



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

RELATÓRIO COMISSÃO

Considerando a Portaria nº 383/2018, que nomeou a presente Comissão de Avaliação de Móveis e Imóveis do Município para fins de Alienação, e considerando solicitação feita pelo Sr. Prefeito Municipal Martin Kalkmann, a seguir será apresentado pequeno estudo e considerações acerca das áreas solicitadas para fins de permuta de área na zona rural.

A área a ser permutada com o Município de Ivoti está em nome de Adelia Maria Fuhr Berlitz / Milton José Berlitz, estando envolvidas as matrículas nº 24.518 e nº 3.885 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ivoti – RS.

Salientamos que para efetuar a permuta ambas matrículas deverão ser primeiramente retificadas, para posterior desmembramento e fusão.

CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

O escopo deste relatório é determinar o valor de 02 áreas rurais, a serem permutadas de comum acordo entre as partes.

As áreas localizam-se na localidade de Picada Feijão, neste município, e sua descrição está apresentada no decorrer deste trabalho.

Informamos que o valor apurado no presente parecer foi baseado em valores de compra e venda apresentados durante a cobrança de imposto de transferência para áreas equivalentes localizadas na mesma localidade.

Não foram efetuadas investigações no concernente a penhor civil, alienação fiduciária, e outros ônus que recaiam sobre o bem avaliado.

Este relatório é de caráter informativo, não apresentando teor técnico e não devendo ser tomado como conclusivo para transações a serem feitas nas áreas mencionadas considerando que o mesmo foi elaborado por Comissão Interna nomeada por Portaria pela Administração Municipal.

SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os dois imóveis em questão, que passarão a ser permutados estão caracterizados no croqui anexo, e tem a seguinte descrição:

a) de propriedade de Adelia Maria Fuhr Berlitz / Milton José Berlitz (denominada a seguir como área A):

- área de 15.221,39m², dentro do todo maior de 34.162,75m², situada na Localidade de Picada Feijão, matriculada sob nº 24518 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estância Velha – RS. A área de 15.221,39 está localizada distante em torno de 360m da Rua São João e logo após a área a ser permutada.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

b) de propriedade do **Município de Ivoti (denominada a seguir como área B):**

- área de 1.806,09m², dentro do todo maior de 34.116,38m², situada na Localidade de Picada Feijão, matriculada sob nº 3885 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ivoti – RS. A área de 1.806,09 está localizada distante em torno de 160m da Rua São João e antes da área a ser permutada.

ASPECTOS CONSIDERADOS NA ANÁLISE:

A região onde estão inseridos os imóveis objeto das matrículas mencionadas acima possui características rurais e situa-se na Zona Rural do Município, distante 10 km do centro do Município.

Considerando a localidade e a Rua São João há os seguintes serviços disponíveis: Escola Municipal, Serviço de Coleta de Lixo, Energia Elétrica e Água Tratada.

As áreas a serem permutadas são áreas que não tem contato direto com a Rua São João, estando distantes da via.

O acesso das mesmas será garantido após processo de desmembramento e fusão com as áreas maiores (glebas), estas sim, com frente para Rua São João.

Assim, salientamos que a área B está mais próxima da Rua São João do que a área A.

A área A apresenta topografia irregular acentuada, enquanto a área B apresenta aspecto plano.

A área A está mais tomada por vegetação do que a área B.

Importante salientar que a retirada da área B da matrícula nº 3.885 do Registro de Imóveis da Comarca de Ivoti causa afunilamento do acesso existente para fundos da gleba, deixando este com largura de 4,50m em trecho específico, e podendo causar desvalorização da área remanescente desta matrícula.

Desta forma, considera-se que esta estimativa de valores não poderá ser considerada simplesmente como valor aditivo ao valor das glebas remanescentes, considerando que a realidade do valor das glebas após devida retificação poderá ser alterado.

Estas variáveis mencionadas acima foram consideradas para estimativa de valores a serem apresentados no item a seguir.

ESTIMATIVA PARA VALOR DAS ÁREAS EM QUESTÃO

Efetuamos a análise dos dados de caracterização das áreas bem como questões de acesso e localização, e considerando como base valores por m² de outras áreas avaliadas no Município para fins de ITBI, temos o que segue:

Área A	15.221,39m ²
Valor por m ²	R\$ 0,69
Valor total	R\$ 10.502,76

Área B	1.806,09m ²
Valor por m ²	R\$ 5,00
Valor total	R\$ 9.030,45



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Salientamos que as áreas poderão ainda sofrer alteração de valores após a retificação que deverá ser feita antes do desmembramento e fusão das áreas para efetivar a permuta.

Salientamos também que esta estimativa de valores não reflete de forma proporcional os valores das glebas após efetivação da permuta, considerando que a retirada da área B poderá ocasionar em desvalorização da área do Município e o acréscimo da área B poderá ocasionar em valorização da área do Município em questão.

Ivoti, 23 de junho de 2021.

Carolina Gemelli
Arquiteta

Pedro Maurício Spaniol
Assessor Superior

Gilmar Kerckhoff
Motorista



MUNICÍPIO DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PORTARIA Nº 383, DE 14 de Maio de 2018

"DESIGNA COMISSÃO DE
AVALIAÇÃO DE MÓVEIS E
IMÓVEIS DO MUNICÍPIO, PARA
FINS DE ALIENAÇÃO."

MARTIN CESAR KALKMANN, Prefeito Municipal de Ivoti, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município e artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93,

R E S O L V E :

Art. 1º **DESIGNAR** os servidores abaixo relacionados para integrarem a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis de propriedade do Município, para fins de alienação:

- a) Carolina Silveira Barlem Gemelli, Arquiteto;
- b) Gilmar Kerckhoff, Motorista;
- c) Pedro Maurício Spaniol, Assessor Superior.

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

Prefeitura Municipal de Ivoti, aos quatorze (14) dias do mês de maio de 2018.

MARTIN CESAR KALKMANN
Prefeito Municipal