Câmara Municipal de São Bento do Sul
01

MENSAGEM Nº 397/2019

Ref.: Autorização para permutar área de terra.

Com base nas leis municipais nº 208/1980, 307/1988 e 566/2000, o Município de São Bento do Sul adquiriu, sobre a matrícula imobiliária registrada nº 16.023, três partes ideais de terra com áreas de 3.000,00 m², 1.915,23 m² e 1.381,87 m², de forma que se tornou proprietário em comum do terreno objeto da referida matrícula, cuja área total perfazia 49.648,50 m².

A partir dessa composição, o Município de São Bento do Sul passou a ser proprietário de parte ideal de 6.297,80 m² em comum com o proprietário Waldemar Schier que, por sua vez, manteve-se na propriedade da parte ideal de 43.350,70 m².

Conforme parecer técnico do Departamento de Urbanismo, presume-se que à época as aquisições por parte do Município tenham ocorrido em forma de partes ideais, e não em forma de proporções desmembradas, devido às exigências do Registro Imobiliário, eis que a gleba original não continha medidas lineares para perfeita identificação do terreno.

A retificação do registro imobiliário demandaria levantamento planialtimétrico e mapeamento completo do terreno, assim como, àquela época, de um processo judicial para retificação do registro imobiliário. Sabe-se que a forma ideal para aquisição de uma fração de terreno de uma gleba maior é precedida de desmembramento, para posterior transferência, da referida fração, então já provida de sua própria matrícula imobiliária. Todavia, à época, não se procedeu desta forma.

Transcorrido considerável tempo e na expectativa de ter a sua parte individualizada, o Sr. Waldemar Schier, então coproprietário, promoveu, por suas expensas, o levantamento planialtimétrico e o mapeamento do terreno completo. A partir deste mapeamento, os proprietários do imóvel matriculado sob nº 16.023 (Município de São Bento do Sul e Waldemar Schier) promoveram, enfim, a retificação de registro imobiliário, na ocasião já possível pela via administrativa, não mais judicial.

CMSBS 02/12/2019 13:56

Ocorre que a partir dessa ratificação de registro imobiliário houve a atualização das dimensões e da localização do terreno, de modo que foram constatados incremento na área total do terreno e quebra do terreno em função da Rodovia Estadual Acesso São Bento do Sul Oeste – A280C em duas áreas, uma com 36.763,70 m² localizada ao Norte da rodovia e outra com 18.547,01 m², ao Sul da rodovia. A área ocupada por esta rodovia ainda contida no terreno de matrícula nº 16.023.

Em função da copropriedade, tanto Waldemar Schier quanto o Município de São Bento do Sul passaram a ser proprietários dos terrenos resultantes da retificação de registro imobiliário, guardadas as proporções originais de área, de modo que o Município passou a contar com uma parte ideal com 4.663,39 m² de área sobre a gleba situada ao

Câmara Municipal de São Bento do Sul
02

Norte da rodovia, matrícula imobiliária nº 46.700, bem como com outra parte ideal de 2.352,65 m² sobre a gleba situada ao Sul da rodovia, matrícula nº 46.701.

Ocorre, Senhores Vereadores, que todas as instalações da EMEB Baselisse Virmond situam-se sobre a gleba Sul, de modo que em consulta ao Cartório de Registro de Imóveis restou a orientação de que se efetuasse um Escritura Pública de Permuta de Partes Ideais. O Município de São Bento do Sul sempre utilizou a área de mesmo tamanho e mesma localização, conforme a aquisição original, entendendo-se que o acréscimo de área apurado na retificação deva ser atribuído somente ao coproprietário Waldemar Schier, proprietário de 87,3% da área original de 49.648,50 m², excluídos apenas os 6.297,80 m² adquiridos pelo Município.

Em razão do decréscimo da área documental que a permuta proporcionará à área de propriedade do Município, foram os terrenos submetidos à avaliação imobiliária, com os seguintes resultados;

- Matrícula imobiliária nº 46.700, com área de 36.763,70 m², de propriedade comum entre Waldemar Schier e Município de São Bento do Sul, ao valor de R$ 385.000,00, atribuindo-se, portanto, para esta matrícula, o valor de R$ 10,47 / m².

- Matrícula imobiliária nº 46.701, com área de 18.547,10 m² de propriedade comum entre Waldemar Schier e Município de São Bento do Sul, ao valor de R$ 790.000,00, atribuindo-se, portanto, para esta matrícula, o valor de R$ 42,59 / m².

A partir desses respectivos dados fica estabelecido o valor de R$ 48.825,69 para a parte ideal de 4.663,39 m² de propriedade do Município de São Bento do Sul na matrícula nº 46.700 e o valor de R$ 168.023,94 para a parte ideal de 3.945,15 m², de propriedade de Waldemar Schier na matrícula nº 46.701, tornando-se, pois, cristalina a vantagem financeira em favor do Município na permuta, ainda que ocorra uma pequena redução de área (documental).

Salienta-se que a permuta dar-se-á sem que o Município de São Bento do Sul tenha que indenizar o coproprietário, uma vez que o pagamento pela aquisição da área já foi realizado à época passada quando autorizada a compra das partes imobiliárias, restando agora apenas a permuta para regularização dos imóveis.

Contando com o apoio dos nobres Vereadores, encaminho o presente projeto de lei para que seja aprovado.

São Bento do Sul, 2 de dezembro de 2019.

MAGNO BOLLMANN
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de São Bento do Sul
03

PROJETO DE LEI Nº 397, DE 2 DE DEZEMBRO DE 2019.

AUTORIZA PERMUTAR IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL.

O PREFEITO MUNICIPAL

Faço saber que a Câmara de Vereadores decreta a seguinte lei:

Art. 1º O Poder Executivo fica autorizado a efetuar a permuta de uma área de terra medindo 4.663,39 m² (quatro mil e seiscentos e sessenta e três metros e trinta e nove decímetros quadrados), matriculada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul sob nº 46.700, parte de uma área maior, pertencente ao Município de São Bento do Sul, por uma parte ideal de 3.945,15 m² (três mil e novecentos e quarenta e cinco metros e quinze decímetros quadrados), contida em uma área maior, matriculada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul sob nº 46.701, de propriedade de Waldemar Schier (CPF nº 098.387.599-53) e Adelinde Schier (CPF nº 018.562.069-80).

Art. 2º A avaliação da área total da matrícula imobiliária nº 46.700, de propriedade comum entre Waldemar Schier/Adelinde Schier e Município de São Bento do Sul, foi de R$ 385.000,00, atribuindo-se para esta matrícula o valor de R$ 10,47 / m². A avaliação da área total da matrícula imobiliária nº 46.701, de propriedade comum entre Waldemar Schier/Adelinde Schier e Município de São Bento do Sul, foi de R$ 790.000,00, atribuindo-se para esta matrícula o valor de R$ 42,59 / m².

Parágrafo único. As informações constantes deste artigo demonstram que foi atribuída a seguinte avaliação à parte ideal das frações da permuta:

I - o valor de R$ 48.825,69 para a parte ideal de 4.663,39 m² de propriedade do Município de São Bento do Sul na matrícula nº 46.700.

II - o valor de R$ 168.023,94 para a parte ideal de 3.945,15 m², de propriedade de Waldemar Schier na matrícula nº 46.701.

Art. 3º Para consolidar a permuta fica estabelecida a igualdade de valores entre as áreas permutadas, inexistindo qualquer compensação, indenização ou pagamento de eventual diferença por parte do Município de São Bento do Sul.

Art. 4º A presente permuta tem por finalidade restabelecer as dimensões de superfície efetivamente adquiridas por meio das leis municipais nº 208/1980, 307/1988 e 566/2000 junto a matrícula nº 16.023 com área total de 49.649,50 m².

Parágrafo único. A permuta se faz necessária para o restabelecimento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da real localização da área efetivamente ocupada pela EMEB Baselisse Virmond após a retificação do registro imobiliário.

Câmara Municipal de São Bento do Sul
04

Art. 5º As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações do orçamento vigente.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 2 de dezembro de 2019.

MAGNO BOLLMANN
Prefeito Municipal