CIDADE HISTÓRICA
RIO GRANDE
PATRIMÔNIO DO
RIO GRANDE DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE
PROCESSO Nº 1981
07/11/2007
RUBRICA | FOLHAS

MENSAGEM/637

Rio Grande, 06 de Novembro de 2007.

Senhor Presidente:

Honra-nos cumprimentá-lo, oportunidade em que encaminhamos a essa Colenda Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei nº 101, que **AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR, EM LICITAÇÃO, IMÓVEL DO QUAL TEM O DOMÍNIO ÚTIL.**

Justificamos o presente projeto tendo em vista que a área criada destinada ao lazer e recolhimento junto à natureza, o Camping Municipal, prestou bons serviços ao Município, todavia, com a forte concorrência de outros locais, fez com que o próprio Camping perdesse o atrativo de outrora, ainda mais que esses novos locais estão situados próximos a praia.

Ainda num esforço para aproveitamento da área como lazer, tentou o Município, por várias vezes, através de licitação, na modalidade de Cessão a utilização da mesma, contudo não obteve o sucesso almejado.

Além do mais, o bairro Cassino tem crescido de maneira intensa, o que exige obras de infra-estrutura como, por exemplo, a pavimentação em ruas e avenidas por onde passam grandes quantidades de veículos, o que poderá ser feito se concretizada a alienação dos referidos imóveis.

Sendo o que tínhamos para o momento.

Respeitosamente,

JANIR BRANCO
Prefeito Municipal

EXMº SR.
VER. PAULO RENATO MATTOS GOMES
DD PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
NESTA

CIDADE HISTÓRICA
RIO GRANDE
PATRIMÔNIO DO
RIO GRANDE DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI N° 101, DE 06 DE NOVEMBRO DE 2007.

AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR, EM LICITAÇÃO, IMÓVEL DO QUAL TEM O DOMÍNIO ÚTIL.

Art. 1° Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar o domínio útil do imóvel descrito no art. 2° desta Lei situado no Balneário Cassino, através de licitação.

Art. 2° Será alienado:
a) Uma área de terras, localizada no Cassino, distrito deste Município, inscrito no Registro de Imóveis do Rio Grande, sob a Matrícula n° 44.740, com 92.621,50m² (noventa e dois mil, seiscentos e vinte e um metros quadrados e cinqüenta decímetros quadrados) de forma retangular, partindo de um ponto localizado ao oeste do quarteirão 21, no encontro do meio fio da rua São Borja com a Av. Rio Grande, seguindo, daí, em direção noroeste 719,40m (setecentos e dezenove metros e quarenta centímetros), determinando um dos vértices do polígono desapropriado; daí na direção nordeste 444,10m (quatrocentos e quarenta e quatro metros e dez centímetros), daí na direção noroeste 208,35m (duzentos e oito metros e trinta e cinco centímetros), daí na direção sudoeste 445,20 (quatrocentos e quarenta e cinco metros e vinte centímetros), daí na direção sudoeste 208,35m (duzentos e oito metros e trinta e cinco centímetros, até encontrar o ponto que fecha o polígono.

Art. 3° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 06 de novembro de 2007.

JANIR BRANCO
Prefeito Municipal

cc: CSCI/CMRG/Publicação/SEC/PJ

Laudo de Avaliação

Interessado: Secretaria Municipal do Cassino

Referência: Pesquisa do Valor de mercado

Processo nº 2495/2007

Exequente: Prefeitura Municipal do Rio Grande

Executado: 31/07/2007.

SUMÁRIO

1. Objetivo.....03

2. Objetivo da Avaliação.....03

3. Descrição do Imóvel.....03

4. Procedimento Avaliatório.....06

5. Parecer Conclusivo.....08

1. Objetivo

O objetivo do presente trabalho é avaliar o imóvel em questão para possível comercialização pela secretaria interessada .

2. Objeto da AVALIAÇÃO

É objeto da presente avaliação, o imóvel cuja localização é composta pelas quadras 06, 09, 12, 15, 17 e 19 do Posto-09 no Loteamento Cidade Balneária do Cassino além de ocupar as Ruas Henrique Goldberg, a Rua Dr. Walter Costa Brum, Rua Joaquim Gomes Sequeira, Rua Maestro Schmutz e Rua 23 no trecho compreendido entre a Avenida Coronel Augusto Cezar Leivas e a Alameda nº05.

3.Descrição do Imóvel

3.1 Aspectos Intrínsecos

3.1.1 Titulação

O Imóvel recebe a matrícula n° 44.740 do Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande – RS.

O certificado do registro de imóveis está em anexo a esta avaliação.

3.1.2 Descrição do Terreno

Trata-se de um terreno com topografia plana, forma retangular, superfície seca e perímetro com muros de arames e madeira, sendo a entrada principal é fechada com muro de alvenaria, prédio construído na divisa e portão de acesso de madeira. Possui muitas árvores do tipo Eucalipto distribuídas no terreno.

3.1.3 Descrição das Edificações, Benfeitorias e Instalações

Assentam-se sobre o terreno as seguintes edificações: várias construções com conjunto de sanitários, uma casa de alvenaria, uma estrutura para a caixa d'água, um

galpão misto, uma lanchonete também com sanitários, a recepção e uma pista de provas campeiras.

São três construções de conjuntos de sanitários. O primeiro deles, o qual possui uma estrutura modulada com blocos, está com sua cobertura e estrutura em ótimo estado, as louças e piso estão em bom estado, necessitando apenas de limpeza, pintura e alguns reparos nas louças, sua área é de 180,36m2.

Outro conjunto de sanitários, cuja metragem fica em 22,00m2, está com sua estrutura, louças e piso em bom estado, necessitando de reparos nestes dois últimos e pintura geral.

O conjunto de sanitários, o qual fica mais afastado da entrada, possui estrutura mista de alvenaria e painéis cimentícios, tem área de 40,50m2, suas paredes, louças e piso estão bastante danificados.

A casa de alvenaria possui área coberta fechada de 54,00m2 e área coberta aberta de 36,00m2. Seu estado de conservação geral é muito bom.

A estrutura da caixa d'água está em ótimo estado, sua metragem juntamente com a casa de bombas é de 20,50m2.

O galpão é misto de alvenaria e madeira, sua área coberta fechada é de 200,00m2 e área coberta aberta é de 179,30m2, sua cobertura e estrutura estão em ótimo estado, seus alpendres e fechamento laterais precisam de reparos, o piso e churrasqueiras estão em bom estado.

A lancheria existente está com sua estrutura em ótimo estado, possui área de 202,35m2, sendo que parte desta é área coberta aberta. A recepção está com sua estrutura em ótimo estado, precisando de alguns reparos na pintura e esquadrias, sua área é de 30,25m2.

A idade aparente das construções é de aproximadamente 25 anos porém algumas destas estão em bom estado de conservação, só precisando de reparos de manutenção não tendo sua estrutura comprometida. Outras estão em péssimo estado

de conservação e para se tornarem utilizáveis necessitam de grandes intervenções. O padrão construtivo é considerado normal.

3.2. Aspectos Extrínsecos

3.2.1. Posicionamento na Malha Urbana e Acessibilidade

O imóvel situa-se na Rua 21, distante aproximadamente 500 metros da Avenida Rio Grande/BR 734.

O acesso é fácil, a Rua 21 não possui pavimentação, dispondo de razoável gabarito viário e linhas de transporte coletivo que passam em frente ao terreno.

O posicionamento e a acessibilidade são, portanto, razoáveis. O imóvel, no que tange a estes requisitos, desperta boa atratividade.

3.2.2. Infra-Estrutura

O local é dotado da seguinte infra-estrutura:

→ rede de energia elétrica;

→ rede telefônica;

→ iluminação pública;

→ correio domiciliar;

→ transporte coletivo próximo;

→ rede de abastecimento de água;

→ serviço de coleta de lixo;

3.2.3. Ocupação do Solo, Comércio, Serviços Públicos, Comunitários e Privados

A ocupação do solo na região do imóvel avaliando é predominantemente residencial , porém existem alguns comércios próximos em sua maioria boates, bares e restaurantes.

4. Procedimento Avaliatório

4.1. Nível de rigor

O presente trabalho avaliatório, em conformidade com o item 7.4. da NBR-5676 - Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbano da Associação Brasileira de Normas Técnicas, enquadra-se ao Nível de Rigor Expedito.

4.2. Avaliação do Terreno

4.2.1. Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que 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 e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos pela NBR 5676/89.

4.2.2. Determinação do Valor de Mercado do Terreno

O valor de mercado foi determinado expeditamente, com base em uma pesquisa de terrenos localizados na circunvizinhança do imóvel avaliado. A partir desta pesquisa, obteve-se um valor unitário médio de R$ 31,00/m².

Observando os terrenos do entorno, com dimensões 10x30m, que variam entre R$8.000 e R$ 16.000. Como o terreno avaliado é, na realidade, uma gleba a qual tem potencialidade para lotes de fim residencial, mas, para isto, deverá ser feitas benfeitorias, tais como arruamentos e distribuição de redes de infra-estrutura. Desta forma, chegamos ao valor de R$ 25,00/m² para a amostra obtida. Portanto, o valor de mercado do terreno resulta em:

R$ 25,00/m² x 92.621,50 m² = R$ 2.315.537,50

R$ 2.315.600,00 (Dois milhões, trezentos e quinze mil e seiscentos Reais) **por arredondamento*

4.3. Avaliação das Edificações e Benfeitorias

4.3.1. Metodologia Aplicada

Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias:

Aquele que apropria o valor de benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos deverá ser feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsoletismo funcional das benfeitorias.

4.3.2. Determinação do Valor DE MERCADO das edificações

O custo de reprodução das edificações a serem executadas, foi obtido por orçamentação pelo valor do CUB (custo unitário Básico) com base nas características arquitetônicas e construtivas do imóvel em implantação.

A depreciação foi obtida considerando a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das edificações, benfeitorias e instalações em função disto concluiu-se que deveria ser considerado o valor de 20% do CUB para chegar ao valor do metro quadrado construído.

Foi levado em consideração o fato de que os imóveis avaliados necessitam de manutenção geral (pintura externa e interna, substituição de esquadrias e louças, troca e reposição de pisos). Devido a falta da planta baixa no arquivo a área foi estimada em 970,96m², através de levantamento superficial no local.

O valor obtido para estes itens resultou no seguinte:

CUB = 942,88 reais/m² (Valor do CUB Ponderado – Junho)

20%CUB = 188,58 reais/m²

Área construída = 970,96 m²

Fazendo: 970,96m² x 188,58 reais/m² = 13381,63 reais

R$ 13.400,00 (treze mil e quatrocentos reais) *por arredondamento

4.4. Determinação do valor de mercado do imóvel

O valor de mercado do imóvel corresponde, expeditamente, ao somatório do valor do terreno e do valor das edificações, benfeitorias e instalações, conforme segue:

Valor do terreno	R$ 2.315.600,00
Valor das edificações, benfeitorias e instalações	R$ 13.400,00
Valor Total	**R$ 2.329.000,00**

Parecer Conclusivo

O valor de mercado do imóvel avaliado, em Julho de 2.007, corresponde a:

Valor do Imóvel
R$ 2.329.000,00 (Dois milhões, trezentos e vinte e nove mil reais)

Rio Grande, julho de 2007.

Ellen Porcincula Scott Hood
Arquiteta e Urbanista – CREA/SC 658972
Presidente - Membro

Daniel Cougo Cardoso
Arquiteto e Urbanista – CREA/RS 113433
Membro

A mais antiga do Estado

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

D E S P A C H O **Processo nº** 1981/2007

Designo para exercer a função de Relator (a) da matéria o (a) Vereador (a) OSIENA TÃO

Deliberou a Comissão de (X) enviar, ( ) não enviar ao Consultor Jurídico.

Rio Grande, 07 de NOVEMBRO de 2007

Presidente da Comissão

PARECER JURÍDICO **Nº** 1165/07

( ) Em anexo

(X) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e adequado a Técnica Legislativa

Rio Grande, 13 de novembro de 2007

Consultor Jurídico

D E S P A C H O

Na condição de Relator (a) :

(X) Acolho o parecer jurídico por seus fundamentos.

( ) Deixo de acolher o parecer jurídico pelas razões em separado.

( ) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e é adequado a Técnica Legislativa.

Rio Grande, 19 de NOVEMBRO de 200.7.

Relator(a)

A mais antiga do Estado

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA, SERVIÇOS PÚBLICOS, INFRA-ESTRUTURA E CIDADANIA.

PARECER **PROCESSO**.....1981/2007

Esta Comissão, após apreciar o Projeto, constante do Processo acima enumerado, declara **não haver** impedimento a sua tramitação.

[ ] **INCONSTITUCIONAL**

[ ] **ANTIJURÍDICO**

[ ] **ANTIREGIMENTAL**

[ ] **INADEQUADO A TÉCNICA LEGISLATIVA**

Este é o parecer desta Comissão.

Sala das Comissões, 19 de novembro de 2007.

.....
Presidente

.....
Vice-Presidente

.....
Secretário

.....
Membro

Proc. nº 1981/07
Lei. nº 101/07

Estado do Rio Grande do Sul

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Assunto: Ementa

PARECER

Esta **COMISSÃO** após apreciar a matéria anexa, vota pela **admissibilidade**, considerando que a mesma se enquadra as Leis Orçamentárias.

Sala das Comissões Técnicas

Rio Grande, 19 de dezembro de 2007

Presidente

Vice-Presidente

Secretário

Membro

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

EMENDA MODIFICATIVA AO PLE 101/2007

PROTOCOLADO SOB Nº 2093 /2007

EM 20 / 11 / 2007

			ATA
EXPEDIENTE	/	/2007	8101
ACEITO EM	21 / 11	/2007	
APROVADO EM	/	/2007	
REJEITADO EM	/	/2007	
ARQUIVO			

Fica alterada a redação do art. 3º, criando-se o art. 4º, que passam a viger com a seguinte redação:

"Art. 3º. – A receita auferida com a alienação do bem de que trata o art. 2º será depositada em conta especial, para, obrigatoriamente, ser aplicada em investimentos públicos no Balneário Cassino."

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

Rio Grande, 20 de novembro de 2007.

Ver. Julio César Pereira da Silva
PMDB

VISTO

Presidente

Em. à C.C.J. Ata 8101 em 21.11.2007

A mais antiga do Estado

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

D E S P A C H O **Processo nº** 2093/07

Designo para exercer a função de Relator (a) da matéria o (a) Vereador (a) Claudio Leon

Deliberou a Comissão de (X) enviar, ( ) não enviar ao Consultor Jurídico.

Rio Grande, de de 200

Presidente da Comissão

PARECER JURÍDICO **Nº** 1.179/07

( ) Em anexo

(X) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e adequado a Técnica Legislativa NA EMENDA

Rio Grande, 26 de Nov de 2007

Consultor Jurídico

D E S P A C H O

Na condição de Relator (a) :

( ) Acolho o parecer jurídico por seus fundamentos.

( ) Deixo de acolher o parecer jurídico pelas razões em separado.

( ) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e é adequado a Técnica Legislativa.

Rio Grande, de de 200.

Relator(a)

PROCESSO Nº 1981/07

EMENDA:

AUTOR : Onde se lê: "Domínio útil"
Leia-se: "Propriedade"

DATA 05.12.2007

VISTO

A mais antiga do Estado

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

D E S P A C H O **Processo nº** 1981/2007.
EMENDA 2

Designo para exercer a função de Relator (a) da matéria o (a) Vereador

(a) O SIGNATÁRIO

Deliberou a Comissão de (X) enviar, ( ) não enviar ao Consultor Jurídico.

Rio Grande, 05 de DEZEMBRO de 2007.

Presidente da Comissão

PARECER JURÍDICO **Nº**

( ) Em anexo

( ) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e adequado a Técnica Legislativa

Rio Grande, de de 200

Consultor Jurídico

D E S P A C H O

Na condição de Relator (a) :

( ) Acolho o parecer jurídico por seus fundamentos.

( ) Deixo de acolher o parecer jurídico pelas razões em separado.

( ) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e é adequado a Técnica Legislativa.

Rio Grande, de de 200.

Relator(a)

Gerência de Imóveis Foreiros

Dúvidas mais freqüentes

- **O que é enfiteuse?**

  É quando o proprietário atribui a outra pessoa o domínio útil do imóvel; este ato também é conhecido como "**aforamento**"

- **O que é foreiro?**

  É o nome dado ao **enfiteuta**, ou seja, aquele que tem um contrato de **aforamento** com o Município do Rio de Janeiro (ou outro senhorio direto).

  Os imóveis também são chamados de foreiros, e são os imóveis localizados em determinadas áreas da cidade e que, por conta dessa localização, foram aforados ao Município do Rio de Janeiro, constituindo, assim, uma enfiteuse.

- **Por que o Município do Rio de Janeiro é o proprietário do terreno onde foi construído um determinado imóvel?**

  Vide os itens histórico sobre enfiteuse e a enfiteuse no Município do Rio de Janeiro para esclarecer melhor esta dúvida

- **Qual a legislação que versa sobre a enfiteuse?**

  O Código Civil Brasileiro, Capítulo II, artigos 678 à 694 (previstos no artigo 2038 do novo Código Civil - Lei nº 10406/2002).

- **Qual a legislação que dá direito ao Município para cobrar foro e laudêmio?**

  O Regulamento-Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro - RGCAF (Decreto nº 3.221 de 18/09/1981) em seu artigo 213, nºs 5 e 6, bem como o Código Civil Brasileiro, artigos 678 e 686 (previstos no artigo 2038 do novo Código Civil - Lei nº 10406/2002).

- **O que é laudêmio?**

  É o valor pago pelo proprietário do domínio útil ao proprietário do domínio direto (ou pleno) sempre que se realizar uma transação onerosa do imóvel

- **Imóveis recebidos através de herança ou doação pagam laudêmio?**

  Não. O laudêmio é devido quando "...se realizar a transferência do domínio útil, **por venda** ou **dação em pagamento**..." (artigo 686 do antigo CCB, previsto no artigo 2038 do novo Código Civil - Lei nº 10406/2002) ou "em qualquer forma de transmissão do domínio útil 'inter-vivos', inclusive na incorporação de imóveis foreiros as firmas ou a sociedades de qualquer natureza, excetuando-se os casos de transmissão a título gratuito 'inter-vivos'".

- **Quem paga o laudêmio? O vendedor ou o comprador?**

  Segundo o Código Civil Brasileiro (artigo 686 do antigo CCB, previsto no artigo 2038 do novo Código Civil - Lei nº 10406/2002) "...o senhorio direto (...) terá direito de receber do **alienante** (vendedor) o laudêmio..."; portanto, quem paga o laudêmio é o **vendedor**.

- **Pode-se lavrar um titulo definitivo de compra e venda sem ter havido o pagamento do laudêmio?**

  Alguns cartórios poderão aceitar lavrar o título definitivo sem a apresentação do Alvará expedido pelo Município do Rio de Janeiro (o Alvará só é expedido mediante a comprovação do pagamento do laudêmio e foros devidos) e que autoriza o proprietário do domínio útil a vender o imóvel. Contudo, o novo proprietário não poderá registrar esse título no competente cartório do Registro de Imóveis sem que o laudêmio tenha sido pago.

- **Quem é considerado o titular do domínio útil?**

  Aquele cujo nome constar como adquirente de um título definitivo registrado no competente cartório de Registro de Imóveis, uma vez que o artigo 1227 do novo Código Civil Brasileiro assegura que "os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem após registro no respectivo Registro de Imóveis".

Fonte: Superintendência de Patrimônio Imobiliário