



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº.009, DE 22 DE FEVEREIRO DE 2022.

“AUTORIZA A DESAFETAÇÃO DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE RONDINHA, PARA FINS DE PERMUTA.”

Art. 1º- Fica desafetado de sua primitiva condição de bem indisponível, passando a categoria de bem disponível, a área correspondente a 44,06m², que é parte da área total do imóvel registrado na Matrícula nº 13.997 livro nº02 do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta, IMÓVEL: ÁREA VERDE: com área total de 3.098,63m².

Art. 2º-Autoriza a permuta da área de 44,06m², do imóvel registrado na Matrícula nº 13.997, livro nº02 do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta, com a área de 501,21m², que é parte de um imóvel que possui área total de 4.286,00m² registrado sob Matrícula nº. 5.599, livro nº 2- Registro, do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta- RS, de propriedade Elio Tres e sua esposa Marlene Maria Tres.

Parágrafo Único: Fica assegurado ao proprietário do Imóvel registrado na Matrícula nº. 5.599, descrito acima, o direito de servidão de passagem para acesso a área remanescente.

Art. 3º-Constitui parte integrante desta Lei, o Mapa e avaliação anexos.

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE RONDINHA, EM 22 DE FEVEREIRO DE 2022.


ALDOMIR LUIZ CANTONI
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhores Vereadores:

Através do presente projeto de lei, o Executivo Municipal vem solicitar a esta Egrégia Casa Legislativa, desafetação de arte do imóvel matrícula nº. 13.997, destinado como área verde, para consecutiva permuta com área de 501,21m², de propriedade de Elio e Marlene Tres, registrada sob Matrícula nº 5.599, livro nº 2- Registro, do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta- RS.

Impende-se esclarecer que o imóvel de propriedade do Município de Rondinha, registrado na Matrícula 13.997 do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta, foi doado ao Município na década de 1980, quando houve o parcelamento do solo do local. À época o imóvel fazia divisa com o Arroio Lambari.

Com o passar dos anos, o curso do Rio foi alterado pelo Município, saindo da divisa do terreno, vindo a cortar o mesmo, bem como os terrenos vizinhos. Em razão dessa alteração, o Município ficou com acesso, através da Rua JulioMaílhos, apenas de parte de seu imóvel, sendo que para acessar a maior área é necessário cruzar o Rio.

Em virtude das alterações no traçado do Rio, o proprietário do Imóvel vizinho, o Senhor Elio Três também foi prejudicado, pois o rio saiu da divisa de seu imóvel vindo a passar pelo meio. Nada obstante, o mesmo acabou invadindo, através de uma construção, uma área de 44,06m² do imóvel do Município, segundo ele, por não saber qual a divisa exata, em razão da alteração do Rio.

Ante da invasão o Município ingressou com ação judicial, visando a reintegração de posse. Na instrução do Processo, o réu ofereceu em permuta a área ora em questão. O Ministério Público deu parecer no sentido de que se preenchidos os requisitos de interesse público justificado, avaliação e autorização legislativa, poderia haver a permuta.

Analisando a questão, vossas excelências podem concluir que de fato, há o preenchimento dos requisitos legais, pois a permuta além de ser de uma área muito maior, garantirá ao Município acesso a área, sem a necessidade de construir uma ponte.

Diante disso, pugna-se pela aprovação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE RONDINHA, EM 22 DE FEVEREIRO DE 2022.


ALDOMIR LUIZ CANTONI
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – SIMPLIFICADO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária foi solicitado pelo Município de Rondinha – RS, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob o nº 87.712.212/0001-80, com a sede na Avenida Sarandi, nº. 646, Centro, Rondinha – RS.

2. OBJETIVO

Este Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem por objetivo avaliar dois imóveis urbanos, um sendo de propriedade do Município de Rondinha, denominado ÁREA VERDE, com área total de 3.098,63 m², registrado sob Matrícula nº 13.997 Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS, sendo objeto de avaliação a área de 44,06 m², e outro de propriedade de Elio Três e sua esposa Marlene Maria Três, denominado Parte da Chácara nº 05, com área total de 4.286,00 m², registrado sob Matrícula nº 5.599 Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS, sendo objeto de avaliação a área de 501,21 m², conforme requerimento do Setor Jurídico, de fevereiro de 2022.

3. VIAS DE ACESSO AO IMÓVEL

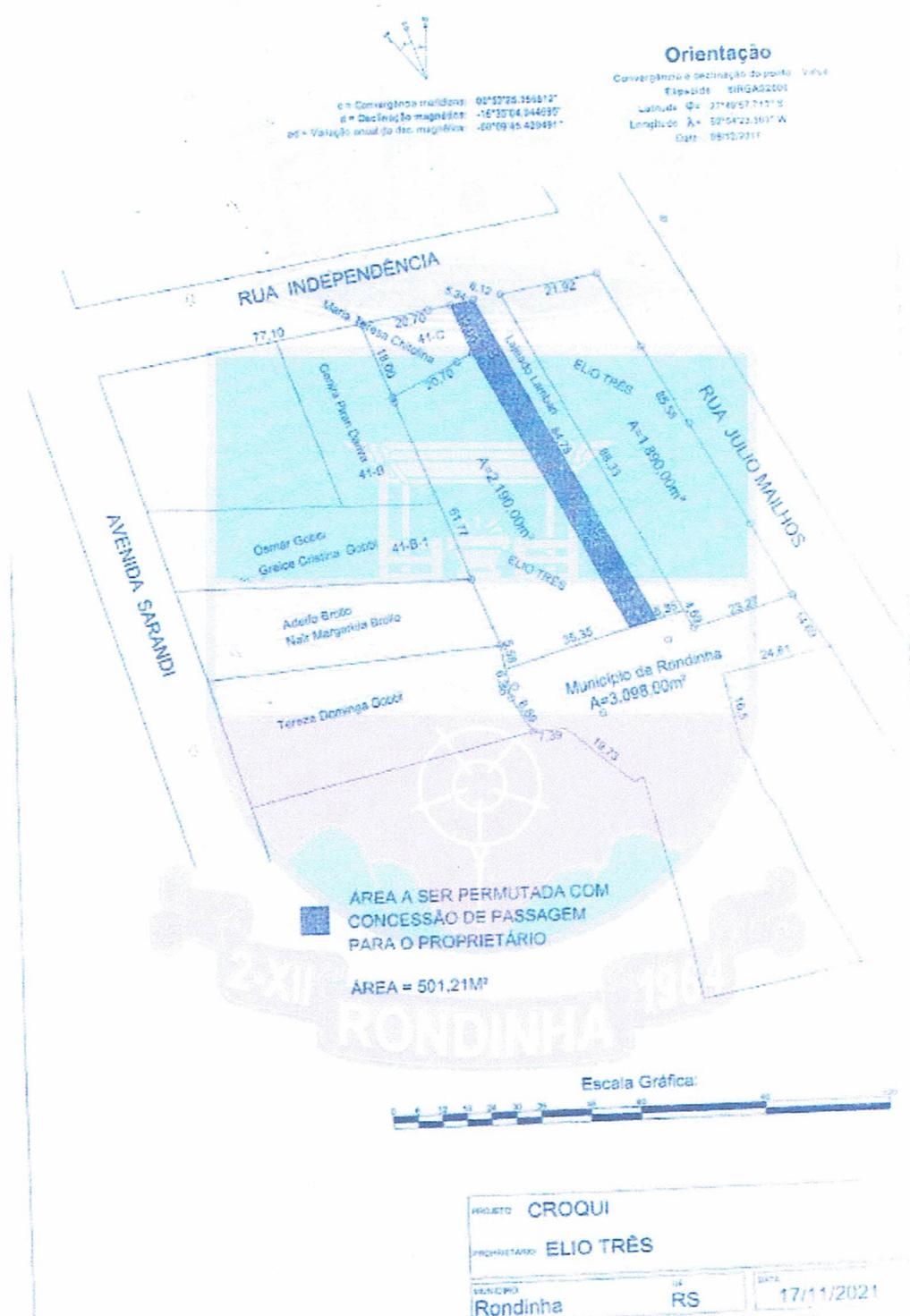
O acesso aos imóveis se dá por meio da Rua Julio Mailhos, onde faz frente o imóvel do Município de Rondinha e da Rua Independência, onde faz frente o imóvel de Elio Três e sua esposa.

F



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 1 - Croqui de situação das áreas.



[Handwritten signature]
F



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 2 – Situação das áreas



APB

F

lg



4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL

Trata-se de:

Imóvel Área Verde, do “Loteamento Central”, com área total de 3.098,63 m² (três mil e noventa e oito metros e sessenta e três decímetros quadrados), situado no Município de Rondinha – RS, registrado sob Matrícula nº 13.997 Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS, com as seguintes confrontações:

Ao NORTE com a chácara nº 04 e com a chácara nº 41, onde mede 65,00 metros; **ao SUL**, com o lote n 18 da quadra A-2, onde mede 42,32 metros; **ao LESTE** confronta-se com o canal do rio lambari, e com a Rua Julio Mailhos, onde mede 16,00 metros e, **ao OESTE** com o lote urbano nº 01 da quadra A-2, onde mede 11,55 metros e com a chácara nº 40, onde mede 58,90 metros, mais 27,00 metros e mais 7,80 metros.

O imóvel é de propriedade do Município de Rondinha, inscrito no CNPJ sob nº 87.712.212/0001-80, com sede na Avenida Sarandi, na cidade de Rondinha – RS.

Imóvel Parte da Chácara nº 05, com área total de 4.286,00 m² (quatro mil, duzentos e oitenta e seis metros quadrados), situado no Município de Rondinha – RS, registrado sob Matrícula nº 5.599 Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS, confrontando dentro de um todo maior constante da matrícula, cujo todo tem as seguintes confrontações:

Ao NORTE com a chácara nº 6, de Valdir Pivatto; **ao SUL**, com a chácara nº 3, de Albino João Frizon; **ao LESTE** com a linha divisória com os lotes coloniais, **ao OESTE** com o Lajeado Lambari.

O imóvel é de propriedade de Elio Três, inscrito no CPF sob nº 284.980.380-49 e sua esposa Marlene Maria Três, inscrita no CIC sob nº 496.684.550-53, ambos residentes e domiciliados na cidade de Rondinha – RS.



5. MÉTODOS UTILIZADOS

Em virtude da não existência de documentação específica para avaliação de imóveis no perímetro urbano do Município de Rondinha, e dada a dificuldade da obtenção de informações quanto às declarações de valores atualizados, bem como o tempo hábil disponibilizado para a elaboração deste documento, **por se tratar de demanda específica de permuta de fração de lotes entre as partes, em que os imóveis pertencem à mesma quadra e mesma classificação de zoneamento**, optou-se por considerar o Decreto Executivo Normativo nº 3.193, de 01 de fevereiro de 2022, com seu Anexo “TABELA DE VALORES DO METRO QUADRADO (M2) DE TERRENOS E EDIFICAÇÕES PARA CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO “INTERVIVOS” DE BENS MÓVEIS (ITBI) PARA O MÊS DE FEVEREIRO DE 2022”.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de parte de ambos imóveis, considerou-se o Decreto Executivo Normativo nº 3.193, de 01 de fevereiro de 2022, com seu Anexo, realizando-se o enquadramento quanto ao zoneamento e aplicando-se a maior alíquota, conforme Tabela 1. Cabe salientar que não foram levadas em consideração as características físicas que ambas áreas apresentam *in loco*, visto que se trata de frações e as dimensões por si só não caracterizariam um lote, considerando a legislação vigente.

F



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Tabela 1 – Decreto adotado.

DECRETO EXECUTIVO NORMATIVO Nº. 3.193, DE 01 DE FEVEREIRO DE 2022.

**“FIXA VALOR DE REFERÊNCIA
MUNICIPAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.”**

NEREI PERGHER, Vice- Prefeito no cargo de Prefeito Municipal de Rondinha, no uso de suas atribuições legais e de acordo com a Lei Municipal nº. 1.544, de 29 de dezembro de 2000, resolve:

DECRETAR:

Art.1º - O valor de Referência Municipal passa a ser de R\$ 8,81 (Oito reais e oitenta e um centavos).

Art. 2º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE RONDINHA EM 01 DE FEVEREIRO DE 2022.


NEREI PERGHER
Prefeito Municipal em exercício

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
Data Supra.


JONATAN DI DOMENICO
Secretário Municipal de Administração.



F B



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

TABELA DE VALORES DO METRO QUADRADO (M2) DE TERRENOS E EDIFICAÇÕES PARA CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTERVIVOS" DE BENS MÓVEIS (ITBI) PARA O MÊS DE FEVEREIRO DE 2022.

1- TERRENOS

1. R\$ 68,97
2. R\$ 54,89
3. R\$ 40,27
4. R\$ 21,81

HECTARE PLANO - R\$ 13.257,48

HECTARE ALTA - R\$ 6.734,91

2- CONSTRUÇÕES (EDIFICAÇÕES)

ALVENARIA:

Padrão Alto: R\$ 1.007,79
Padrão Normal: R\$ 709,46
Padrão Baixo: R\$ 543,12

MISTA

Padrão Normal: R\$ 537,72
Padrão Baixo: R\$ 365,65

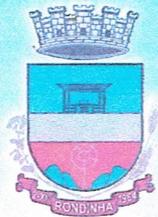
MADEIRA

Padrão Normal: R\$ 370,35
Padrão Baixo: R\$ 178,22

Rondinha, 01 de fevereiro de 2022.


NEREI PERGHER
Prefeito Municipal em exercício

OBS: Estes valores poderão ser corrigidos pela variação do IPCA ou outro indexador que o Governo Federal venha instituir.



7. VISTORIA

Aos 21 dias do mês de fevereiro de 2022, o Setor de Engenharia Municipal esteve presente no Imóvel registrado sob Matrícula nº 13.997, Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS, e no Imóvel registrado sob Matrícula nº 5.599, Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS, ambos situados no Município de Rondinha – RS, com a finalidade de caracterizar as áreas para determinação da avaliação dos imóveis supracitados, conforme Registro Fotográfico.

Figura 3 - Lote da Matrícula 5.599.



[Handwritten signature]

F

[Handwritten signature]



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 4 - Lote da Matrícula 5.599.



Figura 5 - Lote da Matrícula 5.599.



[Handwritten signature]
F
[Handwritten mark]

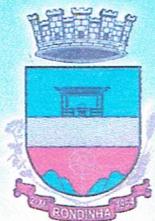


Figura 6 - Lote da Matrícula 13.997.



8. CONCLUSÃO

Considerando os aspectos apresentados, foi realizado o enquadramento de ambos imóveis, sendo que se encontram na mesma quadra e no mesmo perímetro de zoneamento (ZONA 1).

O cálculo realizado baseia-se no valor por metro quadrado (m²) da maior alíquota do Decreto Normativo supracitado, multiplicado pela fração de área do imóvel em questão.

- Fração do Imóvel registrado sob Matrícula nº 13.997, Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS, de propriedade do Município de Rondinha:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

$$Vi = VMQ \times A$$

Sendo que:

Vi = Valor do imóvel;

VMQ = Valor do Metro Quadrado (R\$/m²);

A = Área do Imóvel (fração), em m².

Resultando, assim:

$$Vi = R\$ 68,97 \times 44,06 \text{ m}^2$$

$$Vi = R\$ 3.038,81$$

- Fração do Imóvel registrado sob Matrícula nº 5.599, Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS, de propriedade de Elio Três e sua esposa:

$$Vi = VMQ \times A$$

Sendo que:

Vi = Valor do imóvel;

VMQ = Valor do Metro Quadrado (R\$/m²);

A = Área do Imóvel (fração), em m².

Resultando, assim:

$$Vi = R\$ 68,97 \times 501,21 \text{ m}^2$$

$$Vi = R\$ 34.568,45$$

Evidencia-se, portanto, que a fração de terra de propriedade do Município de Rondinha possui menor valor em relação à fração da terra de propriedade do Sr. Elio Três e esposa, naturalmente, haja vista que os parâmetros são fixos e a fração de terra do primeiro é menor do que a do segundo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

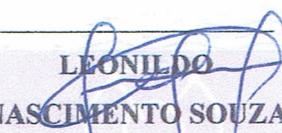
Cabe salientar que este Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária foi elaborado de forma simplificada, com a finalidade de apresentar valores para a análise de possibilidade de aceitação de permuta e não a conclusão e aceite da permuta em si; e também não sendo recomendado para fins indenizatórios ou movimentações financeiras, caso em que deverá ser realizada nova avaliação considerando os parâmetros físicos e demais características de cada lote, demandando maior tempo de estudo.

Salienta-se também que se trata de avaliação de frações de imóvel, que, em caso de necessidade de parcelamento dos referidos imóveis, ou de situações subsequentes, ficarão submetidas à legislação de parcelamento de solos vigente.

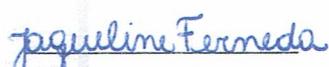
Rondinha – RS, fevereiro de 2022.


MARCELO SETTI

Engenheiro Civil
CREA RS226290


LEONILDO
NASCIMENTO SOUZA

Engenheiro Civil
CREA RS71586


JAQUELINE

FERNEDA
Engenheira Civil
CREA RS244449



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

Contratado

Carteira: RS226290	Profissional: MARCELO SETTI	E-mail: marcelosetti89@gmail.com
RNP: 2216678910	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

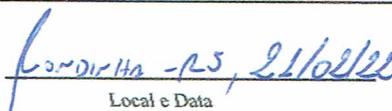
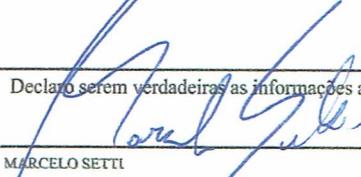
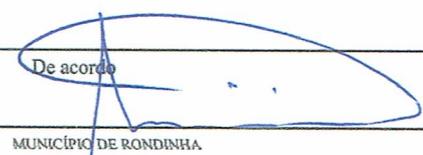
Nome: MUNICÍPIO DE RONDINHA	E-mail: prefeitura@rondinha.rs.gov.br
Endereço: AVENIDA SARANDI 646	Telefone: 5433651188
Cidade: RONDINHA	Bairro.: CENTRO
	CPF/CNPJ: 87712212000180
	CEP: 99590000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: MUNICÍPIO DE RONDINHA E ELIO TRES	
Endereço da Obra/Serviço: Rua JULIO MAILHOS E INDEPENDÊNCIA	CPF/CNPJ: 87712212000180
Cidade: RONDINHA	Bairro:
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	CEP: 99590000 UF: RS
Data Início: 21/02/2022	Prev.Fim: 31/12/2024
Vlr Contrato(RS): 100,00	Honorários(RS): 100,00
	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO IMOBILIARIA - FRAÇÃO MATR. 13.997	44,06	M²
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO IMOBILIARIA - FRAÇÃO MATR. 5.599	501,21	M²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 21/02/2022

 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima  MARCELO SETTI	De acordo  MUNICÍPIO DE RONDINHA
	Profissional	Contratante

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