



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Ofício nº PMSS 246/2023

Salvador do Sul, 29 de novembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor
Vereador André Inácio Mallmann
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
SALVADOR DO SUL/RS

RECEBI EM 29/11/23
ÀS 11 : 00 horas
Assinatura
e carimbo

Cinara Tamara Hensel Neis
Secretária do Legislativo

Assunto: Apresentação do Projeto de Lei Nº 053/2023.

Senhor Presidente,

Dirigimo-nos a essa Colenda Câmara de Vereadores para apresentar o Projeto de Lei Nº 053/2023, que autoriza a desafetação e venda de bem imóvel ao Sr. Clair Fávero e Sra. Jussara Maria Ludwig Fávero, e dá outras providências.

O Senhor Clair Fávero, realizou o protocolo nº 658/2023, requerendo o levantamento e regularização da construção localizada na Avenida Duque de Caxias, nº 648, Centro, Rua da Estação e Rua Fiorelo Fávero.

Foi apresentado pelo requerente, levantamento da área que excedeu a área da matrícula, sendo analisado pelo Departamento de Engenharia optando pelo deferimento das medidas apresentadas.

Outrossim, o memorando interno 07/2023 expedido pelo Departamento de Engenharia explicita a situação, vejamos:



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul



MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL

Departamento de Engenharia

MEMORANDO INTERNO 07/2023

De: DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

Para: DEPARTAMENTO JURÍDICO

Assunto: Levantamento e regularização de imóvel urbano

Conforme solicitado em requerimento protocolado sob nº 658/2023 de 11 de maio de 2023, em nome de **CLAIR FÁVERO**, inscrito no CPF nº 228.199.400-72, referente a regularização do imóvel do objeto da matrícula nº **36.341**, Livro N° 2-RG do Registro de Imóveis de Montenegro, que encontra-se localizado na **Avenida Duque de Caxias, nº 648, Bairro Centro**, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS. Foi constatado por este Departamento de Engenharia que o imóvel citado acima está ocupando com área edificada, área a mais do que consta em sua matrícula, **excedendo 150,80 metros quadrados em parte de área pública, matrícula nº 33.467**, Livro N° 2-RG do Registro de Imóveis de Montenegro.

Conforme reunião do dia 22 de junho de 2023, onde estavam presentes os proprietários, membros do Departamento de Engenharia e assessor jurídico do município, foi acordado que a parte interessada pela regularização apresentasse o levantamento da área excedente por meio de mapa, memorial e ART para posterior aprovação do levantamento pelo Departamento de Engenharia.

Após apresentação do levantamento e documentação (que consta em anexo), foi analisado e este Departamento de Engenharia atesta concordância com a situação atual. Encaminha-se o presente memorando buscando proceder com a regularização do mesmo.

Salvador do Sul/RS, 08 de setembro de 2023.

Sheila Dambros

Sheila Dambros
Arquiteta e Urbanista

Aline Inês Hummes

Aline Inês Hummes
Geógrafa e Técnica em Agrimensura

Julio César Thiesen
Julio César Thiesen
Engenheiro Civil

Eduardo Hanauer
Eduardo Hanauer
Diretor de Departamento



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

O art. 30 da Constituição da República – CR trata das competências municipais, dentre estas, estabelece o inciso VIII caber ao Município a promoção do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Certamente dentro da competência prevista no inciso VIII do art. 30 da CR está a de fiscalizar se as normas legais e regulamentares estão sendo devidamente respeitadas para que o uso e ocupação do solo ocorram de forma adequada.

No exercício desse poder de polícia, incluem-se as obras realizadas dentro do Município que devem ser precedidas da aprovação de projeto e respectivas licenças para construir, fornecidas a partir da análise do projeto apresentado pelo particular em confronto com a legislação urbanística e de edificação, entre outras, como as normas previstas no Código Civil.

Não obstante, é recorrente a conduta de alguns proprietários de não aprovar projeto de construção, para análise do setor de obras e/ou planejamento urbanístico do Município, ou não executar o mesmo como aprovado, que aliada à omissão ao dever de fiscalizar as edificações dos agentes da Administração, são fatores que impedem o crescimento ordenado da cidade e violam os dispositivos da legislação.

Consequência lógica da não aprovação de projeto é a impossibilidade de construção com a consequente inviabilidade posterior de concessão de “habite-se” para edificações concluídas, que deverão ser regularizadas mediante projeto de regularização a ser apresentado pelo proprietário, atendendo a legislação ordinária vigente na época do requerimento – não da construção ilegal – ou atendendo as exigências previstas em lei específica sobre a regularização de construção, se existente.

O Código Civil, em visão mais genérica e ampla, disciplina que: “Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.” Prosseguindo em sua conceituação, o codex civilista assim dispõe:



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. Parágrafo único. Não dispendo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Assim, os passeios públicos são bens municipais de uso comum do povo e como tal, necessitam de desafetação para serem alienados. A desafetação é o ato administrativo pelo qual a administração expressa a retirada do bem do uso comum do povo ou do uso especial, para se tornar um bem dominical, passível de ser alienado.

Sobre a alienação de bens municipais, a Lei Orgânica, dispõe:

Art. 15. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre matéria de competência do Município especialmente no que se refere ao seguinte:

(...)

VIII - alienação e concessão de bens imóveis;

(...)

Art. 119. Compete ao Prefeito Municipal a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles empregados no serviço desta.

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

Art. 121. A afetação e desafetação de bens municipais dependerá de Lei.

(...)

Acerca da alienação dos imóveis públicos nos moldes da Lei nº 8.666/1993, cumpre destacar que tal ação está condicionada à existência de interesse público justificado, devendo ser precedida de autorização legislativa e de avaliação prévia, bem como do devido procedimento licitatório, através da modalidade concorrência, salvo nos casos em que o certame puder ser dispensado.



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

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

Atenciosamente,

MARCO AURELIO

ECKERT:76184803034

Assinado de forma digital por

MARCO AURELIO

ECKERT:76184803034

Dados: 2023.11.29 10:05:40 -03'00'

MARCO AURÉLIO ECKERT

Prefeito Municipal



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

CÂMARA MUN. DE SALVADOR DO SUL
APROVADO EM 18/12/2023
POR UNANIMIDADE
08 VOTOS FAVORÁVEIS
0 VOTOS CONTRÁRIOS
0 ABSTENÇÕES.
A. Eckert Prefeito Municipal
R. Secretário

PROJETO DE LEI Nº 053 DE 29 DE NOVEMBRO DE 2023.

Autoriza a desafetação e venda de bem imóvel ao Sr. Clair Fávero e Sra. Jussara Maria Ludwig Fávero, e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar e vender o imóvel descrito no inciso I deste artigo, de propriedade do Município de Salvador do Sul ao Sr. Clair Fávero e Sra. Jussara Maria Ludwig Fávero.

I - IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS URBANAS, sem benfeitorias, com área superficial de 150,80m² (cento e cinquenta metros e oitenta décimos quadrados), situada no centro de Salvador do Sul/RS distando 15,00 da Rua Fiorelo Fávero, que fica ao oeste, inserido no quarteirão formado pelas ruas Fiorelo Favero, Av. Duque de Caxias, Rua Antônio Sehn e Rua da Estação, com as seguintes medidas e confrontações: AO SUDOESTE, no sentido noroeste-sudeste, mede 4,49m e confronta-se com o Município de Salvador do Sul/RS; seguindo no sentido sudoeste-nordeste, mede 31,39m e confronta-se AO SUDESTE, com o Município de Salvador do Sul/RS; seguindo no sentido sudeste-noroeste, mede 8,53m e confronta-se AO NORDESTE com o Município de Salvador do Sul/RS; seguindo no sentido nordeste-sudoeste, mede 4,45m e confronta-se AO NORTE com o Município de Salvador do Sul/RS; seguindo no sentido noroeste-sudeste, mede 4,91m e confronta-se AO SUDOESTE com CLAIR FÁVERO; seguindo no sentido nordeste-sudoeste, mede 25,62m e confronta-se AO NOROESTE com CLAIR FÁVERO; encerrando esta descrição com o perímetro de 79,39m.

Parágrafo Único. O imóvel compreende parte do lote que compõe o Parque Municipal Affonso Cristovão Wallauer, conforme Matrícula nº 33.467 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Montenegro.

Art. 2º Para fins legais, fica avaliado o terreno a que se refere o inciso I do art. 1º em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação.

Parágrafo Único. O valor deverá ser transferido aos cofres do Município no ato da escritura pública.

Art. 4º As despesas com escritura pública e averbação no Registro de Imóveis ficarão às expensas dos desafetados beneficiados.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SALVADOR DO SUL, 29 DE NOVEMBRO DE 2023.

MARCO AURELIO

ECKERT:76184803034

Assinado de forma digital por MARCO
AURELIO ECKERT:76184803034
Dados: 2023.11.29 10:05:09 -03'00'

MARCO AURÉLIO ECKERT

PREFEITO MUNICIPAL





Município de Salvador do Sul
Cnpj: 87.860.763/0001-90
Telefone: (51) 3638-1221
Email: financeiro@salvadorodosul.rs.gov.br
Endereço: Av Duque de Caxias, 422
Cidade: SALVADOR DO SUL
Estado: RS
Cep: 95750-000

Requerimento

Processo: 2023/658 Assunto: REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO
Data de Entrada: 11/05/2023 Dígito verificador: 6448

Solicitante: 4307 - CLAIR FAVERO
CPF / CNPJ: 228.199.400-72 Identidade: 6011845011
Fone Residencial: Fone Comercial: 5136381287
Fax: Fone Celular:

Endereço: AV DUQUE DE CAXIAS Número: 648
Bairro: CENTRO CEP: 95750-000
Cidade: SALVADOR DO SUL Estado : RS

Setor Destino: ENGENHARIA

Descrição: Levantamento e regularização da construção localizada na Avenida Duque de Caxias, nº 648, Centro, Rua da Estação e Rua Fiorelo Fávero, documentos em anexo.

N. Termos
P. Deferimento
Município de Salvador do Sul , 11 de maio de 2023

CLAIR FAVERO





Município de Salvador do Sul

Processo N°: 65812023

Requerente: Elvir Favero

Rua: Avenida Duque de Caxias

N°: 64E

Complemento: _____

Bairro: Centro

Cidade: Salvador do Sul

CEP: 95750-000

Telefone: 3638 1287

Assunto: Regularização de construções

Andamento

Processo analisado:

Foi apresentada levantamento da área que excedeu a área da matrícula:

Este Departamento de Engenharia opta pelo DEFERIMENTO das medidas apresentadas:

Conforme reunião de dia 22 de junho de 2023, ficou acordado que após aprovação da medição apresentada, o responsável técnico deverá apresentar memorial descritivo e ART da área.

Eduardo Hanauer

Eduardo Hanauer
Diretor de Departamento
Matrícula 2160

Foram entregues 3 sets de mapa, memorial e ART.

Análise do Departamento de Engenharia com parecer favorável dos documentos apresentados.

Expedição de memorando para o Departamento Jurídico solicitando a continuidade do processo de regularização.

Eduardo Hanauer

Eduardo Hanauer
Diretor de Departamento
Matrícula 2160

MEMORIAL DESCRITIVO

PRETENDENTE COMPRADOR: CLAIR FÁVERO, inscrito no CPF sob nº 228.199.400-72, RG nº 6011845011, residente e domiciliado na Av. Duque de Caxias, nº 648, Centro, Salvador do Sul/RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PRETENDIDO

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS URBANAS, com área superficial de **150,80m²** (cento e cinquenta metros e oitenta decímetros quadrados), situada no centro de Salvador do Sul/RS, distando 15,00 da Rua Fiorelo Fávero, que fica ao oeste, inserido no quarteirão formado pelas ruas Fiorelo Fávero, Av. Duque de Caxias, Rua Antônio Sehn e Rua da Estação, com as seguintes medidas e confrontações: **AO SUDOESTE**, no sentido noroeste-sudeste, mede 4,49m e confronta-se com o Município de Salvador do Sul/RS; seguindo no sentido sudoeste-nordeste, mede 31,39m e confronta-se **AO SUDESTE**, com o Município de Salvador do Sul/RS; seguindo no sentido sudeste-noroeste, mede 8,53m e confronta-se **AO NORDESTE** com o Município de Salvador do Sul/RS; seguindo no sentido nordeste-sudoeste, mede 4,45m e confronta-se **AO NORTE** com o Município de Salvador do Sul/RS; seguindo no sentido noroeste-sudeste, mede 4,91m e confronta-se **AO SUDOESTE** com CLAIR FÁVERO; seguindo no sentido nordeste-sudoeste, mede 25,62m e confronta-se **AO NOROESTE** com CLAIR FÁVERO; encerrando esta descrição com o perímetro de 79,39m.

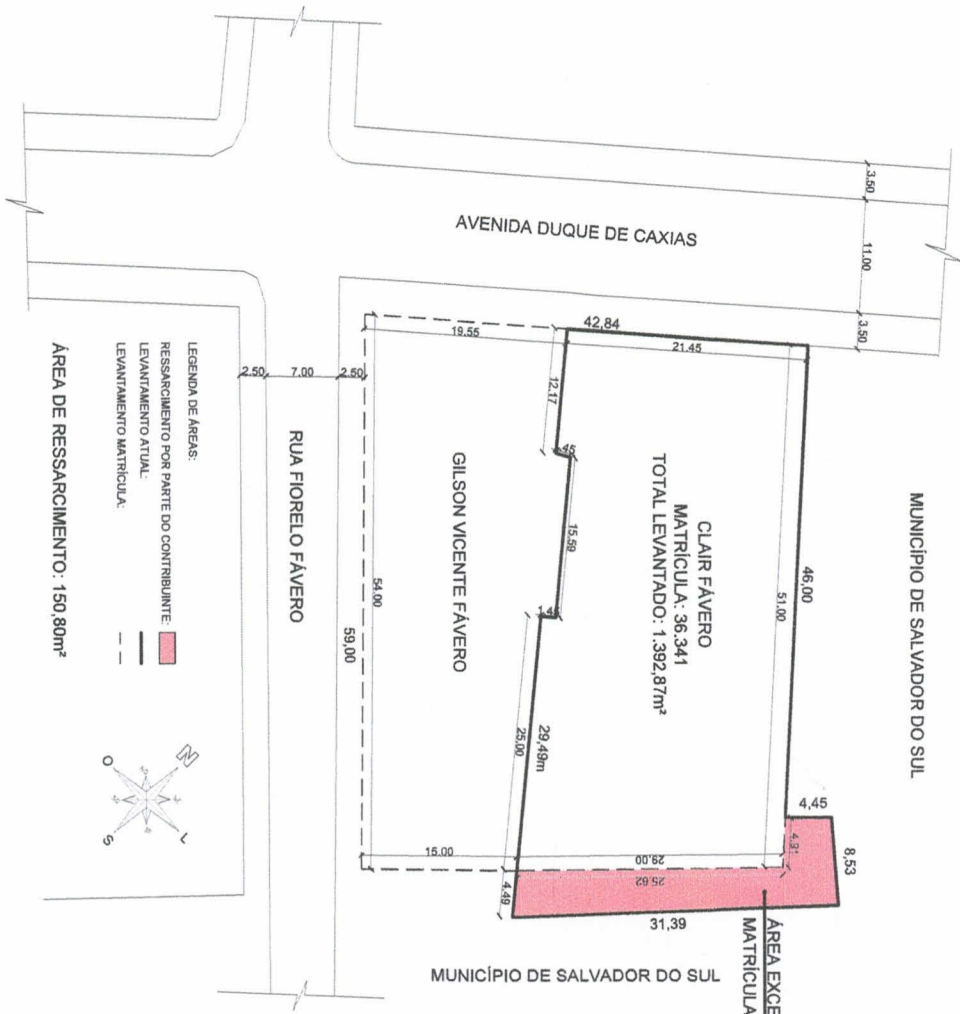
Salvador do Sul, 20 de julho de 2023.

PROPRIETÁRIO:

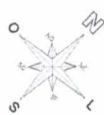

Clair Fávero


Responsável Topografia
Aluécia Barba
TEC. EM MEIO AMBIENTE
TOPOGRAFO
RNP 2202232001


Responsável Técnico
Bruno Pacini
Engenheiro Civil
CREA/RS 244110

LEGENDA DE ÁREAS:
 RESSARCIMENTO POR PARTE DO CONTRIBUINTE: [Red Box]
 LEVANTAMENTO ATUAL: [Black Box]
 LEVANTAMENTO MATRICULAR: [Dashed Line]
 ÁREA DE RESSARCIMENTO: 150,80m²



RODOVIA BR-470 Nº 501 - CENTRO SALVADOR DO SUL - FONE (51)3638 2125 E 999784514

TÍTULO: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO		ÁREA LEVANTADA: 1.392,80
OBJETIVO: LEVANTAMENTO DE ÁREA		ÁREA EXCEDENTE: 150,80
LOCAL: AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, Nº 488 BARRIO CENTRO - SALVADOR DO SUL		ESCALA: 1/500
PROPRIETÁRIO: CLAIR FAVERO	DATA: 20/07/2022	FOLHA: 1/1
RESP. TOPOGRAFIA: [Signature]	RESP. TÉCNICO: [Signature]	
MÓVEL: URBANO MATRICULA Nº 36.341, LIVRO Nº 2ºRG, REG. IMÓVEIS DE MONTENEGRO		
DISENHO: [Signature]		

EM MEIO AMBIENTE
 TOPOGRAFO
 RNP 2202232001



Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS244110	Profissional: BRUNO PACINI	E-mail: brunopacini.eng@gmail.com
RNP: 2219365069	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: CLAIR FÁVERO	E-mail:
Endereço: AVENIDA DUQUE DE CAXIAS 648	Telefone:
Cidade: SALVADOR DO SUL	Bairro.: CENTRO
	CPF/CNPJ: 22819940072
	CEP: 95750000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: CLAIR FÁVERO	CPF/CNPJ: 22819940072
Endereço da Obra/Serviço: Avenida DUQUE DE CAXIAS 648	CEP: 95750000 UF: RS
Cidade: SALVADOR DO SUL	Bairro: CENTRO
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$): 500,00
Data Início: 08/08/2023	Prev.Fim: 29/12/2023
	Honorários(R\$): 500,00
	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Levantamento	Topografia - Levantamento Planimétrico	150,80	M²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 08/08/2023

<p>Salvador do Sul, 08/08/2023</p> <p>Local e Data</p>	<p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p></p> <p>BRUNO PACINI</p> <p>Profissional</p>	<p>De acordo</p> <p></p> <p>CLAIR FÁVERO</p> <p>Contratante</p>
--	---	---

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



MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL
Departamento de Engenharia

MEMORANDO INTERNO 07/2023

De: DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

Para: DEPARTAMENTO JURÍDICO

Assunto: Levantamento e regularização de imóvel urbano

Conforme solicitado em requerimento protocolado sob nº 658/2023 de 11 de maio de 2023, em nome de **CLAIR FÁVERO**, inscrito no CPF nº 228.199.400-72, referente a regularização do imóvel do objeto da matrícula nº **36.341**, Livro N° 2-RG do Registro de Imóveis de Montenegro, que encontra-se localizado na **Avenida Duque de Caxias, nº 648, Bairro Centro**, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS. Foi constatado por este Departamento de Engenharia que o imóvel citado acima está ocupando com área edificada, área a mais do que consta em sua matrícula, **excedendo 150,80 metros quadrados em parte de área pública, matrícula nº 33.467**, Livro N° 2-RG do Registro de Imóveis de Montenegro.

Conforme reunião do dia 22 de junho de 2023, onde estavam presentes os proprietários, membros do Departamento de Engenharia e assessor jurídico do município, foi acordado que a parte interessada pela regularização apresentasse o levantamento da área excedente por meio de mapa, memorial e ART para posterior aprovação do levantamento pelo Departamento de Engenharia.

Após apresentação do levantamento e documentação (que costa em anexo), foi analisado e este Departamento de Engenharia atesta concordância com a situação atual. Encaminha-se o presente memorando buscando proceder com a regularização do mesmo.

Salvador do Sul/RS, 08 de setembro de 2023.

Sheila Dambros

Sheila Dambros
Arquiteta e Urbanista

Aline Inês Hummes

Aline Inês Hummes
Geógrafa e Técnica em Agrimensura

Julio César Thiesen
Julio César Thiesen
Engenheiro Civil

Eduardo Hanauer
Eduardo Hanauer
Diretor de Departamento



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:



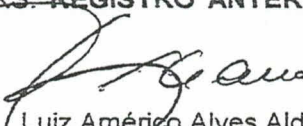
REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA
01 36.341

Montenegro, 14 de julho de 2003

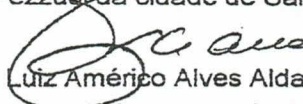
IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de **1.270,00m²**, situado na Avenida Duque de Caxias, na cidade de **Salvador do Sul**, zona urbana, distante 19,55m da esquina com a Rua Padre Bley, medindo e confrontando-se: ao NORTE, iniciando a descrição do polígono em sentido anti-horário, na extensão de 51,00m, sentido L-O, confrontando-se com o município de Salvador do Sul; a OESTE, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 21,45m, sentido N-S, confronta-se com a Avenida Duque de Caxias, ao SUL, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 12,17m, sentido O-L, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero, novamente OESTE, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 1,45m, sentido S-N, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero, novamente SUL, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 15,59m, sentido O-L, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero, novamente a OESTE, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 1,45m, sentido N-S, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero, novamente SUL, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 25,00m, sentido N-S, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero; e ao LESTE, fechando um polígono em sentido anti horário, na extensão de 29,00m, sentido S-N, confronta-se com área de do Município de Salvador do Sul.- **PROPRIETÁRIOS: CLAIR FAVERO**, CPF nº 228.199.400-72, portador da carteira de identidade nº 6011845011, mecânico e sua mulher **JUSSARA MARIA LUDWIG FAVERO** que é a mesma **Jusara Maria Ludwig Favero**, CPF nº 364.125.460-49, portadora da carteira de identidade nº 8020942754, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, tendo a Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada 5.908 do Livro 3-RA deste Serviço, residentes e domiciliados no município de Salvador do Sul/RS.- **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 35.547 do Livro 2-RG. Emols: R\$ 7,50.DG**

O Oficial Designado:


Luiz Américo Alves Aldana

Av.1-36.341 - Montenegro, 14 de julho de 2003. A presente matrícula se originou em razão da Escritura Pública de Divisão e Extinção de Condomínio, lavrada em 11 de junho de 2003, pelo Tabelionato de Notas Pezzuel da cidade de Salvador do Sul (Lº 14, fl. 131, nº 2.030). Emols: NIHIL.

O Oficial Designado:


Luiz Américo Alves Aldana

Av.2-36.341 - Montenegro, 19 de agosto de 2004. No terreno objeto da presente foi edificado um **prédio de alvenaria para uso comercial de 467,46m²**; e, **uma casa de alvenaria com 141,00m²**,

Continua na Próxima Página





Valide aqui a certidão.

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

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

Narciso Aldana

FLS.	MATRÍCULA
01	33.467

Montenegro, 11 de dezembro de 2000

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, com a superfície de **24.071,70m²**, contendo **DOIS PRÉDIOS de alvenaria**, situada na Rua da Estação, na cidade de **Salvador do Sul**, zona urbana, de formato irregular, distante ao leste 148,95m, da Rua Antônio Sehn; medindo e confrontando-se: ao NORTE, na extensão de 13,20m, sentido oeste-leste, confronta-se com Forneck & Cia Ltda e, outra, com 241,50m, sentido oeste-leste, com Rubem Eugênio Mathias, Ivo Lermen, Plínio Lanús, Breno Freitas, Arlindo Schuh, Simplício Junges, herdeiros de Maria Vogt, Rua Padre Bley e herdeiros de Fiorelo Fávero; a LESTE, na extensão de 72,00m, sentido norte-sul, com terras do Governo do Estado do Rio Grande do Sul e 44,80m, com o terreno da Igreja Evangélica; ao SUL, na extensão de 28,00m, sentido leste-oeste, com o terreno da Igreja Evangélica e 200,20m, no mesmo sentido, com terras de Lauro Chies; a SUDESTE, na extensão de 50,00m, sentido sudeste-noroeste, com o terreno do CTG Querência da Serra e, na extensão de 47,00m, sentido noroeste-sudeste, com o terreno do CTG Querência da Serra; a OESTE, na extensão de 62,60m, sentido sul-norte, com terras de Lauro Chies e Prefeitura Municipal de Salvador do Sul; e, a NOROESTE, na extensão de 20,00m, sentido sudeste-nordeste, com Forneck e Cia Ltda e outra com 5,60m, no mesmo sentido, também com Forneck e Cia Ltda.- **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL**, inscrito no CNPJ 87.860.763/0001-90, com sede na Av. Duque de Caxias, na cidade de Salvador do Sul/RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, R.2-28.428.-. Emol.: R\$ 5,50.-

O Registrador-Substituto: *Narciso Aldana*
Luiz Américo Alves Aldana

Av.1-33.467 - Montenegro, 11 de dezembro de 2000. A presente foi aberta pelas razões da averbação Av.5-28.428. Emols: R\$ Nihil.-

O Registrador-Substituto: *Narciso Aldana*
Luiz Américo Alves Aldana

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNA2S-ZMMMM-PPWED-H899P>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Montenegro-RS, 17 de agosto de 2023.
Total: R\$68,50
Selos: Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1
Página: R\$41,30 (0370.04.2300002.04187 = R\$4,40)
Busca em livros e arquivos: R\$12,10
(0370.02.2300003.04724 = R\$2,50)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,40
(0370.01.2300004.00944 = R\$1,80)



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 2023 00029561 74

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

NARCISO ALDANA - OFICIAL
RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituto
ANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituta
JUDITH ALDANA FELL - Escrevente Autorizada
TIAGO ENDRES - Escrevente Autorizado

MEMORANDO INTERNO

De Contabilidade
Para Gabinete do Prefeito

Salvador do Sul, RS, 29 de novembro de 2023.

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

Assunto: Projeto de lei 053/2023- Impacto financeiro

Conforme artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000 está dispensada a demonstração da estimativa do impacto financeiro no projeto de lei 053/2023 uma vez que esta ação governamental não acarretará em aumento de despesa para o Município.


Solange Schütz
Contadora
CRCRS-081974/0-6

SERVIÇO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

SOLICITANTE: MUNICIPIO DE SALVADOR DO SUL
IMÓVEL: Av. Duque de Caxias, 648 – Centro – Salvador do Sul (RS)

CP2 ENGENHARIA DIAGNOSTICA E AVALIAÇÕES EIRELI, inscrita no CGCMF sob o nº 22.257.957/0001-50, devidamente registrada no CREA/RS, sob nº 241431, atendendo solicitação para avaliação de parte de um terreno urbano, localizado na Av. Duque de Caxias, 648 – Centro – Salvador do Sul (RS) transmite-lhe a resultante dos trabalhos realizados, consubstanciada no Laudo de Avaliação presente, de emissão deste profissional abaixo firmado.

ESCOPO DE TRABALHO

1 - APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL.

2 - CONCEITUAÇÃO E METODOLOGIA:

- PREMISSAS
- DOCUMENTAÇÃO
- VISTORIA
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

3 - RELACIONAMENTO DO IMÓVEL COM O CONTEXTO URBANO:

- CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO
- PERSPECTIVAS DE MERCADO

4 - DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

- DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO TERRENO
- VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

1 - APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL.



O imóvel em estudo de avaliação constitui-se de parte de um terreno urbano excedente da Matrícula 33.467 com benfeitorias, localizado na Av. Duque de Caxias nº 648, bairro Centro, em Salvador do Sul.

2 - CONCEITUAÇÃO E METODOLOGIA:

- PREMISSAS
- DOCUMENTAÇÃO
- VISTORIA
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Entendemos oportuno apresentar a este título, os conceitos básicos dos quais vai decorrer a apresentação deste trabalho de avaliação.

O objetivo principal é o valor de mercado para o imóvel em estudo de avaliação.

Ora, por que valor de mercado? Porque todo o relacionamento econômico de nossa vida social é baseado no que chamamos uma economia de livre iniciativa, economia de mercado ou economia capitalista, onde as coisas e serviços têm o sentido de valor relacionado com o *“quanto valem no mercado sob a ótica de uma de suas leis, particularmente, a lei da oferta e da procura”*.

Vamos, também, esquematicamente, registrar o que entendem os economistas por valor de mercado:

“É o valor que as coisas e serviços atingem na livre transação, onde ninguém é obrigado a vender e ninguém é obrigado a comprar, havendo possibilidade de encontro das partes.”

A NBR 14653-1:2019, em seu subitem 3.44, define valor de mercado como sendo a:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Para avaliação do imóvel em estudo adotou-se o “Método Evolutivo”, método esse que identifica o valor de mercado do bem por meio do somatório dos valores de seus componentes, ou seja, a composição do valor total do imóvel avaliando é obtida através da conjugação de métodos avaliatórios, a partir do valor do terreno, levando-se em conta o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, baseando-se também nas diretrizes fixadas pela Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos (NBR 14653-2:2011).

Na avaliação de imóveis urbanos, onde são frequentes as transações imobiliárias com características iguais ou semelhantes, tem sido consagrado entre os técnicos, aceito pelos juízes nos tribunais e recomendado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o uso do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Portanto, de idêntica forma, optamos pelo uso do referido método, para obtenção do valor do terreno, tendo para o embasamento do processo avaliatório, realizado minuciosa pesquisa com dados no mercado.

Na avaliação das benfeitorias será usado o “Método da Quantificação do Custo”, onde, através de pesquisas e orçamentos, é calculado o custo atualizado das benfeitorias, adotando-se também um coeficiente depreciativo devido à idade aparente dos prédios e o seu estado de uso e conservação.

2.1 PREMISSAS:

- As informações fornecidas para a formação do valor do imóvel avaliando, são por premissa de suposta confiabilidade, e foram obtidas de fontes idôneas e merecedoras de fé.
- Não foram feitas por fugirem ao escopo deste trabalho, quaisquer verificações destinadas a constatar a efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre ele incidem quaisquer tipos de ônus, encargos ou restrições.
- Pressupõe-se que as dimensões constantes da documentação apresentada pela consulente estejam corretas e que os títulos de propriedade são bons e válidos, não cabendo à este profissional nem investigação e nem responsabilidade legal, que não sejam as referentes às suas funções específicas.
- Não foi executado no presente trabalho, o serviço de aferição física de dimensões, medidas e áreas do imóvel avaliando, adotando-se aquelas obtidas nos documentos apresentados pelo consulente.

2.2 DOCUMENTAÇÃO:

A documentação compulsada, fornecida pelo consultante, consta das cópias reprográficas das Matrículas nº 33.461 e 33.467 averbadas no Livro Nº 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis de Montenegro.

2.3 VISTORIA:

Em vistoria realizada nos imóveis em apreço, obtivemos dados como: localização, topografia, aproveitamento, etc, que somados a outros obtidos junto à documentação acima descrita e a pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.

2.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório (empenho do avaliador), como com a abrangência da pesquisa de mercado (confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis). Depende, também, do tipo do bem avaliando, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento estatístico a ser empregado no processo avaliatório.

Os graus de fundamentação e de precisão, que determinam a especificação do trabalho avaliatório, são definidos a partir do critério geral de atribuir graus em ordem numérica crescente (Graus I, II e III), onde o Grau I é o menor.

Assim, as conclusões do presente trabalho, confrontadas com as exigências da NBR 14653-2:2011, em seu item 9.5, permitem seu enquadramento no Grau II de fundamentação e no Grau III de precisão (planilha nos anexos).

3 - RELACIONAMENTO DO IMÓVEL COM O

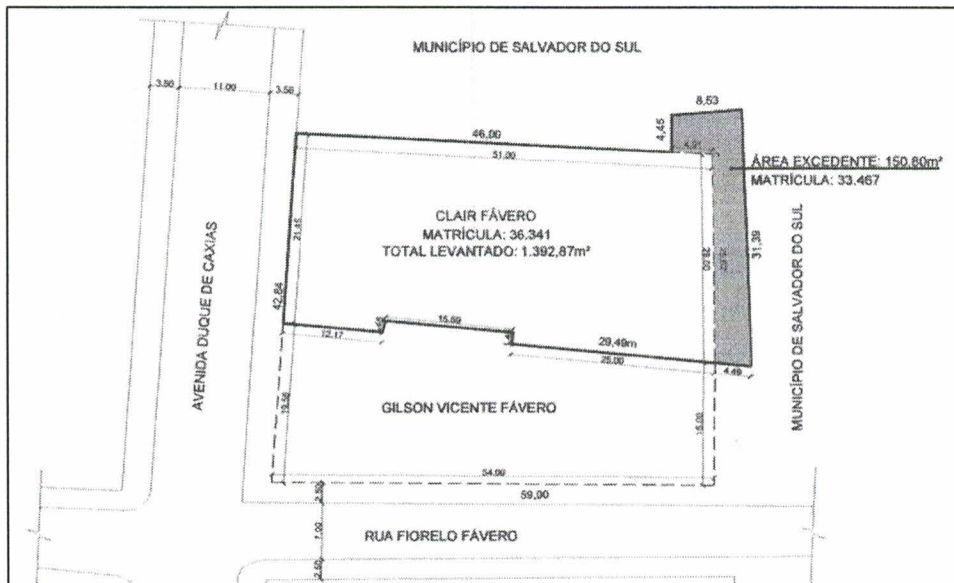
CONTEXTO URBANO:

- CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO
- PERSPECTIVAS DE MERCADO

3.1 CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO:

3.1.1 SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando está situado na Av. Duque de Caxias, no quarteirão formado pelas ruas Fiorelo Fávero, da Estação e João Antonio Sehn.



3.1.2 CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA E SERVIÇOS PÚBLICOS:

Completas, são disponíveis:

- rede de água potável;
- rede de energia elétrica (luz e força);
- rede de telecomunicações;
- iluminação pública;
- pavimentação em asfalto;
- serviços públicos de atendimento;
- equipamentos urbanos diversos.

3.1.3 CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E RELACIONAMENTO URBANO:

O imóvel em estudo está localizado em área central, com fácil acesso e deslocamento para as demais áreas urbanas de Salvador do Sul.

3.1.4 TRADIÇÕES DE USO DO SOLO:

Os estudos realizados na zona de localização do imóvel avaliando, indicam como uso predominante as atividades de residenciais, comércio e serviços.

3.2 PERSPECTIVAS DE MERCADO:

3.2.1 POLARIZAÇÃO URBANA:

O imóvel avaliando, em termos de equipamentos do setor terciário de uso imediato, mediato e esporádico, é polarizado pelo próprio local onde se encontra.

3.2.2 MODA IMOBILIÁRIA:

Os estudos realizados na zona de localização do imóvel em apreço indicam que a mesma se constitui em um dos locais de "Moda Imobiliária", havendo o que se denomina de boas tradições de mercado,

sendo que as atividades residenciais são as que possuem as preferências de mercado para o tipo de imóvel em estudo.

3.2.3 PERSPECTIVAS DE MERCADO:

Salvador do Sul é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, está situado na Serra Gaúcha uma das regiões de maior exploração turística do país.

Salvador do Sul obteve sua emancipação política em 09 de outubro de 1963. Desde então, vem construindo sua trajetória de progresso, amparada especialmente, pela força de sua atividade primária. Seu grande referencial econômico está na avicultura, sendo, atualmente, o maior produtor de ovos e perus do estado do Rio Grande do Sul.

Localiza-se a uma latitude 29°26'18" sul e a uma longitude 51°30'41" oeste elitude 493 metros. Sua área total é de aproximadamente 99,158 km² e sua população estimada em 2018 era de 7.705 habitantes, com densidade demográfica de 0,1 hab/km². Sua distância da capital é de 100 km.

Possui IDH de 0,74 (alto), PIB R\$ 142.925,791 mil e PIB *per capita* de R\$ 20.313,50.

Municípios limítrofes: São Pedro da Serra, São José do Sul, Poço das Antas e Tupandi.

Valorização dos imóveis na região: crescente.

Area urbanizada: mais de 75%

Tendência do uso de terreno: residencial/comercial

Padrão da região: médio-alto

Com base nas informações apresentadas nos itens anteriores e na pesquisa de mercado procedida, entendemos que as perspectivas de absorção, para imóveis similares ao avaliando, são normais, mas com prudência em face da atual conjuntura econômica e desde que o processo de comercialização possa adaptar-se às condições dos prováveis consumidores.

4 - DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

- DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS TERRENOS
- DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS
- QUADRO RESUMO

4.1 DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS TERRENOS:

4.1.1 DESCRIÇÃO:

A descrição dos terrenos está pormenorizadas nas cópias da matrículas nº 36.341 e 36.347 anexadas neste laudo.

4.1.2 ÁREA DO TERRENO:

Area excedente: 150,80 m²

4.1.3 FORMA:

O terreno avaliando tem formato de um polígono irregular

4.1.4 TOPOGRAFIA:

Apresenta topografia plana, com cota de assentamento no nível do logradouro.

4.1.5 SUPERFÍCIE:

Apresenta superfície seca.

4.1.6 REGIME URBANÍSTICO:

O terreno avaliando, de acordo com o Plano Diretor de Salvador do Sul, está localizado na Zona Prioritária 1 (ZP1) sendo que as edificações obedecerão aos seguintes índices de ocupação:

Índice de Aproveitamento = 4,0

Taxa de Ocupação = zonas residenciais – 66,6%.

= zona comerciais e industriais – 75%.

4.1.7 VALOR DO TERRENO: (VT)

a) METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para determinação do valor de mercado do terreno, utilizamos o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, expresso na NBR 14653-1:2001 da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por metodologia científica (modelos de regressão linear, redes neurais artificiais, regressão espacial...) ou através de homogeneização por fatores e critérios.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

b) PESQUISA DE MERCADO:

A NBR 14653-2:2011 estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

Assim, para aplicação do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, fez-se necessário realizar uma pesquisa mercadológica de elementos comparáveis, ou seja, que apresentem similaridade ao terreno avaliando, quanto às suas características econômicas, físicas e de localização, e que, posteriormente, através de um tratamento estatístico adequado (científico ou por fatores), permitiram aferir o seu valor justo e atual de mercado.

A amostra mercadológica utilizada é composta por elementos paradigmas ao avaliando, transacionados e ofertados nas cercanias ou situados em zonas com características semelhantes.

A seguir, apresentaremos os elementos da amostra:

DADOS AMOSTRAIS

Dados	Endereço	Valor R\$	Area m²	Unit. R\$/m²	Fonte	POS	FORM	TOP
1	Av. Duque de Caxias eq. Rua Vó Olinda	285.000,00	502,17	567,54	Vogt Imoveis - código TE0052 -VOGT	E	I	P
2	Rua Aloisio Flach	279.000,00	446,66	624,64	Vogt Imoveis - código TE0084 -VOGT	M	R	P
3	Av. Duque de Caxias eq. Rua Alcídio Hartmann	690.000,00	549,77	1.255,07	Vogt Imoveis - código TE0079 -VOGT	E	I	P
4	Rua Padre Reus eq. Rua da Esperança	1.180.000,00	720,00	1.638,89	Vogt Imoveis - código TE0078 -VOGT	E	R	P
5	Rua João Antonio Sehn, 25	450.165,00	450,16	1.000,01	GUIA DE ITBI 104/2023 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	E	I	P
6	Rua Jacob Hermes, 110	200.000,00	692,00	289,02	GUIA DE ITBI 631/2022 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	M	R	A
7	Rua Hugo Specht eq. Albini Réis	250.000,00	372,53	671,09	GUIA DE ITBI 112/2023 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	E	R	D
8	Rua Guilherme Lutz	200.000,00	360,01	555,54	GUIA DE ITBI 114/2023 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	M	I	P
9	Rua Eugenio Arnold	160.000,00	418,45	382,36	GUIA DE ITBI 584/2022 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	M	R	P
10	Rua Jacob Damião Müller	275.000,00	973,10	282,60	GUIA DE ITBI 107/2023 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	M	R	P
11	Rua Montenegro	140.000,00	394,92	354,50	GUIA DE ITBI 115/2023 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	M	R	D
12	Rua Adolfo Hermes	150.000,00	463,83	323,39	GUIA DE ITBI 030/2023 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	M	R	D
13	Rua Montenegro	110.000,00	426,60	257,85	GUIA DE ITBI 572/2022 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	M	R	D
14	Rua Ermindo Roesler	150.000,00	360,10	416,55	GUIA DE ITBI 029/2023 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	M	R	P
15	Rua Plinio Müller	312.000,00	976,50	319,51	GUIA DE ITBI 090/2023 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	M	R	D
16	Rua Orlando Calliari eq. Domingos Kalfels	250.000,00	607,82	411,31	GUIA DE ITBI 130/2023 - Pref. Municipal de Salvador do Sul	E	R	P

Legendas:

POS (posição quarteirão) - E (esquina) e M (meio de quadra)

FORM (formato terreno) – I (irregular) e R (regular

TOP (topografia) – A (active); P (plano) e D (declive

c) HOMOGENEIZAÇÃO:

Efetuada a pesquisa de mercado, buscou-se a homogeneização dos elementos selecionados, através da aplicação de coeficientes de correção sobre os valores unitários brutos obtidos na pesquisa, visando a uniformização de todos os dados, ou seja, estes fatores corrigem as diferenças existentes entre as diversas amostras paradigmas no que se refere, por exemplo, ao índice construtivo, localização, testada, área, etc.

Os fatores de homogeneização são obtidos a partir das diversas características encontradas nos elementos pesquisados, que podem ser quantitativas, quando o seu valor é medido efetivamente (área, frente, índice de aproveitamento, etc.) ou qualitativas (localização, topografia, estado de conservação, padrão construtivo, etc.), quando são arbitradas determinadas pontuações para várias situações constatadas.

Para tanto, basicamente, foram aplicados os fatores de: oferta, testada, aproveitamento (índice construtivo), localização e área, que normalmente são utilizados para corrigir as discrepâncias entre elementos não rigorosamente comparáveis, sobre os quais faremos as seguintes considerações:

Fator de oferta (Fo):

Devido a uma elasticidade de preço por parte do ofertante/vendedor, que espera atingir uma posição de equilíbrio no decorrer da negociação, normalmente os imóveis são ofertados por valores superiores aos que são efetivamente negociados.

Assim, este fator de fonte, também denominado de fator de oferta, é utilizado para se retirar dos imóveis em oferta para venda os acréscimos de valor atribuídos pelo vendedor.

Geralmente considera-se que ocorra uma superestimava da ordem de 10%, o que resulta num fator de fonte igual a 0,90 ($F_o = 0,90$) para as amostras de ofertas $F_o = 1,00$ para os elementos transacionados.

Fator de equivalência (Fe):

Este fator é utilizado para corrigir as discrepâncias de valores existentes entre os imóveis, em função da sua tipologia, topografia, formato, posição na quadra, etc., sendo tomado como igual a unidade ($F_e = 1,00$) para imóveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, inferior à unidade ($F_e < 1,00$) quando o elemento tiver características melhores que o avaliando e superior à unidade ($F_e > 1,00$) quando a amostra paradigma apresentar características inferiores às do imóvel avaliando.

Fator de localização (Floc):

Este fator é aplicado para corrigir as diferenças de valores existentes entre imóveis situados em locais distintos, tendo em vista que, por mais assemelhados que os dados possam ser, a amostragem contém discrepâncias referentes à localização.

Assim, quando se transpõe certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor de mercado unitário deve ser corrigido pelo fator de transposição, também denominado de fator de localização, que é determinado por:

$$F_t = \frac{I_a}{I_p}$$

onde:

Ft = Fator de transposição ou de localização
 Ia = Índice do local do imóvel avaliando
 Ip = Índice do local do elemento pesquisado

Os índices em questão foram determinados a partir de observações “*in loco*” e pela experiência e bom senso do avaliador, ressaltando-se que o fator assume valor igual à unidade (Ft = 1,00) para os dados situados em locais com a mesma força comercial e atratividade daquele do imóvel avaliando, inferior à unidade (Ft < 1,00) quando a amostra estiver localizada em área mais valorizada e superior à unidade (Ft > 1,00) quando estiver em área menos valorizada.

Fator de área (Far):

Este fator é utilizado para corrigir as diferenças de valores unitários existentes entre imóveis com diferentes áreas privativas, uma vez que, normalmente, se observa no mercado que o valor unitário por metro quadrado diminui quando a área aumenta, sendo calculado pela seguinte expressão:

$$Far = (Ap / Aa)^n$$

onde:

Far = Fator de área

Ap = Área do elemento pesquisado

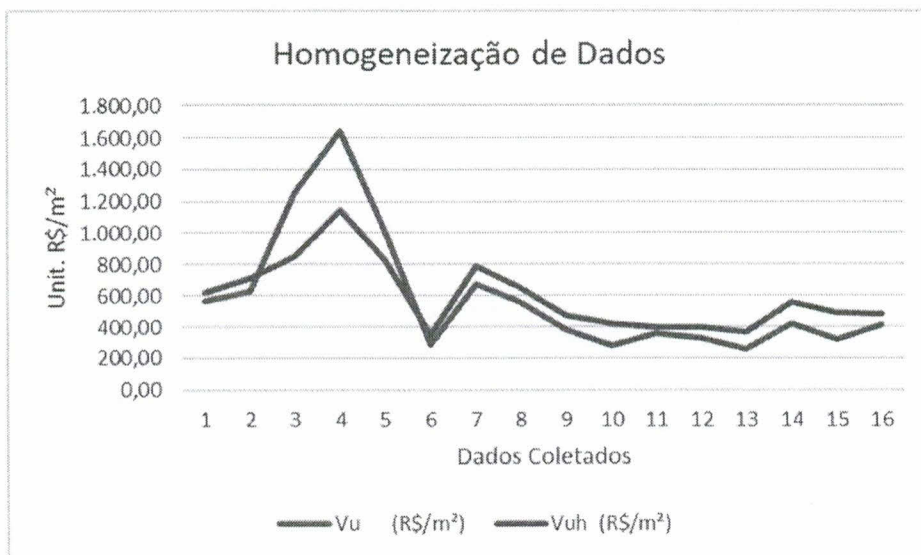
Aa = Área do imóvel avaliando

n = 0,125 → quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

n = 0,250 → quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

DADOS HOMOGENEIZADOS

DADO Nº	Vu (R\$/m²)	Fo	Fe	Floc	Far	Vuh (R\$/m²)
1	567,54	0,90	1,00	1,05	1,16227	623,35
2	624,64	0,90	1,05	1,05	1,14537	709,90
3	1.255,07	0,90	0,80	0,80	1,17550	849,79
4	1.638,89	0,90	0,80	0,80	1,21581	1.147,73
5	1.000,01	1,00	0,90	0,80	1,14649	825,48
6	289,02	1,00	1,00	1,00	1,20980	349,65
7	671,09	1,00	1,05	1,00	1,11968	788,97
8	555,54	1,00	1,05	1,00	1,11491	650,35
9	382,36	1,00	1,05	1,05	1,11529	470,16
10	282,60	1,00	1,15	1,15	1,11568	416,98
11	354,50	1,00	1,00	1,00	1,11607	395,65
12	323,39	1,00	1,10	1,00	1,11645	397,16
13	257,85	1,00	1,10	1,15	1,11683	364,29
14	416,55	1,00	1,05	1,15	1,11721	561,94
15	319,51	1,00	1,20	1,15	1,11760	492,77
16	411,31	1,00	1,00	1,05	1,11798	482,82



d) TRATAMENTO ESTATÍSTICO DESCRITIVO:

A medida de tendência central consagrada em avaliações é a média aritmética simples, que consiste na soma de todos os valores unitários homogeneizados dos elementos da amostra dividida pelo número de dados.

Média aritmética (Ma) = R\$ 595,44/m²

Medidas de dispersão:

* **Desvio padrão da amostra (S) = 222,4033**

* **Coefficiente de variação (Cv) = $\frac{222,4033}{595,44} = 0,3735$ ou 37,35%**

Nos casos em que o valor do Cv for inferior a 0,15 ou 15%, há indicação de baixa dispersão entre os elementos pesquisados, podendo justificar inclusive a eliminação da etapa de saneamento amostral.

Saneamento amostral:

Não foi necessária a eliminação de dados suspeitos, tendo em vista que pelo critério de Chauvenet, todos os elementos apresentam um d/s com valor inferior ao crítico (2,16 para 16 dados), ou seja, a amostra pode ser utilizada em sua totalidade.

e) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Para fins de enquadramento da avaliação em graus de precisão da estimativa do valor, de acordo com o subitem 9.2.3 da NBR 14653-2:2011, calculamos a amplitude do intervalo de confiança máximo de 80% em torno do valor da estimativa de tendência central, como segue:

$$Vu \text{ mín.: } Ma - t_c \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Vu \text{ mín.: } R\$ 595,44/m^2 - 1,34 \times \frac{222,4033}{\sqrt{16-1}}$$

$$Vu \text{ mín.: } R\$ 520,93/m^2$$

$$Vu \text{ máx.: } Ma + tc \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Vu \text{ máx.: } R\$ 595,44/m^2 + 1,34 \times \frac{222,4033}{\sqrt{16-1}}$$

$$Vu \text{ máx.: } R\$ 669,94/m^2$$

onde:

tc corresponde aos valores percentis para distribuição "t" de "Student", com 16 dados, 15 graus de liberdade e confiança de 80%, cujo valor tabelado é igual a 1,34.

f) CAMPO DE ARBÍTRIO:

O campo de arbítrio constitui-se do intervalo de variação ao redor do estimador pontual, calculado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (subitem 3.8 da NBR 14653-1:2019).

A NBR 14653-2:2011, no subitem 8.2.1.5.1, estabelece que o campo de arbítrio do avaliador corresponde ao intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

Assim, tem-se:

Limite inferior: R\$ 506,12/m²

Limite superior: R\$ 684,75/m²

g) VALOR UNITÁRIO ADOTADO:

Analisando o imóvel avaliando, no conjunto dos imóveis utilizados como paradigmas, em relação as suas dimensões, localização, potencial construtivo etc., entendemos que o valor unitário para o terreno em tela é a medida da estimativa de tendencia central, ou seja, R\$ 595,44/m²

h) VALOR DE MERCADO DO TERRENO (VT):

Com base no valor unitário arbitrado anteriormente (R\$ 595,44/m²) e considerando a área privativa dos imóveis em tela (150,80m²) o seu valor de mercado será de:

$$VT = 150,80m^2 \times R\$ 595,44/m^2$$

$$VT = R\$ 89.792,52$$

Segundo preceito normativo (subitem 7.7.1 da NBR 14653-1:2019), este valor pode ser arredondado, a menor ou maior, até o limite de 1%, o que justifica adotarmos o valor de:

$$VT = R\$ 90.000,00$$

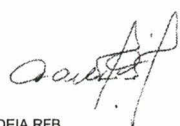
VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO.

O presente Laudo de Avaliação importa nos seguintes valores abaixo:

Valor mínimo de avaliação	Valor de mercado	Valor máximo de avaliação
R\$ 76.500,00	R\$ 90.000,00	R\$ 103.500,00

Porto Alegre, 10 de novembro de 2023.

Assinado digitalmente por:
CARLOS ALBERTO PIRES
CPF: ***.694.110-**
Certificado emitido por AC REDE IDEIA RFB
Data: 10/11/2023 19:02:49 -03:00



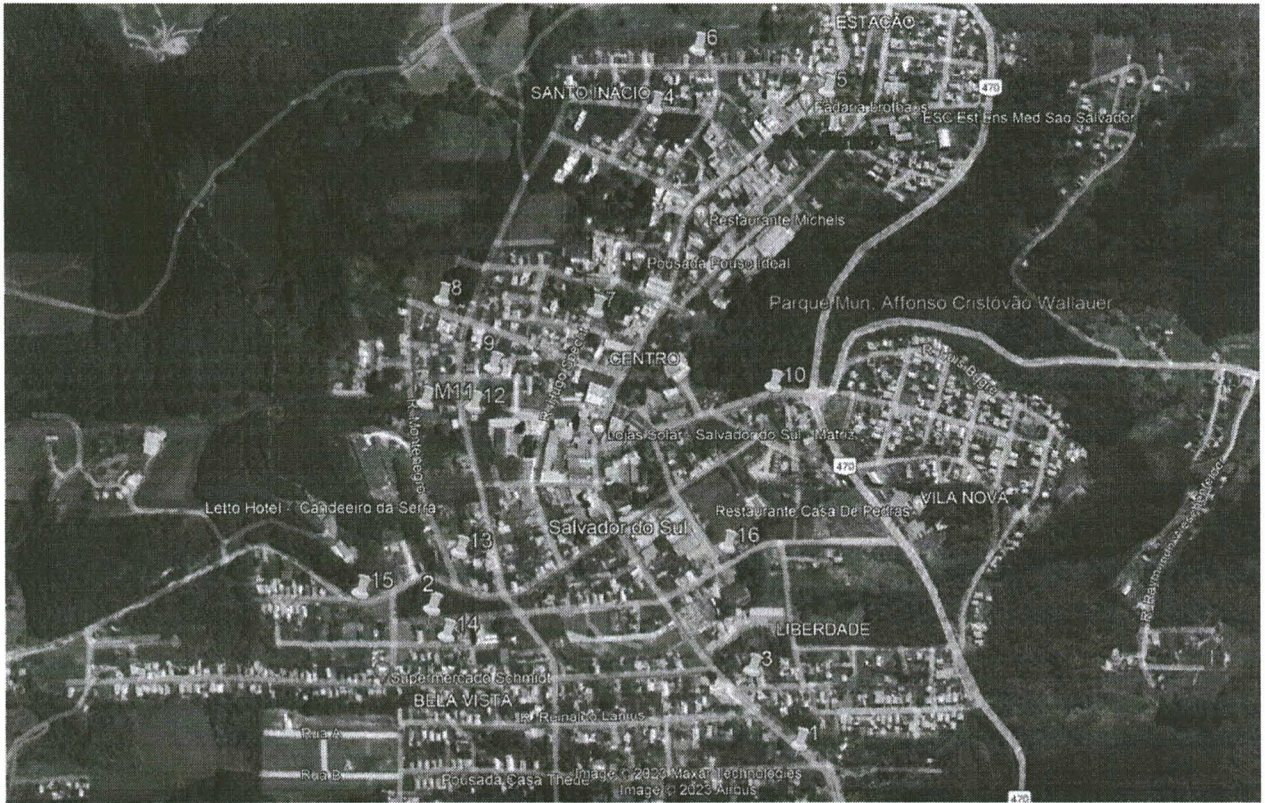
Carlos Alberto Pires
Eng. Civil – CREA/RS,040.782

Perito Judicial – Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações de Bens Imóveis
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE RS
Membro do Instituto Gaúcho de Engenharia Legal – IGEL RS

ANEXOS:

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DADOS AMOSTRAIS
PLANILHA DE FUNDAMENTAÇÃO NBR 14.653
PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO
CÓPIA DA ART Nº 12875173

MAPA LOCALIZAÇÃO DADOS AMOSTRAIS



PLANILHA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14.653

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	P	II	P	I	P
1	Caracterização do Bem Avaliando.	Completa quanto a todos os atributos analisados.		Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento.		Adoção de uma situação paradigma.	1
2	Qualidade mínima de dados efetivamente utilizados.	12	3	5		3	
3	Apresentação dos dados.	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto.		Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	2	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.	
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica		Publicações		Análise do avaliador.	1
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores.	0,80 a 1,25	3	0,70 a 1,40		0,50 a 2,00*	
* No caso de utilização de monos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um							
Total de pontos obtidos		10		GRAU ATINGIDO		II	
Observações		III		II		I	
Pontos Mínimos		13		8		5	
Itens obrigatórios no grau correspondente		2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II		2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I		Todos no mínimo no grau I	

GRAU DE PRECISÃO - NO CASO EM QUE FOI UTILIZADO EXCLUSIVAMENTE O MCDDM					
VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO		595,44	GRAU ATINGIDO		
Intervalo confiança de 80% entorno estimativa	MÍNIMO	520,93	III		
	MÁXIMO	669,94	Observações		
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	12,51%	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor		
	MÁXIMO	12,51%	III	II	I
AMPLITUDE TOTAL		25,03%	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

CÓPIA DA ART Nº 12875173



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
12875173

Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVENIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: R5040782	Profissional: CARLOS ALBERTO PIRES	E-mail: pires@cp2avaliacoes.eng.br
RNP: 2213509522	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: CP2 - ENGENHARIA DIAGNÓSTICA E AVALIAÇÕES EIRELI		Nr.Reg.: 241431

Contratante

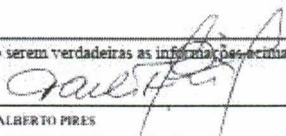
Nome: MUNICIPIO DE SALVADOR DO SUL	E-mail: compras@salvador.rs.gov.br
Endereço: AV. DUQUE DE CAXIAS 422	Telefone: (51)3638-1221
Cidade: SALVADOR DO SUL	Bairro: CENTRO
	CPF/CNPJ: 87860763000190
	CEP: 95750000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: MUNICIPIO DE SALVADOR DO SUL	CPF/CNPJ: 87860763000190
Endereço da Obra/Serviço: AV. DUQUE DE CAXIAS 422	CEP: 95750000 UF: RS
Cidade: SALVADOR DO SUL	Bairro: CENTRO
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vir Contrato(RS): 1.500,00
Data Início: 09/11/2023	Prev.Fim: 10/11/2023
	Honorários(RS): 1.500,00
	Ent.Classe: IBAPE-RS

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AValiação DE TERRENO URBANO		
Avaliação	MCDDM COM TRATAMENTO DE DADOS POR FATOS - NBR 14.653		
Avaliação	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO = 2 E PRECISÃO = 3		
Avaliação	AV. DUQUE DE CAXIAS, 648 - CENTRO - SALVADOR DO SUL		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 10/11/2023

P. Alegre, 10/11/2023	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Local e Data	 CARLOS ALBERTO PIRES	MUNICIPIO DE SALVADOR DO SUL
	Profissional	Contratante

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

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADO Nº	Vu (R\$/m²)	Fo	Fe	Floc	Far	Vuh (R\$/m²)	Área Amostra (m²)	Área Avaliando		Coef.	Far	Coef.	Far
								150,80					
1	567,54	0,90	1,00	1,05	1,16227	623,35	502,17	3,330040	2,33003979	0,125	-2,33004	0,125	1,16227
2	624,64	0,90	1,05	1,05	1,14537	709,90	446,66	2,961936	1,96193634	0,125	-1,96194	0,125	1,14537
3	1.255,07	0,90	0,80	0,80	1,17550	849,79	549,77	3,645690	2,64568966	0,125	-2,64569	0,125	1,17550
4	1.638,89	0,90	0,80	0,80	1,21581	1.147,73	720,00	4,774536	3,77453581	0,125	-3,77454	0,125	1,21581
5	1.000,01	1,00	0,90	0,80	1,14649	825,48	450,16	2,985146	1,98514589	0,125	-1,98515	0,125	1,14649
6	289,02	1,00	1,00	1,00	1,20980	349,65	692,00	4,588859	3,58885942	0,125	-3,58886	0,125	1,20980
7	671,09	1,00	1,05	1,00	1,11968	788,97	372,53	2,470358	1,47035809	0,125	-1,47036	0,125	1,11968
8	555,54	1,00	1,05	1,00	1,11491	650,35	360,01	2,387334	1,38733422	0,125	-1,38733	0,125	1,11491
9	382,36	1,00	1,05	1,05	1,11529	470,16	361,01	2,393966	1,39396552	0,125	-1,39397	0,125	1,11529
10	282,60	1,00	1,15	1,15	1,11568	416,98	362,01	2,400597	1,40059682	0,125	-1,4006	0,125	1,11568
11	354,50	1,00	1,00	1,00	1,11607	395,65	363,01	2,407228	1,40722812	0,125	-1,40723	0,125	1,11607
12	323,39	1,00	1,10	1,00	1,11645	397,16	364,01	2,413859	1,41385942	0,125	-1,41386	0,125	1,11645
13	257,85	1,00	1,10	1,15	1,11683	364,29	365,01	2,420491	1,42049072	0,125	-1,42049	0,125	1,11683
14	416,55	1,00	1,05	1,15	1,11721	561,94	366,01	2,427122	1,42712202	0,125	-1,42712	0,125	1,11721
15	319,51	1,00	1,20	1,15	1,11760	492,77	367,01	2,433753	1,43375332	0,125	-1,43375	0,125	1,11760
16	411,31	1,00	1,00	1,05	1,11798	482,82	368,01	2,440385	1,44038462	0,125	-1,44038	0,125	1,11798

MÉDIA M = 595,44
 VALOR R\$ 89.791,89

D/S Crítico Min 349,65 1,11
 Máx 1.147,73 2,16
 DESVIO PADRÃO S = 222,4033
 CV = S/M 0,3735 37,35%

DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT		1,34	INTERVALO DE CONFIANÇA		CAMPO DE ARBITRIO	
Vu Min	R\$ 520,93	12,51%	Minimo	R\$	506,12	
Vu Máx	R\$ 669,94	12,51%	Maximo	R\$	684,75	

AMPLITUDE TOTAL 25,03%

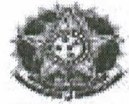


Valido ate
2025/03/31

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

Página 1 de 1

ERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro
2 - Registro Geral, verificou constar na matrícula o inteiro teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

[Handwritten signature]

FLS. 01
MATRÍCULA 33.467

Montenegro, 11 de dezembro de 2000
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, com a superfície de 24.071,70m², contendo DOIS PRÉDIOS de alvenaria, situada na Rua da Estação, na cidade de Salvador do Sul, zona urbana, de formato irregular, distante ao leste 146,95m, da Rua Antônio Sehn; medindo e confrontando-se: ao NORTE, na extensão de 13,20m, sentido oeste-leste, confronta-se com Fomeck & Cia Ltda e, outra, com 241,50m, sentido oeste-leste, com Rubem Eugênio Mathias, Ivo Lermen, Plinio Lanius, Bruno Freitas, Arlindo Schuh, Simplicio Junges, herdeiros de Maria Vogt, Rua Padre Bley e herdeiros de Fionelo Fávero; a LESTE, na extensão de 72,00m, sentido norte-sul, com terras do Governo do Estado do Rio Grande do Sul e 44,80m, com o terreno da Igreja Evangélica; ao SUL, na extensão de 28,00m, sentido leste-oeste, com o terreno da Igreja Evangélica e 200,20m, no mesmo sentido, com terras de Lauro Chies; a SUDESTE, na extensão de 50,00m, sentido sudeste-noroeste, com o terreno do CTG Querência da Serra e, na extensão de 47,00m, sentido noroeste-sudeste, com o terreno do CTG Querência da Serra; a OESTE, na extensão de 62,60m, sentido sul-norte, com terras de Lauro Chies e Prefeitura Municipal de Salvador do Sul, e, a NOROESTE, na extensão de 20,00m, sentido sudeste-nordeste, com Fomeck e Cia Ltda e outra com 5,60m, no mesmo sentido, também com Fomeck e Cia Ltda.- PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL, inscrito no CNPJ 87.860.763/0001-90, com sede na Av. Duque de Caxias, na cidade de Salvador do Sul/RS. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, R.2-28.428.-. Emol.: R\$ 5,50.-

O Registrador-Substituto:
[Handwritten signature]
Luiz Américo Alves Aldana


Av.1-33.467 - Montenegro, 11 de dezembro de 2000. A presente foi aberta pelas razões da averbação Av.5-28.428.- Emol.: R\$ Nihil.-

O Registrador-Substituto:
[Handwritten signature]
Luiz Américo Alves Aldana

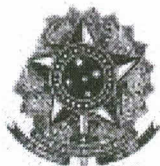
Valido a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNAZS-ZZMM-PPINED-H899P>.

ADA MAIS CONSTAVA. O REPRIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Montenegro/RS, 17 de agosto de 2023
at: 29448
Rua Coronel Aguiar, 110 - Montenegro, RS 97117-000
Fone: (51) 35473330 | (51) 35473331 | (51) 35473332
www.onr.org.br | onr@onr.org.br | 0800 010 1000
CNPJ 07.000000/0001-90 | 0800 010 1000
Instituto Registral e Cartorário do Brasil - INB-IB

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/ceodigital/consulta> Chave de autenticação para consulta 100230 S3 202300029561 74

NARCISO ALDANA - OFICIAL
RODRIGO ALDANA SCHILLINGPF - Registrador Substituto
ANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituta
JUDITH ALDANA FELI - Escrevente Autorizada
TIAGO ENDRES - Escrevente Autorizado



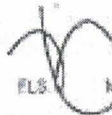
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Montenegro
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO
Narciso Aldana - Oficial

Página 1 de 2

ERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


ELS MATRÍCULA
01 35.341

Montenegro, 14 de julho de 2003

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de 1.270,00m², situado na Avenida Duque de Caxias, na cidade de Salvador do Sul, zona urbana, distante 19,55m da esquina com a Rua Padre Bley, medindo e confrontando-se: ao NORTE, iniciando a descrição do polígono em sentido anti-horário, na extensão de 51,00m, sentido L-O, confrontando-se com o município de Salvador do Sul; a OESTE, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 21,45m, sentido N-S, confronta-se com a Avenida Duque de Caxias, ao SUL, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 12,17m, sentido O-L, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero, novamente OESTE, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 1,45m, sentido S-N, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero, novamente SUL, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 15,59m, sentido O-L, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero, novamente a OESTE, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 1,45m, sentido N-S, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero, novamente SUL, seguindo em sentido anti-horário, na extensão de 25,00m, sentido N-S, confronta-se com o lote de Gilson Vicente Fávero; e ao LESTE, fechando um polígono em sentido anti horário, na extensão de 29,00m, sentido S-N, confronta-se com área de do Município de Salvador do Sul. **PROPRIETÁRIOS: CLAIR FAVERO**, CPF nº 228.199.400-72, portador da carteira de identidade nº 8011845011, mecânico e sua mulher **JUSSARA MARIA LUDWIG FAVERO** que é a mesma Jusara Maria Ludwig Favero, CPF nº 364.125.460-49, portadora da carteira de identidade nº 8020942754, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, tendo a Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada 5.908 do Livro 3-RA deste Serviço, residentes e domiciliados no município de Salvador do Sul. **RS - REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 35.547 do Livro 2-RG. Emols: R\$ 7,50.DG

O Oficial Designado:


Luiz Américo Alves Aldana

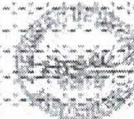
Av.1-35.341 - Montenegro, 14 de julho de 2003. A presente matrícula se originou em razão de Escritura Pública de Divisão e Extinção de Condomínio, lavrada em 11 de junho de 2003, pelo Tabelionato de Notas Pezzoli da cidade de Salvador do Sul (L.º 14, fl. 131, nº 2.030), Emols: NIHIL.

O Oficial Designado:


Luiz Américo Alves Aldana

Av.2-35.341 - Montenegro, 19 de agosto de 2004. No terreno objeto da presente foi edificado um prédio de alvenaria para uso comercial de 467,46m²; e, uma casa de alvenaria com 141,00m²,

continua na Próxima Página





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

Parecer AJ/CMVSS nº 53/2023

Salvador do Sul, 04 de dezembro de 2023.

PARECER DE ADMISSIBILIDADE

Projeto de Lei nº 053, de 29 de novembro de 2023 – Autoriza a desafetação e venda de bem imóvel ao Sr. Clair Fávero e Sra. Jussara Maria Ludwig Fávero, e dá outras providências.

Senhores Vereadores:

Proveniente do Poder Executivo, o Projeto de Lei visa autorizar a desafetação e venda de bem imóvel ao Sr. Clair Fávero e Sra. Jussara Maria Ludwig Fávero, e dá outras providências.

No ofício de encaminhamento, o Executivo justifica a apresentação do PL nos seguintes termos:



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



Município de Salvador do Sul
Estado do Rio Grande do Sul

Ofício nº PMSS 246/2023

Salvador do Sul, 29 de novembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor
Vereador André Inácio Mallmann
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
SALVADOR DO SUL/RS

Assunto: Apresentação do Projeto de Lei Nº 053/2023.

Senhor Presidente,

Dirigimo-nos a essa Colegiada Câmara de Vereadores para apresentar o Projeto de Lei Nº 053/2023, que autoriza a desafetação e venda de bem imóvel ao Sr. Clair Fávero e Sra. Jussara Maria Ludwig Fávero, e dá outras providências.

O Senhor Clair Fávero, realizou o protocolo nº 658/2023, requerendo o levantamento e regularização da construção localizada na Avenida Duque de Caxias, nº 648, Centro, Rua da Estação e Rua Fiorelo Fávero.

Foi apresentado pelo requerente, levantamento da área que excedeu a área da matrícula, sendo analisado pelo Departamento de Engenharia optando pelo deferimento das medidas apresentadas.

Outrossim, o memorando interno 07/2023 expedido pelo Departamento de Engenharia explicita a situação, vejamos:



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul



MUNICÍPIO DE SALVADOR DO SUL
Departamento de Engenharia

MEMORANDO INTERNO 07/2023

De: DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

Para: DEPARTAMENTO JURIDICO

Assunto: Levantamento e regularização de imóvel urbano

Conforme solicitado em requerimento protocolado sob nº 838/2023 de 11 de maio de 2023, em nome de **CLAIR FÁVERO**, inscrito no CPF nº 228.199.400-72, referente a regularização do imóvel do objeto da matrícula nº **36.841**, Livro N° 2-RG do Registro de Imóveis de Montenegro, que encontra-se localizado na **Avenida Duque de Caxas, nº 648**, Bairro Centro, perímetro urbano do município de Salvador do Sul/RS. Foi constatado por este Departamento de Engenharia que o imóvel citado acima está ocupando com área edificada, área a mais do que consta em sua matrícula, **excedendo 180,80 metros quadrados** em parte de áreas públicas, matrícula nº **22.497**, Livro N° 2-02 do Registro de Imóveis de Montenegro.

Conforme reunião do dia 22 de junho de 2023, onde estavam presentes os proprietários, membros do Departamento de Engenharia e assessor jurídico do município, foi acordado que a parte interessada pela regularização apresentasse e levantamento da área excedente por meio de mapa, memorial e ART para posterior aprovação do levantamento pelo Departamento de Engenharia.

Após apresentação do levantamento e documentação (que consta em anexo), foi analisado e este Departamento de Engenharia a essa documentação com a alteração atual. Encaminha-se o presente memorando buscando proceder com a regularização do mesmo.

Salvador do Sul/RS, 08 de setembro de 2023

Sheila Dambros
Arquiteta e Urbanista

Aline Inês Hummel
Geógrafa e Técnica em Agrimensura

Julio César Thiesen
Engenheiro Civil

Eduardo Hamauer
Diretor do Departamento



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



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

O art. 30 da Constituição da República – CR trata das competências municipais, dentre estas, estabelece o inciso VIII caber ao Município a promoção do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Certamente dentro da competência prevista no inciso VIII do art. 30 da CR está a de fiscalizar se as normas legais e regulamentares estão sendo devidamente respeitadas para que o uso e ocupação do solo ocorram de forma adequada.

No exercício desse poder de polícia, incluem-se as obras realizadas dentro do Município que devem ser precedidas da aprovação de projeto e respectivas licenças para construir, fornecidas a partir da análise do projeto apresentado pelo particular em confronto com a legislação urbanística e de edificação, entre outras, como as normas previstas no Código Civil.

Não obstante, é recorrente a conduta de alguns proprietários de não aprovar projeto de construção, para análise do setor de obras e/ou planejamento urbanístico do Município, ou não executar o mesmo como aprovado, que aliada à omissão ao dever de fiscalizar as edificações dos agentes da Administração, são fatores que impedem o crescimento ordenado da cidade e violam os dispositivos da legislação.

Consequência lógica da não aprovação de projeto é a impossibilidade de construção com a consequente inviabilidade posterior de concessão de “habite-se” para edificações concluídas, que deverão ser regularizadas mediante projeto de regularização a ser apresentado pelo proprietário, atendendo a legislação ordinária vigente na época do requerimento – não da construção ilegal – ou atendendo as exigências previstas em lei específica sobre a regularização de construção, se existente.

O Código Civil, em visão mais genérica e ampla, disciplina que: “Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.” Prosseguindo em sua conceituação, o codex civilista assim dispõe:



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



Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 99. São bens públicos:

I - as de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - as de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - as dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Assim, os passeios públicos são bens municipais de uso comum do povo e como tal, necessitam de desafetação para serem alienados. A desafetação é o ato administrativo pelo qual a administração expressa a retirada do bem do uso comum do povo ou do uso especial, para se tornar um bem dominical, passível de ser alienado.

Sobre a alienação de bens municipais, a Lei Orgânica, dispõe:

Art. 15. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre matéria de competência do Município especialmente no que se refere ao seguinte:

(...)

VIII - alienação e concessão de bens imóveis;

(...)

Art. 119. Compete ao Prefeito Municipal a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles empregados no serviço desta.

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

Art. 121. A afetação e desafetação de bens municipais dependerá de Lei.

(...)

Acerca da alienação dos imóveis públicos nos moldes da Lei nº 8.666/1993, cumpre destacar que tal ação está condicionada à existência de interesse público justificado, devendo ser precedida de autorização legislativa e de avaliação prévia, bem como do devido procedimento licitatório, através da modalidade concorrência, salvo nos casos em que o certame puder ser dispensado.

O Projeto vem acompanhado do ofício de encaminhamento nº 246/2023; de cópia de todo o "Processo Administrativo" atinente à questão, iniciado através de requerimento dos



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

proprietários de 11 de maio de 2023 (Protocolo 2023/658), inclusive Laudo de Avaliação; e, de Memorando Interno, encaminhado pela Contadora do Município, Sra. Solange Schutz ao Prefeito Municipal, datado de 29 de novembro de 2023, 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, conforme segue:

MEMORANDO INTERNO

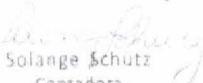
De Contabilidade
Para Gabinete do Prefeito

Salvador do Sul, RS, 29 de novembro de 2023.

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

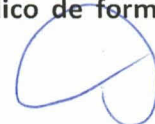
Assunto: Projeto de lei 053/2023- Impacto financeiro

Conforme artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000 está dispensada a demonstração da estimativa do impacto financeiro no projeto de lei 053/2023 uma vez que esta ação governamental não acarretará em aumento de despesa para o Município.


Solange Schutz
Contadora
CRCRS-081974/0-6

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

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.**





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

Conforme ensina Hely Lopes Meirelles, *“A administração dos bens públicos compreende normalmente a utilização e conservação do patrimônio público, mas, excepcionalmente, pode a Administração ter necessidade ou interesse na alienação de alguns de seus bens, caso em que deverá atender às exigências especiais impostas por normas superiores.”*¹

O Código Civil Brasileiro em seu art. 98 disciplina que:

CAPÍTULO III
Dos Bens Públicos

Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispõdo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Art. 103. O uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem.

Assim, os passeios públicos são bens municipais de uso comum do povo e como tal, necessitam de desafetação para serem alienados. A desafetação é o ato administrativo pelo qual a administração expressa a retirada do bem do uso comum do povo ou do uso especial, para se tornar um bem dominical, passível de ser alienado.

Conforme ensina Hely Lopes Meirelles, *“os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.”*²

O doutrinador ainda expõe que *“a alienação dos bens imóveis está disciplinada, em geral, na legislação própria das entidades estatais, a qual, comumente, exige autorização legislativa, avaliação prévia e concorrência, inexigível esta nos casos de doação, permuta, legitimação de*

¹ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 35ª edição. São Paulo, 2009. p. 541.

² MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 35ª edição. São Paulo, 2009. p. 542.





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

posse e investidura, cujos contratos, por visarem a pessoas ou imóvel certo, são incompatíveis com o procedimento licitatório.”³

Sobre a alienação dos bens municipais, a Lei Orgânica Municipal dispõe:

Art. 15. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre matéria de competência do Município especialmente no que se refere ao seguinte:

[...]

VIII – alienação e concessão de bens imóveis;

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

Ainda, acerca da alienação dos imóveis públicos nos moldes da Lei nº 8.666/1993, cumpre destacar que tal ação está condicionada à existência de interesse público justificado, devendo ser precedida de autorização legislativa e de avaliação prévia, bem como do devido procedimento licitatório, através da modalidade concorrência, salvo nos casos em que o certame puder ser dispensado.

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

³ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 35ª edição. São Paulo, 2009. p. 542.



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

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Parecer Nº 058/2023

Projeto de Lei Nº 053/2023

PROJETO DE LEI Nº 053/2023 de 29 de novembro de 2023 – Autoriza a desafetação e venda de bem imóvel ao Sr. Clair Fávero e Sra. Jussara Maria Ludwig Fávero, e dá outras providências.

A Comissão de Constituição e Justiça 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, 04 DE DEZEMBRO DE 2023.

Seguem as assinaturas dos membros da CCJ:

ELAIDE PETRY LÖFF - Presidente –

MARCIEL VENDELINO RHODEN – Relator –

CRISTIAN EUGÊNIO MUXFELDT - Membro -



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

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Parecer N° 058/2023

Projeto de Lei N° 053/2023

PROJETO DE LEI N° 053/2023 de 29 de novembro de 2023 – Autoriza a desafetação e venda de bem imóvel ao Sr. Clair Fávero e Sra. Jussara Maria Ludwig Fávero, e dá outras providências.

A Comissão de Finanças e Orçamento 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, 04 DE DEZEMBRO DE 2023.

Seguem as assinaturas dos membros da CFO:

ROQUE AFONSO BOTH – Presidente –

HENRIQUE ANSELMO KIRCH – Relator –

CARLA MARIA SPECHT - Membro –