, de R$ 791.284,67 para a área do Município.

Gostaríamos ainda de mencionar que esta área já foi objeto de 04 Licitações modalidade Concorrência Pública, visando sua alienação, não tendo acorrido interessados em sua aquisição.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma permuta entre três imóveis através de Leilão, entre o Município de São Sebastião do Caí e o Sr. Heleno Maurício Van Grol, conforme descrição à seguir:

DESCRIÇÃO DA ÁREA DE PROPRIEDADE DO SR. HELENO MAURÍCIO VAN GROLL:

IMÓVEL: "Um terreno situado na Rua João Pereira, n/cidade, composto do lote nº 01 da planta particular do proprietário, quarteirão formado pelas ruas RS/122, rua Henrique D'Ávila, Ary Baierle e João Pereira, com a área superficial de 540,00 m², com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, onde faz frente, mede 18,00 m e limita-se com a Rua João Pereira; ao sul, mede 18,00m e divide-se com o lote 03 dos proprietários; a leste, mede 30,00m e divide-se com o lote 02 também dos proprietários e ao oeste, mede 30,00m e divide-se com terras de Rubem Lummertz, distando 62,50 da esquina da R/S122." Este imóvel encontra-se registrado sob a Matrícula nº 18.392, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis,

AVALIAÇÃO:

O imóvel acima descrito está situado em zona urbana, sendo considerada, conforme plano diretor, como ZC(Zona Comercial). Está localizada próxima ao centro da cidade. O acesso é através da rua João Pereira, com pavimentação asfáltica, possuindo rede pública de energia elétrica, de drenagem pluvial, de água potável da CORSAN e de telefonia. A topografia da área apresenta-se plana. A área não possui benfeitorias.

Conforme já mencionado anteriormente, no mercado imobiliário de nossa cidade, não há outras áreas equivalentes que possam servir de parâmetro para o estabelecimento de um tratamento matemático que permita estabelecer o valor da área. Com a finalidade de auferir a avaliação mais justa possível, foram solicitadas avaliações das áreas objeto desta permuta em três empresas do ramo imobiliário em nossa cidade, que se encontram anexadas à este laudo.

Conforme avaliação da Imobiliária Nova Casa, foi atribuído um valor de R$ 747,00/m² para este imóvel. Pela Imobiliária Terralar, foi atribuído um valor de R$ 826,45/m² e pela Imobiliária Klein R$ 750,00/m². Saliente-se que a empresa Imobiliária Nova Casa considerou os dois lotes do Sr. Heleno unificados, então na planilha em anexo eles foram individualizados pelo valor unitário por m² e separados na avaliação. Além disto, foi calculada pela mesma Imobiliária a área quadrada do lote de maneira equivocada, como possuindo uma área de 545,00 m², o que implica em um erro no valor final. Em nossa avaliação, utilizamos a área correta(540,00m²), o que gera uma pequena discrepância no somatório final das avaliações.

Estes valores estão tratados em planilha anexada a este laudo, onde discriminamos os valores e homogeneizamos os valores. Analisando as três avaliações, encontramos um valor, na média entre as 3 avaliações, de R$ 774,48/m² para o imóvel, o que resultaria em um valor de R$ 418.221,00 para o lote denominado de nº 01 do Sr. Heleno Maurício Van Grol. Levando-se em conta os fatores acima descritos, especialmente a infraestrutura existente, a falta de disponibilidade de imóveis vagos na região, acreditamos que tal valor reflita um valor adequado e justo para o imóvel mencionado

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma permuta entre três imóveis através de Leilão, entre o Município de São Sebastião do Caí e o Sr. Heleno Maurício Van Grol, conforme descrição à seguir:

DESCRIÇÃO DA ÁREA DE PROPRIEDADE DO SR. HELENO MAURÍCIO VAN GROLL:

IMÓVEL: "Um terreno situado na Rua Henrique D' Ávila, n/cidade, composto do lote nº 03 do quarteirão formado pelas ruas Henrique D'Ávila, Ary Baierle, João Pereira e R/S 122, com a área superficial de 648,00 m², com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, mede 18,00 m e divide-se com o lote 01 dos proprietários; ao sul, onde faz frente, mede 18,00m e limita-se com a rua Henrique D'Ávila; a leste, mede 36,00m e divide-se com a área remanescente de Joanita Ind. De Artefatos de Cimento Ltda.; ao oeste, mede 36,00m e divide-se com terras de Rubem Lummertz, distando 22,00 da esquina da RS/122." Este imóvel encontra-se registrado sob a Matrícula nº 18.394, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis,

AVALIAÇÃO:

O imóvel acima descrito está situado em zona urbana, sendo considerada, conforme plano diretor, como ZC (Zona Comercial). Está localizada próxima ao centro da cidade. O acesso é através da rua Henrique D'Ávila, com pavimentação asfáltica, possuindo rede pública de energia elétrica, de drenagem pluvial, de água potável da CORSAN e de telefonia. A topografia da área apresenta-se plana. A área não possui benfeitorias.

Conforme já mencionado anteriormente, no mercado imobiliário de nossa cidade, não há outras áreas equivalentes que possam servir de parâmetro para o estabelecimento de um tratamento matemático que permita estabelecer o valor da área. Com a finalidade de auferir a avaliação mais justa possível, foram solicitadas avaliações das áreas objeto desta permuta em três empresas do ramo imobiliário em nossa cidade, que se encontram anexadas à este laudo.

Conforme avaliação da Imobiliária Nova Casa, foi atribuído um valor de R$ 747,00/m² para este imóvel. Pela Imobiliária Terralar, foi atribuído um valor de R$ 688,71/m² e pela Imobiliária Klein R$ 735,00/m². Saliente-se que a empresa Imobiliária Nova Casa considerou os dois lotes do Sr. Heleno unificados, então na planilha em anexo eles foram individualizados pelo valor unitário por m² e separados na avaliação.

Estes valores estão tratados em planilha anexada a este laudo, onde discriminamos os valores e homogeneizamos os valores. Analisando as três avaliações, encontramos um valor, na média entre as 3 avaliações, de R$ 723,57/m² para o imóvel, o que resultaria em um valor de R$ 468.873,36 para o lote denominado de nº 03 do Sr. Heleno Maurício Van Grol. Levando-se em conta os fatores acima descritos, especialmente a infraestrutura existente, a falta de disponibilidade de imóveis vagos na região, acreditamos que tal valor reflita um valor adequado e justo para o imóvel mencionado

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

AVALIAÇÃO FINAL DA PERMUTA:

AVALIAÇÃO:

Conforme mencionado nos laudos de avaliação das três áreas objeto desta permuta, analisadas acima, os imóveis estão situados em zona urbana, sendo consideradas, conforme plano diretor, como ZCUI (Zona Comercial de Utilização Intensiva) e ZC(Zona Comercial). Estão localizados no centro da cidade, distando a área do Município cerca de 250,00 metros das áreas do Sr. Heleno. Todas as vias lindeiras possuem com pavimentação asfáltica, rede pública de energia elétrica, de drenagem pluvial, de água potável da CORSAN e de telefonia. As topografias das áreas apresentam-se relativamente planas. As áreas não possuem benfeitorias.

Na planilha em anexo, os dados foram compilados, calculado o fator de depreciação da faixa "Non Edificandi" no lote do Município e calculadas as médias relativas a cada imóvel. Estes peritos procuraram balancear todos os fatores envolvidos e calcular o valor mais justo para as áreas a serem permutadas, tanto pelo princípio da Legalidade, Moralidade e Economicidade. Houve uma variação relativamente significativa entre os valores apresentados, sendo que em alguns casos ultrapassaram a 10% de diferença entre valores, principalmente no caso do lote do Município, mas creditamos este fato à existência da faixa "non edificandi", que pode suscitar diferentes opiniões entre os avaliadores. Observe-se que nas avaliações dos lotes do Sr. Heleno as variações foram bem menos significativas. Mas, como encontra-se demonstrado na planilha de levantamento de valores, utilizando-se uma média aritmética para os valores, acabamos encontrando um valor médio bem ajustado, com um desvio padrão bem menos significativo. Foram levados ainda em consideração as necessidades do Município sobre os lotes e a dificuldade do Município de alienação de seu imóvel.

Finalizando, foi considerado então, o valor de R$ **791.284,67**(Setecentos e noventa e um mil, duzentos e oitenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) para o imóvel do Município, matriculado sob o nº 31.604, mencionado anteriormente; e de R$ **887.094,36**(Oitocentos e oitenta e sete mil, noventa e quatro reais e trinta e seis centavos) para os lotes de nº 01 e nº 03 do Sr. Heleno Maurício Van Grol, mencionados exaustivamente nas avaliações acima. Portanto, estes peritos entendem que para a concretização da permuta entre os imóveis, o Sr. Heleno Maurício Van Grol seria credor da importância de R$ **95.809,69**(Noventa e cinco mil, oitocentos e nove reais e sessenta e nove centavos), que seria o valor justo e adequado, no entender destes peritos, para garantir a permuta em igualdade de condições entre os entes envolvidos.

São Sebastião do Caí, 30 de julho de 2018.

Arq. E Urb. NATÁLIA ELLWANGER E SILVA
CAU/BR A53872-8
Matricula 4.002

Eng. Civil MARCOS PEITER
CREA-RS 57.511
Matrícula 1.083

Homologo este Laudo de Avaliação.
Em 30 de Julho de 2018.

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE
PREFEITO MUNICIPAL

Prefeitura Municipal de

São Sebastião do Caí

PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE VALORES PARA PERMUTA DE ÁREAS

PLANILHA DE VALORES											
AVALIAÇÃO DAS IMOBILIÁRIAS	ÁREA LOTE MUNICÍPIO UTILIZ. 100%	ÁREA LOTE MUNICÍPIO RESTRIÇÃO	ÁREA LOTE 01 HELENO	ÁREA LOTE 03 HELENO	VALOR M² AVAL. 100% LOTE MUNIC.	VALOR M² LOTE MUNIC. C/RESTRIÇÃO	VALOR M² LOTE Nº 01 SR. HELENO	VALOR M² LOTE Nº 03 SR. HELENO	VALOR ÁREA MUNICÍPIO	VALOR ÁREA LOTES SR. HELENO	DIFERENÇA ENTRE OS LOTES
									751.083,60	887.436,00	136.352,40
IMOBILIÁRIA NOVA CASA	715,74	95,90	540,00	648,00	996,00	398,40	747,00	747,00	830.965,41	892.567,08	61.601,67
IMOBILIÁRIA TERRALAR	715,74	95,90	540,00	648,00	1.101,93	440,77	826,45	688,71	791.805,00	881.280,00	89.475,00
IMOBILIÁRIA KLEIN	715,74	95,90	540,00	648,00	1.050,00	420,00	750,00	735,00			
% DE DESVALORIZAÇÃO	60,00	%									
MÉDIA DO VALOR DAS AVALIAÇÕES					1.049,31	419,72	774,48	723,57	791.284,67	887.094,36	95.809,69

OBS: - Na avaliação da Imobiliária Nova Casa, os lotes do Sr. Heleno foram unificados, então, dividiu-se a avaliação conforme a proporção de área, mantendo-se a soma dos mesmos intacta. Há também um erro de metragem do lote nº 01 na avaliação, que foi corrigido nesta tabela.

- O percentual de desvalorização significa a redução do valor por m² sobre a faixa Non Edificandi tendo em vista a restrição sobre esta área, visando a homogeneização dos valores da amostra.

VALORES DOS LOTES DO SR. HELENO INDIVIDUALIZADOS:

	LOTE Nº 01	LOTE Nº 03
IMOBILIÁRIA NOVA CASA	R$403.380,00	R$484.056,00
IMOBILIÁRIA TERRALAR	R$446.283,00	R$446.284,08
IMOBILIÁRIA KLEIN	R$405.000,00	R$476.280,00
VALOR MÉDIO	R$418.221,00	R$468.873,36

Marcos Peiter
Engenheiro Civil
CREA RS 57.511
Matrícula 1083