



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTIAGO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 025/2019

“ALTERA O ANEXO III, DA LEI MUNICIPAL Nº 117/2018, QUE AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR IMÓVEL”.

Art. 1º - O Anexo III, da Lei Municipal nº 117/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE
IMÓVEIS RURAIS**

**VALOR DA ÁREA
MATRICULA 10/45.502**

SANTIAGO – R.S.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTIAGO
GABINETE DO PREFEITO

SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE SANTIAGO
CNPJ: 87.897.740.0001/50

OBJETIVO

O presente trabalho de avaliação tem como objetivo avaliar a área rural pertencente ao município de Santiago a fim de determinar o valor do hectare da terra.

CONDIÇÕES

A presente avaliação obedece às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a sua NBR 14.653-3, “Avaliação de Imóveis Rurais”.

Pela metodologia observada, o seu nível de precisão é o de “Precisão Normal”.

Por outro lado, o valor constitutivo desta avaliação foi apurado pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, a qual partindo dos valores levantados na respectiva pesquisa de mercado para o município de Santiago/RS.

NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Avaliação classificada de acordo com a NBR 14.653-3, “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS”, pela quantidade, confiabilidade e ao tratamento utilizado para os levantamentos pesquisados, como sendo de PRECISÃO NORMAL.

PREMISSAS

O imóvel avaliado foi aquele registrado na matrícula 10/45.502 no cartório de registro de imóveis de Santiago/RS.

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

FÍSICA (RELEVO, SOLO)

Semelhante à região onde se situa, sem alterações significativas.

RELEVO

O relevo predominante é o ondulado a suavemente ondulado.

SOLO

Relaciona-se a seguir a Unidade de Mapeamento que está presente na área avaliada, bem como as Classes de Capacidade de Uso dos Solos.

a) UNIDADE DE MAPEAMENTO:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTIAGO
GABINETE DO PREFEITO

UNIDADE DE MAPEAMENTO GUASSUPI (Neossolo Litólico)

Características: Solos Litólicos Eutróficos A Chernozêmicos textura média cascalhenta e média fase pedregosa e não pedregosa substrato basalto e brunizem textura argilosa relevo ondulado. Solos Litólicos Distróficos A proeminente textura média e argilosa fase pedregosa e não pedregosa substrato riocacitos relevo ondulado e suave ondulado.

b) CLASSES DE USO DO SOLO

CLASSE VI - esta classe é formada por terras impróprias para culturas anuais, mas adaptada para pastagens e/ou reflorestamentos com moderados problemas de conservação, podendo ser utilizadas, em casos especiais, para culturas perenes, que exigem protetoras do solo, como a seringueira, cacau e outras, desde que adequadamente manejadas.

Além de outra, as limitações referem-se a:

- a) declividade acentuada;
- b) pequena profundidade do solo
- c) presença de pedregosidade, impedindo o uso de máquinas agrícolas; e,
- d) escassez de umidade nas regiões semi-áridas

CLASSE VIII - esta classe é formada por terras impróprias para qualquer tipo de cultivo (anuais, permanentes e florestas). Normalmente, compreende tipos de terrenos e prestam-se, apenas, para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação, turismo ou armazenamento de água em açudes.

Constituem-se, em geral, de áreas extremamente áridas, ou altamente acidentadas (relevo montanhoso ou escarpado), ou pedregosas, ou rochosas, ou encharcadas sem possibilidade de pastejo e de drenagem, ou terrenos de mangues, pântanos e desertos.

LOCALIZAÇÃO

DISTÂNCIA DA SEDE: 8,8 km.

LOCALIDADE : Rincão dos Vianas, 1º distrito de Santiago.

ÁREA

Uma gleba de terras com área total de 15 hectares, 03 ares e 60 centiares, constantes na matrícula 10/45.502 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Santiago.

MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

O presente trabalho norteia-se na Metodologia Básica da Avaliação, usou-se o comparativo de dados de mercado, embasado na Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Rurais NBR 14.653-3 e utilizou-se o nível de Precisão Normal.

A metodologia por diferenciais agrônômicos, sendo a única que engloba critérios técnicos claros, resume em uma fórmula a avaliação em termos numéricos relativos bastante objetivos, transparentes e reconstituíveis. Integram-na, os diferenciais: Taxonômico, de Norton, de Localização e de Going Concern Value, em número de quatro ponderações.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTIAGO
GABINETE DO PREFEITO

Neste trabalho de avaliação para determinação do valor da área citada acima foi baseada na utilização do diferencial de Norton (classe de capacidade de uso do solo) e a situação da propriedade. Os diferenciais Taxonômicos e o de Going Concern Value não foram utilizados, pois não possuíam grande significância para esta avaliação.

PESQUISA DE MERCADO DE PREÇO DE TERRAS RURAIS DO MUNICÍPIO

A pesquisa de mercado foi realizada no mês de maio de 2019.

TABELA 01: PESQUISA DE MERCADO DOS PREÇOS DE TERRAS RURAIS

ORDEM	ÁREA (ha)	R\$/ha	LOCALIZAÇÃO	ÁREA/VALOR	VTN	FONTE
1	306	9.000,00	VILA BRANCA	0,034000	8.874,23	1
2	180	13.000,00	R. SÃO PEDRO	0,013846	12.784,26	1
3	278	19.800,00	SÃO LUCAS	0,014040	18.780,05	1
4	59	16.000,00	TAQUARIMBÓ	0,003688	14.739,62	2
5	143	13.000,00	R. SOARES	0,011000	12.811,77	2
6	80	12.000,00	CERRO CHATO	0,006667	11.776,39	2
7	33	13.000,00	R. VIANAS	0,002538	12.651,84	2
8	87	12.000,00	R. SOARES	0,007250	11.509,72	2
9	30	20.000,00	ESQUINA NERI	0,001500	18.634,85	2
10	32	10.000,00	RADAR	0,003200	9.646,45	3
11	90	10.000,00	RADAR	0,009000	9.189,18	3
12	60	10.000,00	R. VIANAS	0,006000	9.741,80	3
13	112	18.000,00	TUPANTUBA	0,006222	17.011,02	3
14	30	10.000,00	PARAISO	0,003000	9.464,85	3
15	27	20.000,00	R. SÃO PEDRO	0,001350	19.115,10	4
16	25	16.000,00	R. SÃO PEDRO	0,001563	15.600,00	4
17	64	12.000,00	R. SÃO PEDRO	0,005333	11.750,00	4
18	51	12.500,00	PASSO DO FUNDINHO	0,004080	12.219,94	4
19	84	16.000,00	FLORIDA	0,005250	15.103,21	4
20	30	10.000,00	CERRO CHATO	0,003000	9.634,85	4
21	125	12.500,00	TAQUARIMBÓ	0,010000	9.621,11	4
22	59	19.000,00	TAQUARIMBÓ	0,003105	17.570,13	4
23	135	25.000,00	TAQUARIMBÓ	0,005400	23.827,87	4
24	115	25.000,00	TAQUARIMBÓ	0,004600	23.813,50	4
25	113	25.000,00	TAQUARIMBÓ	0,004520	23.679,11	4
26	16	20.000,00	BOQUEIRÃO	0,000800	17.312,50	5
27	185	10.000,00	R. CARDOSOS	0,018500	9.852,96	6
28	136	15.000,00	FLORIDA	0,009067	13.978,50	6
29	40	18.000,00	TAQUARIMBÓ	0,002222	17.183,77	6
30	13,5	14.814,82	LOBODÁVILA	0,000911	13.770,49	6

FONTE: 1 – Flávio Viero Imóveis, 2 – Imobiliária Ataliba de Lima Lopes, 3 – Imobiliária Perufe, 4 – Imobiliária Miguel Viero, 5 – Amilton Imóveis, 6 – Jornal Comércio do Povo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTIAGO
GABINETE DO PREFEITO

CÁLCULO ATRAVÉS DA ESTATÍSTICA DESCRITIVA PARA DETERMINAR O VALOR DA ÁREA

TABELA 02: CÁLCULO ATRAVÉS DA ESTATÍSTICA DESCRITIVA

PREÇO (R\$) VTN	
Média (R\$/ha)	14.388,30
Erro padrão	821,01
Mediana	13.291,13
Modo	#N/D
Desvio padrão	4.496,85
Variância da amostra	20.221.698,54
Curtose	- 0,26
Assimetria	0,74
Intervalo	14.953,64
Mínimo	8.874,23
Máximo	23.827,87
Soma	431.649,09
Contagem	30,00
Nível de confiança(95,0%)	1.679,15

LIMITE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior => R\$ 14.388,30 - R\$ 1.679,15 = R\$ 12.709,15.

Limite superior => R\$ 14.388,30 + R\$ 1.679,15 = R\$ 16.067,45.

Coefficiente de Correlação (calculado): 0,90

Coefficiente de correlação entre o intervalo de 0,90 – 0,99 → *correlação fortíssima*.

Para a homogeneização e determinação de seus índices foi utilizado o Método Comparativo Direto, proposto por MENDES SOBRINHO, complementado por Miguel Kosma e Lélío Moreira com os fatores de ponderação considerando as classes de capacidade de uso e a situação da propriedade.

CÁLCULO DO ÍNDICE QUANTO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO

Para o cálculo do valor do hectare e conseqüentemente o valor total da área, foi utilizada tabela com fatores de ponderação considerando as classes de capacidade de uso e situação da propriedade (MÉTODO DE MENDES SOBRINHO, complementado por Miguel Kosma e Lélío Moreira). Nesta tabela classificou a município como situação Vicinal III (estrada de chão com condição de tráfego permanente durante o ano) e a área como situação Vicinal IV (estrada de chão com porteiros nas servidões de passagem com problemas sérios na condição de tráfego na estação chuvosa). Abaixo se encontra a tabela com índice calculado para a área em questão, bem como o percentual que se apresentam no município:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTIAGO
GABINETE DO PREFEITO

TABELA 03: CÁLCULO DO ÍNDICE PARA HOMOGEINIZAÇÃO DO VALOR

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO	MUNICÍPIO (VICINAL II)			ÁREA (VICINAL IV)		
	%	PESO	PRODUTO	%	PESO	PRODUTO
CLASSE I	0	0,900	0	0	0,750	0
CLASSE II	31,77%	0,855	0,2716335	0	0,713	0
CLASSE III	10,76%	0,675	0,0726300	0	0,563	0
CLASSE IV	0	0,495	0	0	0,413	0
CLASSE V	45,35%	0,450	0,2040750	0	0,375	0
CLASSE VI	6,87%	0,360	0,0247320	23,28%	0,300	0,0698324
CLASSE VII	0	0,270	0	0	0,225	0
CLASSE VIII	5,25%	0,180	0,0094500	76,72%	0,150	0,1150838
TOTAL	100%		0,5825205	100%		0,1849162

$$\text{ÍNDICE} = \frac{0,1849162}{0,5825205} = 0,3174415$$

RESULTADOS E CONCLUSÕES

Abaixo se encontra o Valor da Terra Nua (VTN) por hectare, bem como o valor total da área, onde foi obtido através do produto do índice calculado e valor médio do hectare.

$$\text{Valor da Terra Nua} = 0,3174415 \times \text{R\$ } 14.388,30 = \text{R\$ } 4.567,44.$$

$$\text{Valor Total (sem benfeitorias)} = 15,0360 \text{ ha} \times \text{R\$ } 4.567,44 = \text{R\$ } 68.676,00.$$

Neste valor deverá ser acrescido às benfeitorias, que neste caso seriam as cercas de divisa, que corresponderiam a R\$ 4.990,00.

Após a determinação do VTN e do valor das benfeitorias conclui-se que a área de 15,0360 ha está avaliada em R\$ 73.666,00 (Setenta e três mil, seiscentos e sessenta e seis reais).

Este é o laudo desta avaliação que obedece as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Pela metodologia empregada, o seu nível de precisão é o de PRECISÃO NORMAL. Produzido com o propósito de proporcionar ao solicitante desta avaliação, meios objetivos, conclusivos e transparentes para uma tomada de decisão e comprovação.

SANTIAGO, 08 de JULHO de 2019.


Eng. Agr. José Luis Chequin
CREA Nº 78.695 – D
CPF Nº 552.526.050-68



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTIAGO
GABINETE DO PREFEITO

“

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, SANTIAGO, 01 DE AGOSTO DE 2019.

Tiago Görski Lacerda

Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTIAGO
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Projeto de Lei 025/2019

“ALTERA O ANEXO III, DA LEI MUNICIPAL Nº 117/2018, QUE AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR IMÓVEL”.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

O Projeto de Lei, levado à apreciação deste competente Corpo Legislativo, objetiva fundamentalmente autorização legislativa para que o Município de Santiago possa alterar o Anexo III, da Lei Municipal nº 117/2018.

Justifica-se tal solicitação ante a nova avaliação do imóvel, realizada em 08 de julho de 2019, onde constata-se considerável alteração no que se refere ao valor da área.

Tal discrepância quanto ao valor deve-se ao fato de que em 2018 foi realizada avaliação estimativa, ou seja, genérica, que não considerou detalhes específicos, apenas o valor de mercado.

O valor apurado através da avaliação estimada, pode inclusive ter influenciado no resultado da Concorrência 05/2019, a qual restou deserta.

O novo laudo, mais detalhado, considerou a terra nua, com critérios técnicos, utilizando-se para isso a capacidade de uso do solo e a situação/localização.

Por essas razões, submetemos a presente proposta à apreciação desta ilustre Assembleia.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, SANTIAGO, AGOSTO , DE 2019.

Tiago Görski Lacerda

Prefeito Municipal