



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHUVISCA
Gabinete do Prefeito

Ofício n.º 125/2024

Chuvisca/RS, 23 de dezembro de 2024.

Senhora Presidente,

Apresentamos à apreciação dos Nobres Legisladores, o Projeto de Lei n.º 024/2024, o qual autoriza o Município a adquirir bem imóvel.

Atenciosamente,

Joel Santos Subda
Prefeito de Chuvisca



Exma. Sra.
Denise Caroline Siemionko Dostatni
Presidente da Câmara de Vereadores
Chuvisca/RS



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHUVISCA
Gabinete do Prefeito

MENSAGEM DO PROJETO DE LEI 024/2024

Ilustríssimos Senhores Vereadores, apresentamos para apreciação desta Casa Legislativa, o Projeto de Lei 004/2024, o qual objetiva a autorização de compra e bem imóvel.

O projeto busca autorização para aquisição de imóvel no perímetro urbano, registrado sob número 44453, e se encontra na entrada do Município, de fácil acesso aos Municípios e as ambulâncias.

O Município publicou edital comunicando aos moradores da intenção de comprar o imóvel e houveram outros interessados, contudo, ou os valores eram incompatíveis aos de mercado ou ainda a área não possuía matrícula e registro.

A área cuja autorização se busca com o presente projeto possui avaliação mercadológica e o valor é de mercado, possuindo o Município disponibilidade financeira para aquisição. O local foi aprovado pelo Prefeito da próxima legislatura, e a aquisição atende ao interesse público.

No entanto, para aquisição, necessária a autorização legislativa, conforme previsão do art. 7º§3º da Lei Orgânica do Município. O local

Por tais justificativas, apresentamos o projeto e requeremos que o presente Projeto seja apreciado e colocado em votação, e, ao final, aprovado em todos os seus termos pelos nobres Vereadores, pois a proposição atende ao interesse público e a legalidade.

Gabinete do Prefeito, 23 de dezembro de 2024.


Joel Santos Subda
Prefeito de Chuvisca



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHUVISCA
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI N.º 024/2024

Autoriza o Município a adquirir bem imóvel.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir, onerosamente, a gleba urbana com área de 2.962,00m² (dois mil novecentos e sessenta e dois metros quadrados), localizado na Avenida 28 de Dezembro, Centro, Chuvisca/RS.

Parágrafo único: O imóvel a ser adquirido é um terreno de formato irregular, pertencente a matrícula 44453 do Registro de Imóveis de Camaquã/RS.

pelo valor de R\$ 381,768,89 (trezentos e oitenta e oitenta e um setecentos e sessenta e oito reais com oitenta e nove centavos).

Art. 2º A referida área será destinada para a instalação da Unidade Básica de Saúde do Município.

Parágrafo único. O processo licitatório para a compra do imóvel acima descrito é inexigível, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º: 14133/2021.

Art. 3º O preço de aquisição é de R\$ 381,768,89 (trezentos e oitenta e oitenta e um setecentos e sessenta e oito reais com oitenta e nove centavos) e será pago após o registro imobiliário da compra e venda.

Art. 4º A despesa decorrente desta Lei correrá por conta de dotação orçamentária

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

Chuvisca/RS, 23 de dezembro de 2024.


Joel Santos Subda
Prefeito de Chuvisca



Prefeitura Municipal de Chuvisca
Secretaria Municipal de Saúde
Departamento de Serviços Administrativos

OFÍCIO N° 0616/2024/SMS/DSA

Chuvisca, 20 de dezembro de 2024.

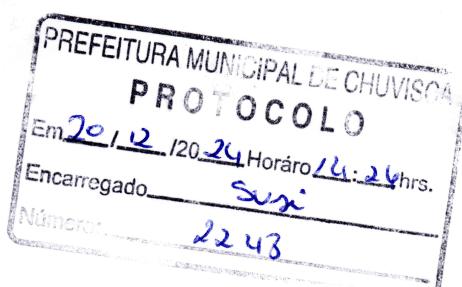
Ao Senhor
Joel Santos Subda
Prefeito Municipal
Gabinete do Prefeito
Av. 28 de Dezembro, 3365
96193-000. Chuvisca. RS

Assunto: Envio de Avaliação mercadológica de imóvel.

Considerando o Oficio 0606/2024/SMS/DSA que solicita a avaliação do terreno apresentado para aquisição da Prefeitura Municipal, destinado a construção da UBS porte II; encaminhamos em anexo a **Avaliação Mercadológica do Imóvel** para os devidos fins.

Atenciosamente,

Luciane Felix S. Hubner
Secretaria Municipal de Saúde
Prefeitura Municipal de Chuvisca
LUCIANE FELIX DA SILVA HUBNER
Secretaria Municipal de Saúde
Portaria N°133/2024



Av. 28 de Dezembro, 3333 - 96193-000
(51) 920006527 - saude@chuvisca.rs.gov.br - www.chuvisca.rs.gov.br

OPINIÃO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Art. 3º, da Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Atendendo à solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE CHUVISCA**, essa Avaliação preenche todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel abaixo descrito e discriminado para fins de determinação do **VALOR ATUAL DE MERCADO DO BEM**.

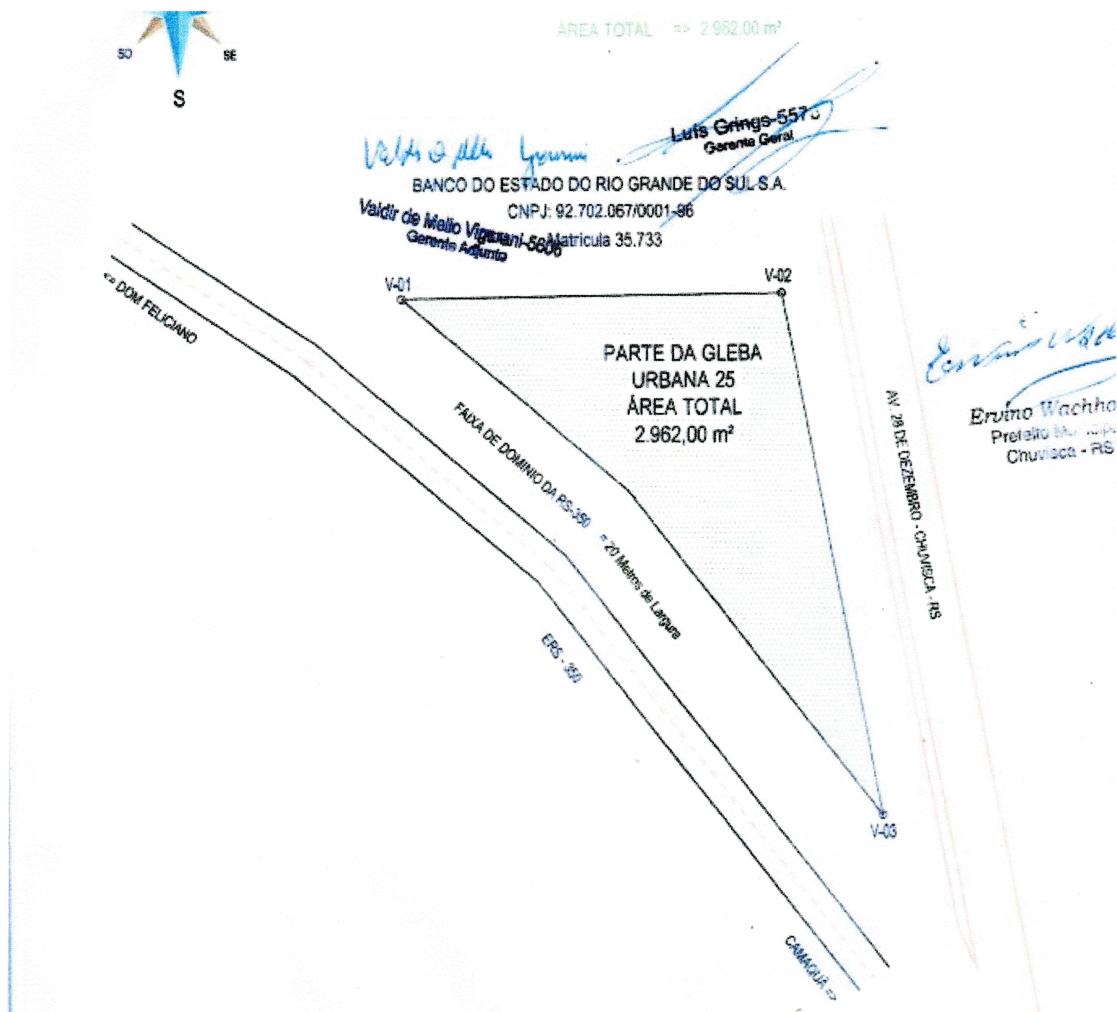
DA COMPETÊNCIA

Este Parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária”.

IMÓVEL AVALIANDO - IA

O imóvel objeto desta Avaliação, encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 44.453 do Registro de Imóveis de Camaquã-RS (anexo), em nome do JOÃO ALAMIR VENZKE, conforme mapa abaixo.

44.453	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ -RS	Livro Nº 2 - Registro Geral		FLS.	MATRÍCULA
44			CAMAQUÃ	28 DE setembro	DE 2020	01	44.453
<u>Imóvel:</u> Parte da Gleba Urbana nº. 25, com área de 2.962,00m ² (dois mil, novecentos e sessenta e dois metros quadrados), perímetro: 298,85m, localizada na cidade de Chuvisca-RS, tendo as seguintes divisas e confrontações: ao Norte: com o imóvel rural propriedade do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A, matrícula 35.733, a partir do vértice V-01, com o seguinte azimute e distância: 89°26'28" e 70,19m até o vértice V-02. ao Leste: com a Avenida 28 de Dezembro, a partir do vértice V-02, com o seguinte azimute e distância: 169°19'16" e 97,90m até o vértice V-03. ao Sul e Oeste: com a faixa de domínio da RS - 350, a partir do vértice V-03, com a seguinte distância: 130,76m até o vértice V-01. <u>Benefícios ou edificações:</u> Não há.							



PLANILHA GEORREFERENCIADA DE IMÓVEL URBANO					
De	Para	Azimute	Distância	Coord. E(X)	Coord. N(Y)
V-01	V-02	89°28'28"	70,19 m	406.525,90	6.595.929,50
V-02	V-03	169°19'16"	97,90 m	406.596,09	6.595.930,19
V-03	V-01	RS-350	130,76 m	406.614,23	6.595.833,98

Área: 2.962,00 m² Datum WGS-84
 Perímetro: 298,85 m Coordenadas não Ajustadas

VISTORIA

Foi realizada visita no imóvel no dia 12/12/2024. O servidor da Prefeitura, Sr. Fabrício acompanhou a visita.

O imóvel avaliado localiza-se junto ao trevo de acesso da cidade de Chuvisca, em formato irregular (de triângulo), faz frente para a Avenida 28 dezembro com 97,89 metros de extensão e para a ERS350, onde tem uma faixa de domínio ERS350 de 20 metros de largura em toda sua extensão, com 130,76 metros de comprimento.

O imóvel apresenta um declínio e bastante vegetação. Não foi possível entrar em toda a área, visto estar bastante molhada em virtude de recentes chuvas, mas nota-se uma vegetação densa, não sendo possível identificar sua natureza.

Situação do terreno: esquina

Testada: 97,89 m

Destinação: Residencial e/ou Comercial

Topografia: irregular com ondulações

Sobre o lote não existem benfeitorias

A vizinhança do imóvel avaliado é caracterizada por possuir rede de energia elétrica, água, internet e iluminação pública.

Abaixo fotos do local:

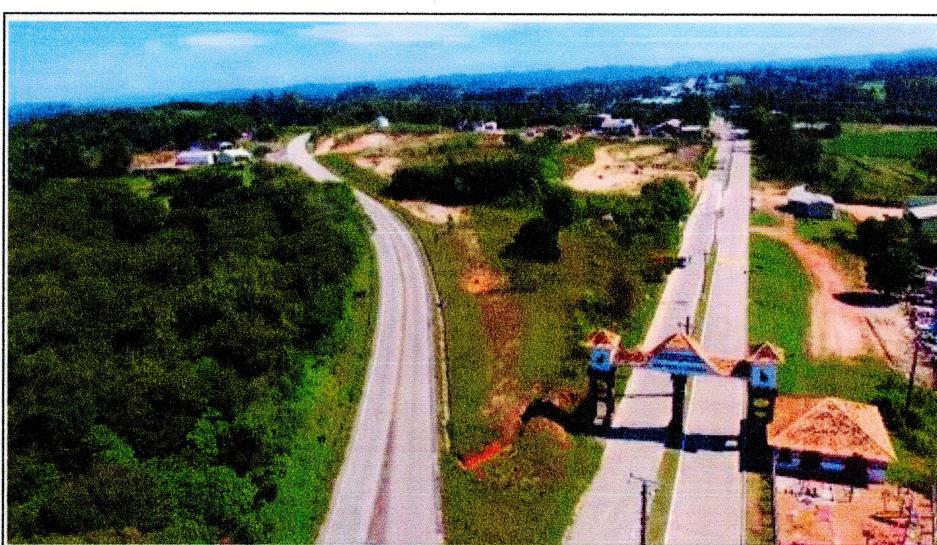
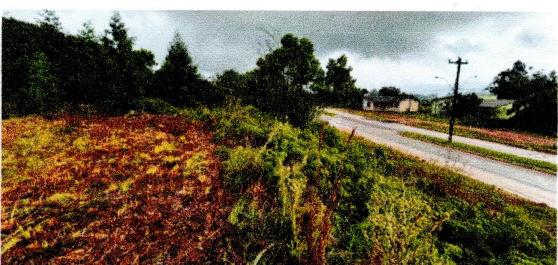
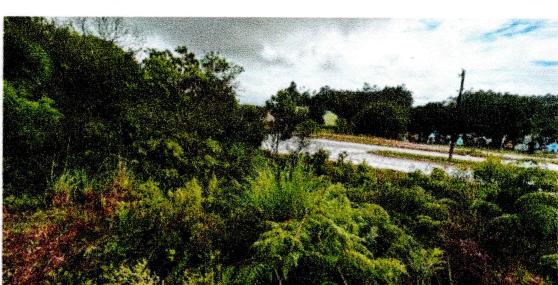
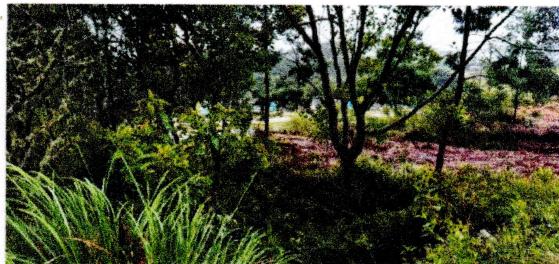


Foto aérea do Google

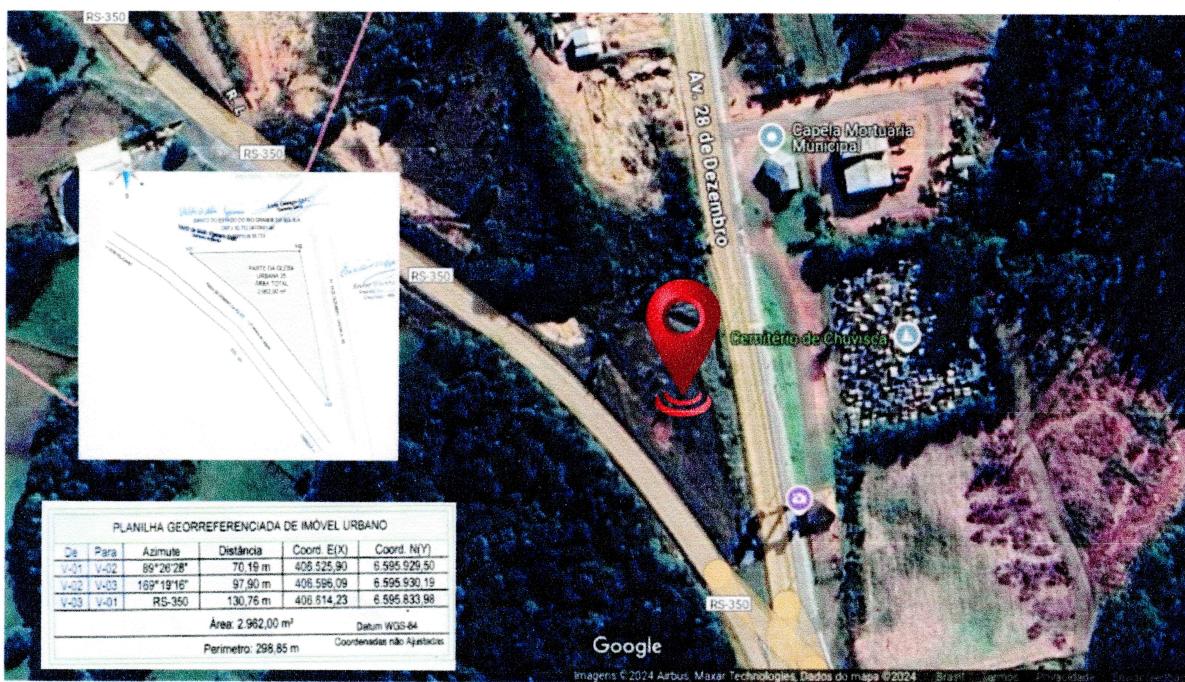


|||

CR

51-99704-5885 – carlazanchet@gmail.com





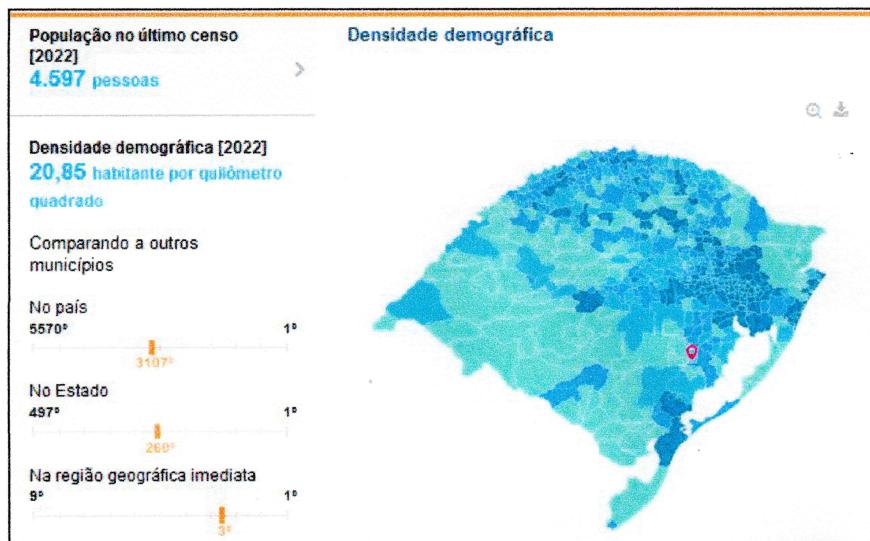
Vista aérea do Google Maps com a localização do imóvel



Mapa do Perímetro Urbano de Chuvisca

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/chuvisca/panorama>



Chuvisca é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. O município foi criado em 28 de dezembro de 1995, através da Lei Estadual nº 10.637 e instalado no dia 1º de janeiro de 1997, tendo como município de origem Camaquã.

A economia está baseada na pecuária e agricultura, principalmente de fumo. Localiza-se a uma latitude 30º45'27" sul e a uma longitude 51º58'40" oeste, estando a uma altitude de 219 metros. Sua população estimada em 2022 era de 4.597 habitantes. Possui uma área de 220 km² e faz parte da bacia hidrográfica do rio Camaquã. A cidade foi emancipada de Camaquã, maior cidade da região.

Dados Gerais:

Área territorial: 220,471 km²

População: 4.597 habitantes (Censo 2022)

Densidade demográfica: 20,85 habitantes por km²

Municípios limítrofes: Camaquã e Dom Feliciano

Distância até a Capital do estado: 152 km

Conforme o Plano Diretor do município, Lei municipal nº 104, de 27/05/1998:

“CAPÍTULO II - DAS ÁREAS TERRITORIAIS

Art. 6º Para fins administrativos, fiscais e do regime urbanístico, o território do Município de Chuvisca, é constituído por um único Distrito, dividindo-se em Zona Urbana e Zona Rural, assim identificadas no Anexo I, devendo posteriormente ser subdividido em novos distritos. (grifo da Avaliadora)

Parágrafo único. Fica estabelecido que a Zona de Expansão Urbana e a Zona Industrial deverão ser localizadas dentro dos limites da Zona Rural.”

METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, para a elaboração desta Opinião de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as amostras colhidas na cidade, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, é possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

A título de informação é importante salientar que o município de Chuvisca possui um baixo número de negociações de imóveis, sendo que a maioria não possui documentação regularizada, que os imóveis em sua grande maioria trata-se de áreas maiores e são vendidos eventualmente parte dessas áreas apenas com contrato particular de compra e venda, dificultando assim, a formação de parâmetros para avaliação.

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis									
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)									
Endereço do IA:				Cidade/UF:					
Av. 28 de Dezembro - Chuvisca				Chuvisca/RS					
Terreno (m ²):									
2.962,00									
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS									
Endereço		Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	10% Valor de mercado do m ²			
R1		600,00	Venda realizac	R\$ 100.000,00	R\$ -	R\$ 166,67			
R2		600,00	Venda realizac	R\$ 90.000,00	R\$ -	R\$ 150,00			
R3		600,00	Venda realizac	R\$ 100.000,00	R\$ -	R\$ 166,67			
R4					R\$ -				
R5					R\$ -				
R6					R\$ -				
R7					R\$ -				
R8					R\$ -				
R9					R\$ -				
R10					R\$ -				
						Total: R\$ 483,33			
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 161,11			
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 477.211,11									

Considerando a topografia e o formato irregular da área, a faixa de limite com a ERS 350 de 20m, a distância do centro da cidade, no entendimento dessa avaliadora, o valor encontrado deve receber uma redução de 20%, ficando dessa forma no valor de R\$ 381.768,89.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicado as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto desta Opinião de Avaliação Mercadológica:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO - sem o valor de corretagem incluído:

R\$381.768,89

(trezentos e oitenta e um mil setecentos e sessenta e oito reais e oitenta e nove centavos)

Por tratar-se de uma Opinião de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se loura em informações junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se fizer necessário.

Camaquã-RS, 18 de dezembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
 CARLA SIMONE ZANCHET
Data: 18/12/2024 10:07:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Carla Simone Zanchet
Corretora de Imóveis - CRECI-RS 61.080
Perita Avaliadora de Imóveis – CNAI 39.235
CPF: 505.661.720-20

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.

MATRÍCULA



44.453

MATRÍCULA -

CAMAQUÃ 28 DE setembro DE 2020

01

44.453

Imóvel: Parte da Gleba Urbana nº. 25, com área de 2.962,00m² (dois mil, novecentos e sessenta e dois metros quadrados), perímetro: 298,85m, localizada na cidade de Chuvisca-RS, tendo as seguintes divisas e confrontações: ao Norte: com o imóvel rural propriedade do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A, matrícula 35.733, a partir do vértice V-01, com o seguinte azimute e distância: 89°26'28" e 70,19m até o vértice V-02. ao Leste: com a Avenida 28 de Dezembro, a partir do vértice V-02, com o seguinte azimute e distância: 169°19'16" e 97,90m até o vértice V-03. ao Sul e Oeste: com a faixa de domínio da RS-350, a partir do vértice V-03, com a seguinte distância: 130,76m até o vértice V-01.

Benfeitorias ou edificações: Não há.

Proprietários: JOÃO ALAMIR VENZKE, inscrito no CPF sob nº 950.000.460-72, empresário (sócio de empresa) e sua esposa JOSIANE HEHN DA SILVA VENZKE, inscrita no CPF sob nº 003.994.220-13, sócia de empresa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida 28 de Dezembro, s/nº, na cidade de Chuvisca - RS.

Origem: Transcrição nº 10.687 a fls. 22v do livro nº 3-AI de 24 de outubro de 1958, com averbação de Usucapião Extrajudicial conforme Av-1-10.687, nesta data.

Observação: Matrícula aberta conforme Requerimento feito por JOÃO ALAMIR VENZKE e JOSIANE HEHN DA SILVA VENZKE, Ata Notarial nº 174, fls. 029v a 030v do livro nº 2 de Ata Notarial, lavrada em 08 de dezembro de 2016, no Tabelionato de Notas desta cidade, pelo Escrevente Autorizado Alex Vicente Ness, e demais documentos protocolados junto ao Processo de Usucapião Extrajudicial - Art. 216-A da Lei 6.015/73, protocolado sob nº 164448 em 01/03/2019.

Camaquã, 28 de setembro de 2020. *Renata F. Szortyka* Renata F. Szortyka - 3^a Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 20,70. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1800001.26299. Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2000003.02634. Digitado por: Thais Machado Ferreira - Auxiliar Escrevente.

Protocolo nº 164448 em 01/03/2019.

R-1-44.453 - Título: Usucapião Extrajudicial. Forma do Título: Processo de Usucapião Extrajudicial - Art. 216-A da Lei 6.015/73, conforme Requerimento feito por JOÃO ALAMIR VENZKE e JOSIANE HEHN DA SILVA VENZKE, Ata Notarial nº 174, fls. 029v a 030v do livro nº 2 de Ata Notarial, lavrada em 08 de dezembro de 2016, no Tabelionato de Notas desta cidade, pelo Escrevente Autorizado Alex Vicente Ness, e demais documentos protocolados junto ao referido processo. Transmitente: Não há. Adquirentes: JOÃO ALAMIR VENZKE, inscrito no CPF sob nº 950.000.460-72, empresário (sócio de empresa) e sua esposa JOSIANE HEHN DA SILVA VENZKE, inscrita no CPF sob nº 003.994.220-13, sócia de empresa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida 28 de Dezembro, s/nº, na cidade de Chuvisca - RS. Imóvel: Todo o imóvel da presente matrícula. Valor atribuído ao imóvel: R\$ 18.960,00 (dezoito mil, novecentos e sessenta reais). Avaliação: ITBI: R\$ 100.708,00. Não incide imposto conforme Guia de Arrecadação nº 003/2019. Valor para Emolumentos: R\$ 100.708,00. Camaquã, 28 de setembro de 2020.

Renata F. Szortyka - 3^a Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 583,90. Selo Digital de Fiscalização: 0072.07.1700001.03722. Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00. Selo

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Manoel da S.Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
Fone/Fax: (51) 3671 1442 / 3671 9891

AT

Ciro Carniel - Oficial

Lia Isabel K. Carniel, Ana Paula Jardim,

Renata F.Szortyka e Fabrício Gustavo K. Carniel

Registradores Substitutos

Célia Maria Soares Dutra- Escrevente Autorizada

Josimele Guinguier Dorneles - Escrevente Autorizada

Sabrina Medeiros Teixeira Freitas - Escrevente Autorizada

Thais Machado Ferreira - Escrevente Autorizada

44.453



MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÁ - RS
Livro № 2 - Registro Geral

FLS.

MATRÍCULA

CAMAQUÁ 28 DE setembro

DE 2020

01v

44.453

Digital de Fiscalização: 0072.01.2000003.02637. Digitado por: Thais Machado Ferreira -
 Auxiliar Escrevente

Registro de Imóveis

Autenticação

*CERTIFICO que a presente é cópia fiel do(s) registro(s)
 a que se refere, existente(s) nos livros e arquivos deste*

Ofício. Dou fé.

Camaquá 29 de setembro de 2020

Thais Machado Ferreira

O Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquá-RS
 Fone/Fax: (51) 3671 1442 / 3671 9891

Ciro Carniel – Oficial

Lia Isabel K. Carniel, Ana Paula Jardim,

Renata F. Szortyka e Fabrício Gustavo K. Carniel

Registradores Substitutos

Célia Maria Soares Dutra- Escrevente Autorizada

Josimele Guinguer Dorneles – Escrevente Autorizada

Sabrina Medeiros Teixeira Freitas – Escrevente Autorizada

Thais Machado Ferreira – Escrevente Autorizada

Certidão R\$ 13,80.

Selo Digital de Fiscalização nº 0072.03.1800001.26361. R\$ 2,70.

Busca R\$ 9,50.

Selo Digital de Fiscalização nº 0072.02.2000001.16515. R\$ 1,90.

Processamento eletrônico de dados R\$ 5,00.

Selo Digital de Fiscalização nº 0072.01.2000003.02866. R\$ 1,40.

Valor total Emol.: R\$ 35,01

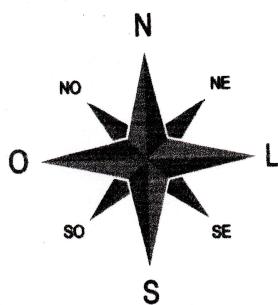


A consulta estará disponível em até 24h
 no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta:
 099184 53 2020 00008867 97

CONTINUA À FOLHA N°

JK

PLANTA GEORREFERENCIADA
DE IMÓVEL URBANO
JOÃO ALAMIR VENZKE

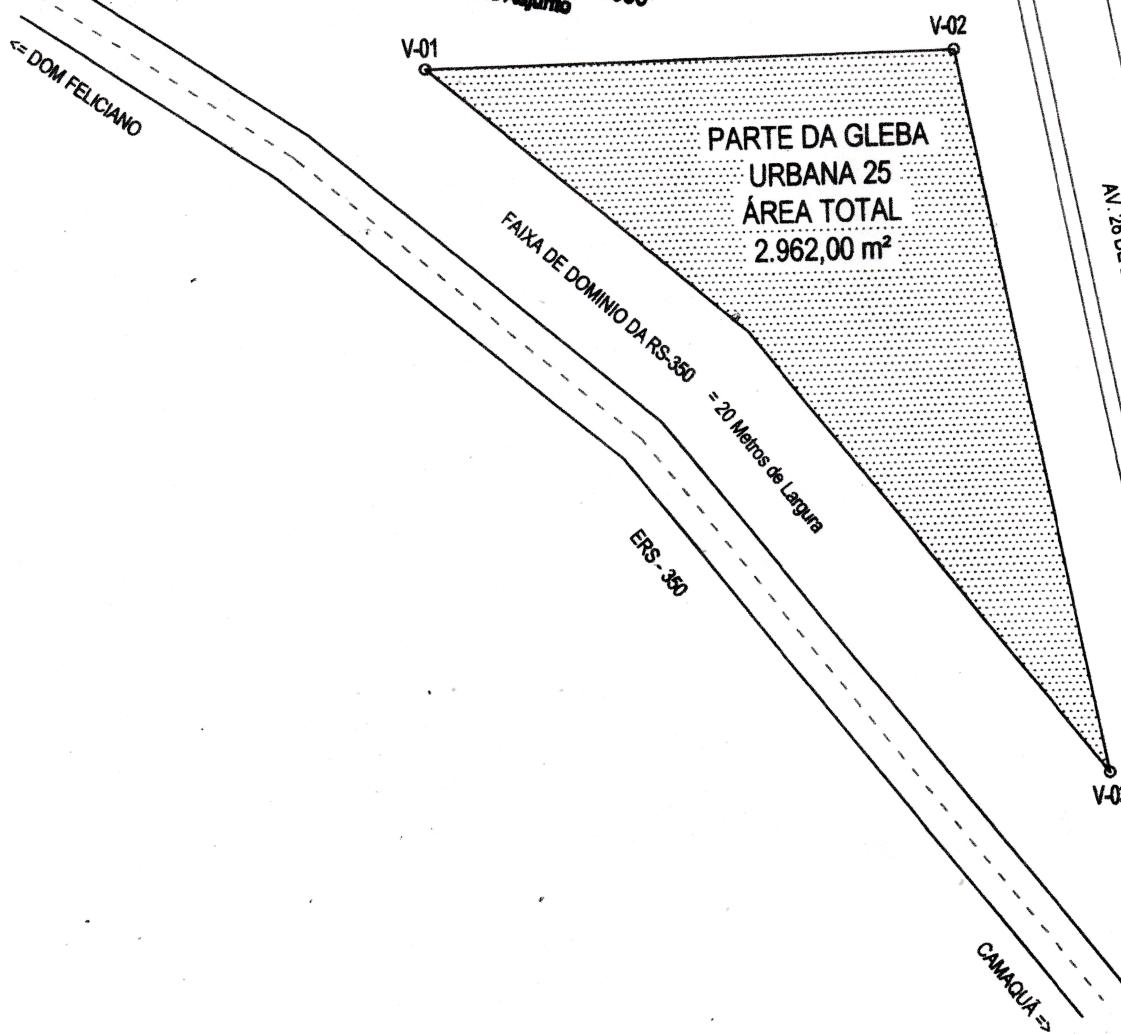


ÁREA TOTAL => 2.962,00 m²

Valdir de Mello Viganini
Luis Grings-5570
Gerente Geral

Valdir de Mello Viganini
BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.
CNPJ: 92.702.067/0001-96

Valdir de Mello Viganini-5600
Gerente Adjunto
Matrícula 35.733



PLANILHA GEORREFERENCIADA DE IMÓVEL URBANO

De	Para	Azimute	Distância	Coord. E(X)	Coord. N(Y)
V-01	V-02	89°26'28"	70,19 m	406.525,90	6.595.929,50
V-02	V-03	169°19'16"	97,90 m	406.596,09	6.595.930,19
V-03	V-01	RS-350	130,76 m	406.614,23	6.595.833,98
Área: 2.962,00 m ²			Datum WGS-84		
Perímetro: 298,85 m			Coordenadas não Ajustadas		