



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

Ofício nº 28 GABINETE VEREADOR MOISÉS SCUSSEL NETO

Ao Plenário

Câmara Municipal

Bento Gonçalves

Câmara Municipal de
Bento Gonçalves

RECEBIDO EM:

18.105.1.20

ÀS 15:23 Horas

Ass.:

VEREADOR AUTOR: MOISÉS SCUSSEL NETO - REPUBLICANOS

PARECER DO PEDIDO DE VISTAS relativo ao Projeto de Lei Ordinária nº 45/2020 que "AUTORIZA O MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES A PERMUTAR ÁREA DE TERRA COM LEX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA".

O projeto em questão, trata de proposição de permuta de duas áreas de terras de propriedade do Município de Bento Gonçalves, totalizando 36.200,70m², constantes na matrícula nº 89.906 e 90.852, com quatro áreas de terras de propriedade da Lex Empreendimentos Imobiliários Ltda totalizando 3.142,63m², constantes na matrícula nº 87.805, 75.442, 75.443 e 83.822.

Entre as justificativas, está a de que a referida permuta é de interesse público, uma vez que um dos imóveis que ficarão para o Município será utilizado pela Escola Municipal de Ensino Fundamental Princesa Isabel, para prática de atividades esportivas, e os demais imóveis, objeto da permuta, confrontarem com área de propriedade do Município destinada a Recreação Pública.

Outra justificativa, é a de que o Município possui uma área de recreação no Loteamento Industrial Caminhos de São Vendelino, lindeiro a um



prédio de propriedade da Lex, a qual tem interesse em agregar parte desta área ao seu imóvel, possibilitando o seu cercamento para fins de estacionamento.

Ainda o Município é proprietário de uma área no Bairro Fátima, que é lindeira a área onde a LEX está implantando um parcelamento do solo sob a forma de loteamento, podendo assim agregar ao projeto o sistema viário do bairro Santa Helena à Rua Olavo Bilac, o que seria de grande valia para a mobilidade urbana do Município.

Segue ainda, sob justificativa, o fato de existir uma diferença de valor entre as avaliações dos imóveis, porém não será pago nenhuma diferença de valor referente as avaliações dos imóveis ora permutados, conforme acordado entre as partes.

DOS QUESTIONAMENTOS QUE EMBASARAM O PEDIDO DE VISTAS RELATIVO AO PROJETO:

- Ausência de mapas que demonstrem o “desenho” dos terrenos, bem como a localização dos mesmos na cidade. Sabe-se que apesar das matrículas estarem acostadas ao projeto e servirem para apontar a localização dos mesmos, um demonstrativo em forma de traçado, ampararia de sobremaneira uma análise mais apurada dos terrenos a serem permutados;
- Enorme desproporção entre a totalidade das áreas a serem permutadas pelo Município (36.200,70 m²) e as da empresa envolvida na permuta (3.142,63 m²);

DAS CONSIDERAÇÕES REFERENTES AOS IMÓVEIS DA LEX EMPREENDIMENTOS:

- Com relação ao imóvel de matrícula 87.805 com 1.500 m² (ANEXO 1), de propriedade da empresa e que segundo a proposta ficará para o município, para ser utilizado pela Escola Municipal de Ensino Fundamental Princesa Isabel, para prática de atividades esportivas, cabe salientar que o mesmo já é utilizado pela instituição de ensino, não sendo urgente nem tampouco necessária a



transferência de propriedade junto a esta negociação. Também há que se salientar que a referida área é de difícil outro uso, que não seja a utilização pela escola por ser considerada segundo a própria matrícula de *situação interna*, o que significa dizer que está localizado onde só é permitido o acesso ao mesmo através de área do Município, no caso a própria escola ou de propriedade de particulares, onde o acesso somente poderá ser feito através de servidão de passagem;

- Com relação aos imóveis de matrícula 75.442 e 75.443 com 641,93 m2 e 603,93 m2 (ANEXO 2) também de propriedade da empresa, importa dizer que mesmo que confrontem com outra de propriedade do Município destinada a Recreação Pública, não se tem conhecimento até o presente momento de que o município tenha a intenção de no local implantar qualquer praça ou assemelhado e, mesmo que houvesse, a área atual destinada a recreação pública seria de tamanho mais que suficiente para a execução de uma praça ou assemelhado;

- Com relação ao imóvel de matrícula 83.822 com 397,37, a análise por mim feita, também remete ao que acima foi escrito. Embora não tenha conseguido obter a localização precisa do imóvel, não se tem conhecimento até o presente momento de que o município tenha a intenção de no local implantar qualquer praça ou assemelhado e, mesmo que houvesse, a área atual destinada a recreação pública seria de tamanho mais que suficiente para a execução de uma praça ou assemelhado.

DAS CONSIDERAÇÕES REFERENTES AOS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO:

- A primeira análise diz respeito a área de 34.970,50 m2 de propriedade do município (ANEXO 3). Vê-se que a área é extremamente grande e une-se pelos seus limites com o empreendimento já executado pela Empresa LEX EMPREENDIMENTOS, sendo extremamente vantajoso para a mesma ter agregado ao seu empreendimento tal área.

A principal justificativa a esta permuta é a de que com isto se poderá agregar ao projeto o sistema viário do bairro Santa Helena à Rua Olavo



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

Bilac, o que seria de grande valia para a mobilidade urbana do Município. Ora, embora este vereador não tenha conhecimentos técnicos suficientes para dar certeza a esta afirmação, uma breve observação ao ANEXO 3 permite ver que tal permuta em nada auxiliará o futuro prolongamento da rua Olavo Bilac com o Bairro Santa Helena. Mas mesmo assim, suponhamos que venha a auxiliar neste prolongamento. Quando isso ocorresse, o município teria que desapropriar a área que ele mesmo está cedendo agora?

Outra análise que merece ser feita relativa a área em questão é a de que os terrenos do empreendimento da LEX EMPREENDIMENTOS denominado de Loteamento Fátima tem em sua maioria aproximadamente 240 m² e que o preço dos mesmos está entre R\$ 100 mil e R\$ 150 mil, segundo se pode observar no ANEXO 3. Suponhamos que a empresa possa fazer o aproveitamento de apenas 50% (o que é de certa forma um exagero) da área que o município dará em permuta, já descontadas as áreas que, por obrigatoriedade de lei, não possam ser utilizadas. Ainda assim restariam aproximadamente 18.000 m². Dividindo a totalidade destes, por 240 m², estaríamos falando em aproximadamente 75 terrenos que poderiam vir a ser comercializados pela empresa. O cálculo é simples e rápido para ser feito e, mesmo com todos os custos da execução de um empreendimento no local, ainda assim a vantagem para o empreendedor com relação ao município na permuta, somente nesta área seria extremamente maior. O questionamento que melhor define a análise relativa a esta área é: Por que o município não leiloou esta área juntamente com as demais que a pouco tempo foram leiloadas? Não teria sido muito mais vantajoso para a municipalidade?

- Com relação ao segundo terreno de matrícula 89.906 com 1.250 m² que a municipalidade pretende permutar, o mesmo trata-se de terreno incluso junto a um loteamento industrial e é lindeiro a um prédio de propriedade da LEX EMPREENDIMENTOS, a qual tem interesse em agregar parte desta área ao seu imóvel, possibilitando o seu cercamento para fins de estacionamento. Neste ponto talvez resida a parte mais grave de toda a permuta: o terreno em questão, o qual a própria municipalidade afirma que a empresa “ tem interesse em agregar



parte desta área ao seu imóvel, possibilitando o seu cercamento para fins de estacionamento”, JÁ ESTÁ CERCADO, conforme pode se verificar no ANEXO 4. Outro ponto que também pode ser questionado é o fato de que, também com relação a este imóvel, o mesmo não foi leiloadado junto com a leva de leilões que a municipalidade recentemente executou.

CONCLUSÃO DO PARECER

Note-se que em nenhum momento se adentrou às questões relativas as avaliações dos imóveis fruto da proposta de permuta, por entender que tais aspectos são por demais técnicos para esta análise. Procurei apenas abordar as questões de localização e uso, bem como vantagem da negociação para as partes e, em alguns casos a forma de negociação, quer seja permuta ou leilão.

Concluo este parecer, com base na análise por este vereador feita e, em que pese que o interesse da municipalidade deva sempre prevalecer nas negociações por ela feitas e ainda, com base nos preceitos da Lei nº 8666/93 (art. 17, 1, "c" e art. 24, X) que diz que:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;

Art. 24. É dispensável a licitação:

para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o



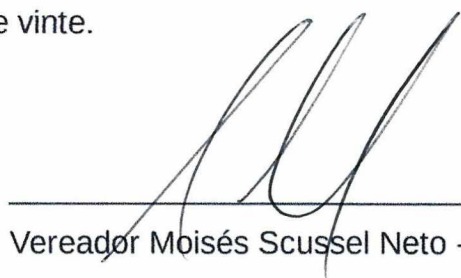
Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

preço seja compatível com o valor de mercado,
segundo avaliação prévia;

Sugiro assim à municipalidade que o Projeto de Lei Ordinária nº 45/2020 seja retirado de pauta para nova análise e correções, bem como melhorias para que o mesmo possa ser considerado vantajoso, ou no mínimo, que não haja tanta desproporcionalidade entre as áreas a serem permutadas pela Municipalidade com a LEX EMPREENDIMENTOS, sob pena de estarmos incorrendo em erro grave e de possível responsabilização.

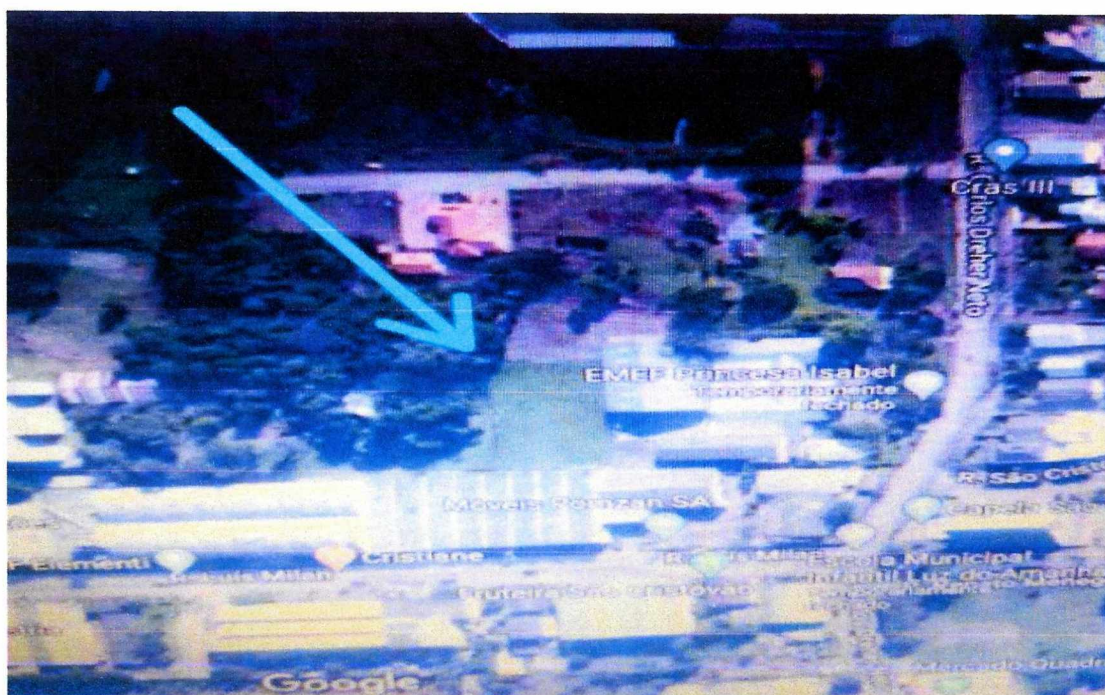
Sem mais e confiando na análise por parte dos nobres colegas vereadores, apresento meus protestos de elevada estima e consideração.

Sala das sessões, Fernando Ferrari aos dezoito dias do mês de maio de dois mil e vinte.



Vereador Moisés Scussel Neto - REPUBLICANOS

PROPRIETÁRIA LEX EMPREENDIMENTOS LTDA. MATRÍCULA N 87.805
1.500 METROS QUADRADOS





Estado do Rio Grande do Sul

CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Palácio 11 de Outubro

ANEXO 3

PROPRIETÁRIO MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES MATRÍCULA 90.852 =
34.950,70 TRINTA E QUATRO MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA METROS E
SETENTA DECÍMETROS QUADRADOS

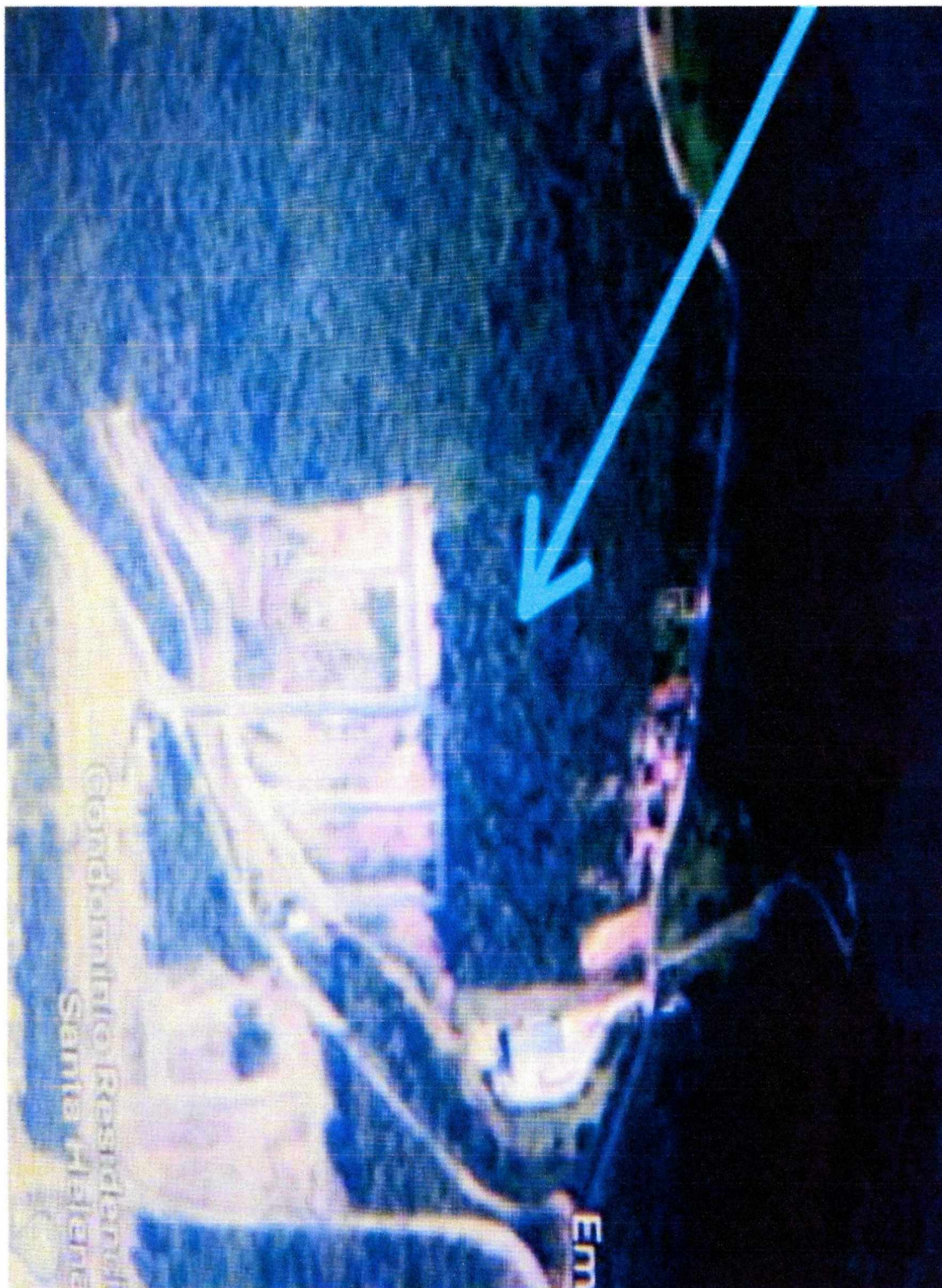


Av. Dr. Casagrande, 270 – Caixa Postal 351 – Bento Gonçalves / RS – CEP 95700-342
Fone: 54 2105.9700 – E-mail: camarabento@camarabento.rs.gov.br

Q



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro



Av. Dr. Casagrande, 270 – Caixa Postal 351 – Bento Gonçalves / RS – CEP 95700-342
Fone: 54 2105.9700 – E-mail: camarabento@camarabento.rs.gov.br

69



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

← → 🔍 Não seguro | bentoinmoveis.com.br/imoveis/por-cidade

terrenos • Casas • Quilômetros • Continuação • Mais

Cidade(s): **BENTO GONÇALVES** | Bairro(s): **FÁTIMA**

Terrenos	Venda
ADR3214	Adriana
Fátima	
Bento Gonçalves	
Terreno de esquina lote...	
R\$ 165.000,00	
11/05/2020	

Terrenos	Venda
ACA101	ACASA
Fátima	
Bento Gonçalves	
Terreno - fátima	
240,00m²	
R\$ 140.000,00	
11/05/2020	

Terrenos	Venda
FLT606	Fátima
Fátima	
Bento Gonçalves	
Loteamento fátima	
240,00m²	
A Partir de	
R\$ 110.000,00	
11/05/2020	

Terrenos	Venda
BRVBR267	BREVIA
Fátima	
Bento Gonçalves	
Terreno no bairro fátima	
240,00m²	
R\$ 140.000,00	
11/05/2020	

9



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

ANEXO 4

PROPRIETÁRIO MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES MATRÍCULA 89.906 =
1.250,00 MIL E DUZENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS.



Av. Dr. Casagrande, 270 – Caixa Postal 351 – Bento Gonçalves / RS – CEP 95700-342
Fone: 54 2105.9700 – E-mail: camarabento@camarabento.rs.gov.br