ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Guaíba

Projeto de: Lei nº 061/01

Espécie do Expediente: "Autoriza o Município de Guaíba rescindir o Convênio firmado com o Banco BCN S/A e dá outras providências."

Proponente: Executivo Municipal

Data de Entrada 18 / Dezembro / 20 01 .

Protocolado sob n.º 2155/fl 26

Andamento

Em S.O. 20.12.01 foi aprovado por maioria g/

Lei Nº 1650/01

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 20CD2C3270E03258851B48AF9B7C5A5

Prefeitura Municipal de Guaíba
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
"O povo construindo cidadania"
Gestão 2001/2004

Oficio/GAB/ 703/2001 **Guaíba, 18 de dezembro de 2001**

Senhor Presidente:

Ao cumprimentá-lo, estamos enviando para apreciação deste Poder Legislativo, o Projeto de Lei nº 061/01, que "autoriza o Município de Guaíba rescindir o Convênio firmado com o Banco BCN S/A e dá outras providências"

Através da Lei Municipal nº 925/89, o Município de Guaíba, na data de 14 de setembro de 1989, firmou convênio com o Banco BCN S/A para a execução de projeto de implantação de área industrial, no lugar denominado Bom Fim.

Em razão de dificuldades enfrentadas pelo Banco na aprovação junto aos órgãos legais: Metroplan, etc., o projeto de loteamento industrial não seguiu em frente, ficando abandonado por 12 anos, principalmente, após a aquisição do Banco BCN S/A pelo Banco Bradesco S/A.

Mediante negociações entre o Município e o Banco BCN S/A está havendo a possibilidade do Município resgatar os investimentos que outrora efetuou naquela área particular, com possibilidade do Município adquirir quase a totalidade da área, cujo total é de 30 hectares.

RECEBIDO
19/12/01
15:10 HORAS
SECRETARIA

Excelentíssimo Senhor
HENRIQUE TAVARES,
D.D. Presidente da Câmara Municipal deVereadores
Guaíba/RS.

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 20CD2C3270E032587851B48AF9B7C5A5

Sendo assim, o Município está propondo este Projeto de Lei que tem por objetivo rescindir o Cônvênio então firmado com esse Banco e, no acerto de contas, ficar com a propriedade de 273.378,60 m2 (aproximadamente 27 hectares) para fins de instalação de um Distrito Industrial naquela área, desenbolsando um valor bem inferior ao valor de mercado para aquele imóvel, conforme se verifica pelo Laudo de Avaliação solicitado pelo Município, conforme consta em anexo.

Os benefícios que um Distrito Industrial pode trazer para o Município e a população de Guaíba são imensuráveis, dispensando qualquer comentário.

Pelas razões acima, esperamos contar com o apoio unânime dos nobres Edis na aprovação deste Projeto, solicitando que o mesmo seja apreciado em sessão extraordinária face a sua extrema relevância.

Atenciosamente

Manoel Stringhini
Prefeito Municipal

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 20CD2C3270E032587851B48AF9B7C5A5

PROJETO DE LEI Nº 061/01

"Autoriza o Município de Guaíba rescindir o Convênio firmado com o Banco BCN S/A e dá outras providências"

MANOEL STRINGHINI, Prefeito Municipal de Guaíba, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições legais que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte

LEI

Art. 1º - Fica o Município de Guaíba autorizado a rescindir o Convênio firmado com o Banco BCN S/A, na data de 14 de setembro de 1989, autorizado pela Lei Municipal nº 925/89, com a finalidade de execução de projeto de implantação de área industrial, no lugar denominado Bom Fim, zona urbana deste Município, nos termos desta Lei.

Art. 2º - Por conta dos investimentos feitos pelo Município na área do Distrito Industrial do Bom Fim, no valor de R$ 64.000,00 (sessenta e quatro mil reais) e do crédito de R$ 69.710,00 (sessenta e nove mil, setecentos e dez reais) referente a valores recebidos pelo Banco BCN S/A e ainda não aplicados na área, o Município de Guaíba receberá do Banco BCN S/A uma área de terra de 81.000m2 (oitenta e um mil metros quadrados) acrescida de outra área contígua a esta, até completar uma fração total de terras de 273.378,60 m2 (duzentos e setenta e três mil, trezentos e setenta e oito virgula sessenta metros quadrados) situada no lugar denominado Bom Fim, zona urbana deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 683,00m de frente a noroeste no alinhamento da BR-ll6, sendo o lado nordeste constituído de linha quebrada que partindo da frente noroeste segue por 159,00m em direção sudeste, daí segue por 207,30m em direção a nordeste, e segue por mais 216,15m em direção sudeste, entestando nestas extensões com imóveis do Banco de Crédito Nacional S/A e de Maisa Maquinas Agrícolas e Industriais S/A, medindo nos fundos a sudeste 894,00m, onde faz divisa com a Riocell S/A e com espólio de Nei Alves Py e finalmente a sudoeste mede 293,60m confrontando-se com imóvel de Elio Jardim.

Art. 3º - A fração de terra descrita acima, com área total de 273.378,60 m2, passará a propriedade do Município, mediante escritura pública de compra e venda assinada entre o Município de Guaíba e o Banco BCN S/A.

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 20CD2C3270E03258785 1B48AF9B7C5A5

Art. 4º - Em contrapartida, para fins de complementação do pagamento da área de terra, o Município de Guaíba fica autorizado a pagar ao Banco BCN S/A, o valor de R$ 197.490,00 (cento e noventa e sete mil, quatrocentos e noventa reais).

Art. 5º - Com a outorga da escritura pública de que trata o art. 3º, o Município de Guaíba dará quitação do Convênio firmado, na data de 14 de setembro de 1989, com o BCN S/A.

Art. 6º - Na área de terras descrita no Art. 2º e adquirida na forma desta Lei, o Município construirá um Distrito industrial.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíba, 17 de dezembro de 2001

MANOEL STRINGHINI
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:

VALDO NÓBREGA RIBEIRO
Secretário de Administração e Rec. Humanos

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 20CD2C3270E032587851B48AF9B7C5A5

LAUDO DE AVALAÇÃO

01. SOLICITANTE / REQUERENTE:

O presente Laudo de Vistoria e Emissão de Parecer Técnico, foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Guaíba, CNPJ nº 88811922/0001-20.

02. ART VINCULADA

Foi emitida ART número B01606919, deste profissional, referente a autoria da presente peça de avaliação.

03. OBJETIVO DO LAUDO:

O presente Laudo de Avaliação, tem por objetivo a vistoria e quantificação – avaliação de imóvel sem benfeitorias, através do emprego de métodos de avaliação definidos e estabelecidos em Normas Técnicas.

04. ENDEREÇO DO IMÓVEL VISTORIADO E DATA DA VISTORIA:

O imóvel vistoriado localiza-se em Guaíba, no Bairro Bom Fim, com frente para a estrada de rodagem BR-116, Km 301+448 m Porto Alegre – Pelotas, e foi realizada em dois dias, a primeira vistoria em 05 e a última em 07 de dezembro do corrente ano.

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 20CD2C3270E03258751B48AF9B7C5A5

05. DESCRIÇÃO / CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Para uma melhor compreensão dos imóveis a serem avaliados, os mesmos estão, a seguir, descritos e caracterizados. Primeiramente a transcrição da descrição das áreas

Gleba 01 - uma área de terras, sem benfeitorias, situada na zona rural de Guaíba, no local denominado Bom Fim, com área superficial de vinte e seis mil, seiscentos e vinte e um vírgula quarenta metros quadrados (26.621,40 m²), medindo 121,00 m de frente a noroeste no alinhamento da BR-116, Km 301+448 Porto Alegre - Pelotas, sendo o lado nordeste constituído de uma linha quebrada que partindo da frente noroeste segue por 175,50 m em direção leste, daí segue por 12,15 m em direção sudeste, confrontando-se com imóvel de Maisa Máquinas Agrícolas e Industriais S/A, medindo nos fundos a sudeste 207,30 m, e finalmente a sudoeste mede 159,00 m, ambos os lados fazendo divisa com Banco de Crédito Nacional.

Gleba 02 - uma área de terras, sem benfeitorias, situada na zona rural de Guaíba, no local denominado Bom Fim, com área superficial de duzentos e setenta e três, trezentos e setenta e oito vírgula sessenta metros quadrados (273.378,60 m²), medindo 683,00 m de frente a noroeste no alinhamento da BR-116, Km 301+608 Porto Alegre - Pelotas, sendo o lado nordeste constituído de linha quebrada que partindo da frente noroeste segue por 159,00 m em direção sudeste, daí segue por 207,30 m em direção Nordeste, e segue mais 216,15 m em direção sudeste, entestando nestas extensões com imóveis do Banco de Crédito Nacional S/A e de Maisa Máquinas Agrícola e Industriais S/A, medindo nos fundos a sudeste 894,00 m, onde faz divisa com Riocell S/A e com o espólio de Nei Alves Py e finalmente a sudoeste mede 293,60 m, confrontando-se com imóvel de Elzo Jardim.

LCE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 20CD2C3270E032587851B48AF9B7C5A5

Ambos estão localizados de forma contígua, conforme demonstra croqui anexo (ver PA-001), formando um todo maior, com a seguinte descrição:

Uma área de terras, sem benfeitorias, situada na zona rural de Guaíba, no local denominado Bom Fim, com área superficial de trezentos mil metros quadrados (300.000,00 m²), medindo 801,00 m de frente a noroeste no alinhamento da BR-116, Km 301+448 Porto Alegre - Pelotas, sendo o lado nordeste constituído de linha quebrada que partindo da frente noroeste segue por 172,50 m em direção leste, daí segue por 228,30 m em direção sudeste, entestando nestas extensões com imóvel de Maisa Máquinas Agrícola e Industriais S/A, medindo nos fundos a sudeste 894,00 m, onde faz divisa com Riocell S/A e finalmente a sudoeste mede 293,60 m, confrontando-se com imóvel de Elzo Jardim.

Sobre esta área, até para uma melhor caracterização e, consequentemente, uma melhor mensuração, cabem acrescentar algumas peculiaridades, características e informações gerais:

- Grande testada para importante via de escoamento;
- Relação testada / profundidade muito alta – favorece a ocupação;
- Área alta em relação a via frontal, levemente ondulada;
- Atualmente próxima ao campus da ULBRA-Guaíba;
- Bairros residenciais (ramada, columbia city, schell) com boa densidade populacional em raio de abrangência da ordem de 1000 m (mil metros);
- Disponibilidade de serviços urbanos, como transporte coletivo municipal e inter municipal, rede de energia, rede de abastecimento de água tratada, rede de telefonia além de escolas da rede pública, postos de saúde, comércio de porte variado e prestação de serviços;
- Existem alguns itens de infra estrutura executados parcialmente, como parte vias internas asfaltadas, meio fio em concreto e terraplanegem.

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 20CD2C3270E032587851B48AF9B7C5A5

06. NÍVEL DE RIGOR E MÉTODO EMPREGADO

O método empregado para a avaliação do bem objeto, foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual o valor em questão é determinado frente à pesquisa de mercado de negócios e/ou ofertas de bens similares, considerando variáveis mercadológicas significaticas, tais como, tamanho, formato, condições, perfil e acesso. Quanto ao nível de rigor postulado, optou-se pelo EXPEDITO, principalmente em razão do universo de pesquisa identificado.

07. AVALIAÇÃO DO BEM OBJETO

Para a realização da avaliação deste bem, foi realizado pesquisa de mercado, buscando identificar áreas semelhantes, para o emprego do Método Comparativo de Dados de Mercado. Alem de dados pesquisados frente a valores efetivados em negócios, foram, até pelo universo detectado Ter sido pequeno, avaliações de corretores para a área. Nestas pesquisas realizadas, foram identificados diversos aspectos conflitantes para uma justa e precisa planilha de comparação, a saber:

- ✓ Formato da área – nem em áreas de dimensão menor foi encontrada uma relação de testada/profundidade e testada/fundos similar à área em questão;
- ✓ Forma de pagamento das áreas – a maioria das negociações envolveram permutas, parcelamentos e parcerias, quase não houveram negócios envolvendo somente espécie e em pagamento à vista.

Passamos, a seguir a apresentar a tabulação de valores pesquisados:

a) Avaliação fornecida por corretores de imóveis:
   a.1 Tatine Imóveis – entre R$ 75.000,00 e R$ 100.000,00 / ha
   a.2 Rústica Imóveis – R$ 70.000,00 / ha

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidade.epdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 20CD2C3270E03258785 1B48AF9B7C5A5

a.3 Imobiliária Sete de Setembro – R$ 80.000,00 / ha

a.4 Skala – R$ 75.000,00 / ha

a.5 Acácia Imóveis – R$ entre R$ 60.000,00 e R$ 90.000,00 / ha

b) Área com 65,00 há localizada na Estrada Santa Maria, atualmente Rua Santa Maria, em frente a Cia Geral de Indústrias, vendida em 1998, por R$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), onde hoje está implantado o loteamento residencial Jardim dos Lagos, com pagamento a base de permuta por imóveis em Porto Alegre e parte faturada para pagamento posterior. Tem testada da ordem de 480,00 m e maior profundidade de 1.100,00 m;

c) Área com 14 ha (quatorze hectares), próxima às margens BR-290 (distância 500 m), com perfil de solo alto, em Eldorado do Sul, negociada em 1.999 por R$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), pagamento parcelado, com pequena testada a via de escoamento frontal, forma de pagamento permuta por outros imóveis;

d) Gleba urbana, localizada em Guaíba, às margens da Estrada Geral Guaíba-Barra do Ribeiro, com área superficial de 11 ha (onze hectares), plana, baixa, arenosa, entre a Estrada Geral e a BR-116, negociada em 1.999 por R$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais);

Além do aspecto dos valores, tantos os pesquisados de transações (em pequeno número), quanto os de pesquisa, devem ser vinculados a outro dado econômico significativo, que é a baixa liquidez do mercado, não favorecendo a transações neste padrão de valores. Tanto que, é praxe que os valores adotados por imobiliárias são valores sujeitos à propostas e parcelamentos, muito raramente são valores para transações a vista.

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 20CD2C3270E03258785 1B48AF9B7C5A5

Com base em todos os dados levantados, buscando a média dos valores, uma média de transações, outra de pesquisa de valores, teremos:

01. média de transações R$ 26.215,45 / ha
02. média de pesquisas R$ 78.571,73 / ha

Atualizando os valores da média pesquisados, acrescendo um fator de correção para ambos (criando uma outra média, esta ponderada), chegaremos a um valor unitário para este tipo de área da ordem de R$ 50.000,00/ha (cinquenta mil e reais por hectare). Quanto as obras existentes, até em razão de sua pequena extensão, não foram consideradas. Quanto ao cálculo efetuado, para a determinação do valor apresentado, esta resumido no quadro abaixo:

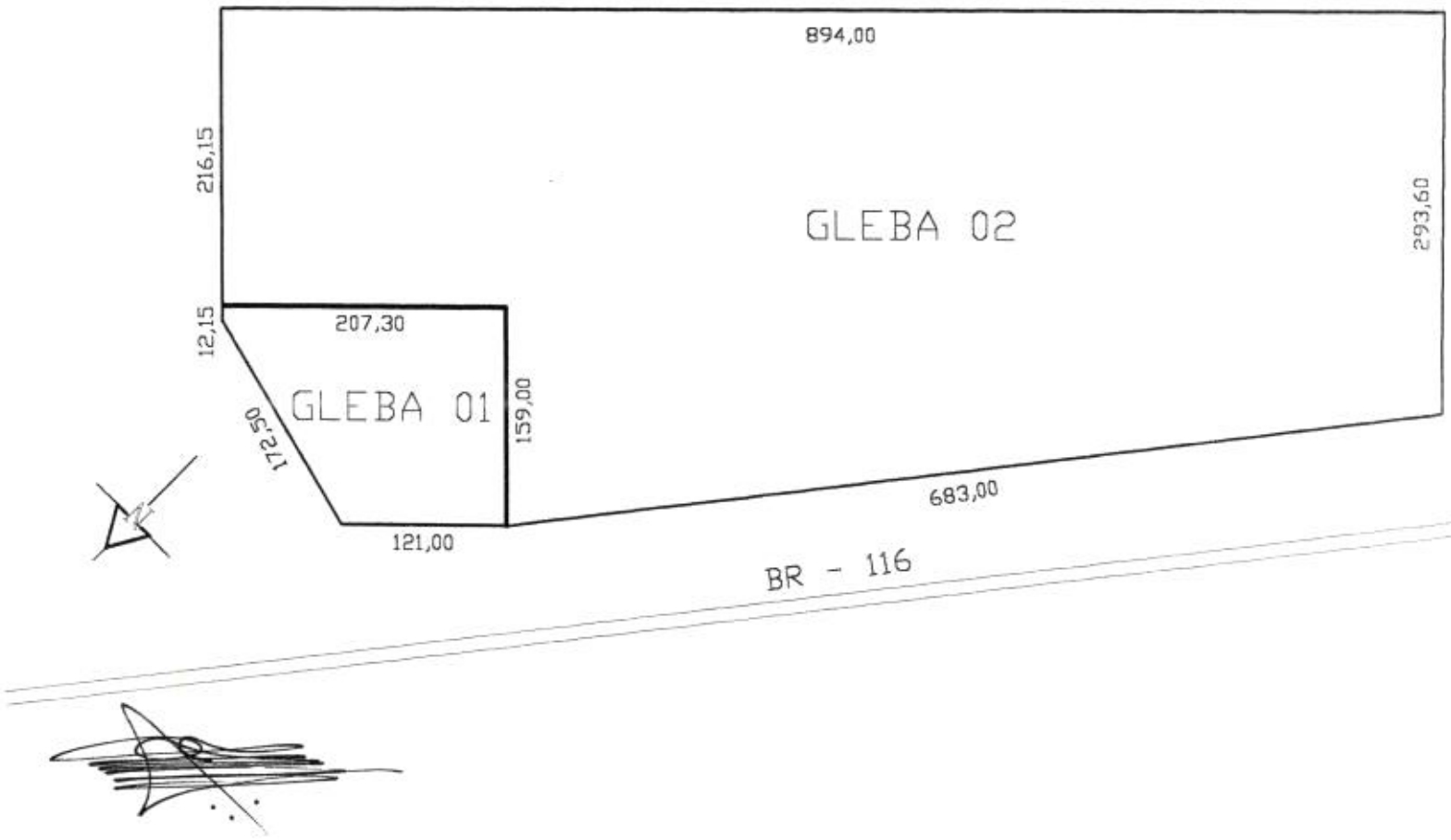
Valor calculado	Fator atualização	Valor atualizado	Fator de ponderação
26.215,45	1.17	30.934,23	1.50
78.571,73	1.00	78.571,73	1.00

Média ponderada calculada – R$ 49.989,23/ha

Guaíba (RS), 06 de dezembro de 2004

Sérgio L. Calegari – Eng. Civil
CREA/RS 53.339-D

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 20CD2C3270E03258851B48AF9B7C5A5



Croqui das áreas

Gleba 01 – 26.621,40 m²

Gleba 02 – 273.378,60 m²

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 20CD2C3270E032587851B48AF9B7C5A5

CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER n.º

PROCESSO N.º 061/01

REQUERENTE

A COMISSÃO, apreciando a matéria contida no presente processo, opina:

O projeto autoriza o Município rescindir o Convênio com o Banco BCN S/A, ma vez que a execução do projeto proposto em convênio anterior não foi implantado ficando abandonado por 12 anos . O Município vem através deste projeto resgatar investimentos que já foram feitos em legislaturas anteriores mantendo a finalidade da instalação de um distrito industrial.

Os valores propostos e pagos pelo executivo foram baseados em laudo de avaliação técnica conforme consta no projeto.

A Comissão após debates com o jurídico da casa e representantes do Executivo vota FAVORÁVEL a tramitação do projeto por não haver impedimentos legais.

Sala das Comissões, em 20/12/2001.

.....
Ver. Luis Carlos Larrea Ferreira
Presidente

.....
Ver. Flavio Piccoli
Relator

.....
Ver. Honório Ovalhe
Secretário

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 20CD2C3270E03258851B48AF9B7C5A5

CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

13

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇO PÚBLICO

PARECER Nº

PROCESSO Nº 061/01

REQUERENTE

A COMISSÃO, apreciando a matéria contida no presente processo, opina:

A Comissão apreciando a matéria contida no projeto vota pelo parecer favorável a sua tramitação, acompanhando as demais Comissões.

Sala das Comissões, em 20 /12 /2001.

.....
Ver. Flavio Piccoli
Presidente

.....
Ver. Rodrigo Soares
Relator

Rejane Debom
.....
Verª Rejane Debom
Secretária

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 20CD2C3270E032587851B48AF9B7C5A5

CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Of. nº 206/01

Guaíba, 21 de dezembro de 2001.

Senhor Prefeito:

Cumpre-nos encaminhar a Vossa Excelência, em anexo, cópia dos Projetos de lei nºs 053, 055, 056, 057, 058, 060, 061, 062, 063/01, aprovados em sessão extraordinária realizada em 20 do corrente, para fins de sanção desse Executivo.

Outrossim, gostaríamos de solicitar-lhe que, se sancionados forem os projetos, nos seja enviada uma via das leis correspondentes a fim de integrar o arquivo de nossa Secretaria.

Sem mais, subscrevemo-nos cordialmente.

Henrique Tavares

Ver. HENRIQUE TAVARES
Presidente

Exmo. Sr.
Manoel Stringhini
Prefeito Municipal
NESTA

PLE 061/2001 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026417 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 20CD2C3270E032587851B48AF9B7C5A5